



✉ 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

05.04.2018 № 01-10/802
на № 02.2-10/322 от _____

ЗАТВЕРДЖЕНО
Наказ управління архітектури та
містобудування Одеської міської ради
05.04.2018 № 01-10/802

Містобудівні умови та обмеження для
проектування об'єкта будівництва

N 60

будівництво багатоповерхового житлового комплексу з підземними паркінгами та
об'єктами соціально-побутового призначення.
(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Будівництво багатоповерхового житлового комплексу з підземними паркінгами
вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)
та об'єктами соціально-побутового призначення за адресою: вул. Прохоровська, 40.
2. Товариство з додатковою відповідальністю «Одеський механічний завод»,
(інформація про замовника)
розташоване за адресою: 65005, м. Одеса, вул. Прохоровська, 40,
ідентифікаційний код 14311695, дата і номер запису в єдиному державному реєстрі
юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців про проведення останньої
реєстраційної дії: 1 556 145 0000 062285 від 27.04.2017р., індивідуальний
податковий номер 143116915525.
3. Цільове призначення земельної ділянки згідно з договором оренди землі
відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на
місцевому рівні)
- для будівництва та експлуатації багатоквартирних житлових будинків та
обслуговуючої інфраструктури на земельну ділянку площею 3,4984 га, за адресою:
вул. Прохоровська, 40, кадастровий номер 5110137300:29:002:0011.
Функціональне призначення відповідно до Генерального плану м. Одеси,
затвердженого рішенням Одеської міської ради № 6489 від 25.03.2015 р. –
територія 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 Ж-5п, проектні зони змішаної

забудови. Зона призначена для розташування багатоквартирних житлових будинків поверховістю вище п'яти, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування населення, комунальних об'єктів, окремих об'єктів загальноміського та районного значення).

Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, індексний номер витягу 109412930 від 28.12.2017р. на нежитлові будівлі та споруди, загальною площею 22892,8 м², за адресою: вул. Прохоровська, 40, на Товариство з додатковою відповідальністю «Одеський механічний завод», реєстраційний номер об'єкту нерухомого майна 1452179451101.

Містобудівні умови та обмеження:

1. Житлові будинки - 16 поверхів, висота становить до 53,0 м. Паркінги підземні (граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах) висота – 3,0м. Дитячий дошкільний заклад – двоповерховий, висота до 11,0 м.
2. Відповідно до вимог ДБН 360-92** «Містобудування. Планування й (максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки) забудова міських і сільських поселень», з урахуванням існуючих протипожежних та санітарних норм та нормативної місткості прибудинкових майданчиків, для житлової забудови в межах проектування у тому числі необхідної кількості машиномісць, умов інсоляції та суміжної території.
3. Гранично-допустима щільність населення визначити відповідно до вимог (максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону) п. 3.7 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування й забудова міських і сільських поселень» і становить 450 люд./га.
4. Визначити відповідно до п. 3.13 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування (мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд) й забудова міських і сільських поселень» відстань між житловими будинками, житловими і громадськими, треба приймати на основі розрахунків інсоляції і освітленості відповідно до норм (розділ 10), протипожежних вимог, відповідно до вимог ДБН 360-92** п. 3.13, додаток 3.1(протипожежні вимоги), «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів» п.4.6., ДБН В.1.1.7–2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва».
5. Ділянка розташована в зоні обмеження висотності забудови +150 м (планувальні обмеження (охорошні 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) відносно Аеропорту «Одеса» (згідно Генплану та Зонінгу).
Проектування вести згідно з ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», ДБН 360-92** «Містобудування. Планування й забудова міських і сільських поселень» (п. 7.32), ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення», 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»; ДСТУ-Н-Б В.1.1-27:2010 «Будівельна кліматологія», ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки та гаражі для легкових автомобілів.»; ДБН В.1.2-12-2008 «Будівництво в умовах ущільненої забудови. Вимоги безпеки.»; СНиП II-12-77 «Норми проектування. Захист від шуму», ДБН В.2.6-31:2006 «Теплова ізоляція будівель», ДБН В.2.5-28-2006 «Природне і штучне освітлення», ДБН В.2.2-4-97 «Будинки та споруди дитячих дошкільних закладів» зі змінами, ДБН В.2.5-23:2010 «Проектування електрообладнання об'єктів цивільного призначення», ДБН 8.1.2-14-2009 «Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель, споруд, будівельних конструкцій та основ», ДБН В.3.2-2-2009 «Житлові будинки. Реконструкція та капітальний ремонт».

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 «Міськзеленстрест» 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.

Охорошовані зони інженерних комунікацій: відповідно до ДБН 360-92** «Містобудування. Планування й забудова міських і сільських поселень» додатки 8.1, 8.2, 8.3.

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, запроектувати під'їзди до будівлі завширшки не менш 3,5м, 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 360-92** «Містобудування. Планування й забудова міських і сільських

поселень» п.п. 7.26-7.42, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів». Відповідно до п.2* додатку 3.1. Протипожежні вимоги ДБН 360-92** при проектуванні проїздів і пішохідних шляхів необхідно забезпечувати можливість проїзду пожежних машин до житлових і громадських будинків, у тому числі із вбудовано-прибудованими приміщеннями, і доступ пожежників з автодробин і автопідйомників у будь-яку квартиру чи приміщення. Відстань від краю проїзду до стін будинку, як правило, слід приймати 8-10 м для будинків 9 поверхів і вище. Ширина проїзду повинна бути не менше 3,5 м. У зоні між будинками і проїздами, а також на відстані 1,5 м від проїзду з протилежного боку будинку, не допускається розміщення огорож, повітряних ліній електропередачі і рядкового насадження дерев.

Перший заступник
Начальника управління
архітектури та містобудування
(уповноважена особа відповідного
уповноваженого органу
містобудування та архітектури)

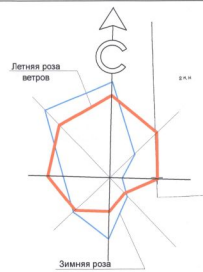


(підпис)

М.О. Шайденко
(П.І.Б.)

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер по плану	Наименование	Площадь застройки	Координаты квадрата сетки
1.1-1.4	Жилый дом. Секции 1.1-1.4	1542,6	Проектир.
2.1-2.2	Жилый дом. Секции 2.1-2.2	2021,4	Проектир.
3.1-3.4	Жилый дом. Секции 3.1-3.4	2500,2	Проектир.
4.1-4.2	Жилый дом. Секции 4.1-4.2	2021,4	Проектир.
5.1-5.2	Жилый дом. Секции 5.1 - 5.2	1542,6	Проектир.
6.1	Жилый дом. Секции 6.1	1542,6	Проектир.
7	Подземный паркинг	—	Проектир.
7.1; 7.2	Выездной (выездной) павильон	—	Проектир.
7.3	Стилобат	131,5	— // —
7.4; 7.5	Завед./с/езд/ на стилобат	151,0	— // —
8	Подземный паркинг	—	— // —
8.1; 8.2	Выездной (выездной) павильон	691,6	Проектир.
8.3	Стилобат	—	— // —
8.4; 8.5	Завед./с/езд/ на стилобат	56,3 x 7	— // —
9	Реконструированная существующая нежилая здание под детский сад на 92 мест	—	— // —
9.1	Групповые площадки детского сада (4 шт.)	—	— // —
9.2	Теневые навесы детского сада (4 шт.)	227,7	— // —
9.3	Хозяйственная площадка	—	Существующ.
10	ТП	—	Проектир.
11	РП-ТП	—	Проектир.
12	Автомойки гостевые	—	Проектир.
13	Площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	—	Проектир.
14	Площадка для занятий физкультурой	—	Проектир.
15	Площадка отдыха взрослого населения	—	Проектир.
16	Хозяйственная площадка	—	Проектир.
18	Подземный бомбоубежище	—	Существующ.
19	Воздушной павильон в подземное бомбоубежище	—	Существующ.
20	Подземный резервуар	—	Существующ.



ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Количество		Примечания
			В границах участка	Вне границ участка	
1	Площадь участка, в т. ч.:	кв	3,4984		
1.1	Площадь участка, в т. ч.:	кв	3,4109		
1.2	Площадь застройки, в т. ч.:	кв	11854,0		
	- жилые здания (15 секций)	кв	11255,5		
	- выездной/выездной павильоны подземного паркинга	кв	404,7		
	ТП (2 шт.)	кв	163,8		
1.3	Площадь твердых покрытий, в т. ч.:	кв	15016,5	2903,0	
	- асфальтобетонное дорожное покрытие (дороги, автостоянки, площадки)	кв	5852,5	570,6	
	- пропугарное дорожное покрытие (дороги, автостоянки по стилобату)	кв	3790,0	81,0	в ст.ч. 3096,0 кв на стилобате
	- асфальтобетонное дорожное покрытие (дороги, автостоянки, площадки)	кв	4442,5	2291,4	2841,5 кв на стилобате
	- специализированные детские ширьки, и спортивные площадки	кв	931,5	—	в т.ч. 805 кв на стилобате
1.4	Площадь озеленения	кв	7238,5		
1.5	Плотность застройки	%	34,8		
1.6	Процент озеленения	%	17,1		
2	Площадь участка детского дошкольного заведения, в т. ч.:	кв	875,0	2210,5	
2.1	Площадь застройки, в т. ч.:	кв	—	661,5	
	- здания детского сада	кв	625,3	1270,1	
2.2	Площадь твердых покрытий, в т. ч.:	кв	266,3	289,6	
	- асфальтобетонное дорожное покрытие (дороги, автостоянки, площадки)	кв	—	230,0	
	- пропугарное дорожное покрытие (дороги, автостоянки по стилобату)	кв	—	355,5	
	- асфальтобетонное дорожное покрытие (дороги, автостоянки, площадки)	кв	114,0	355,5	
	- специализированные детские ширьки, и спортивные площадки	кв	248,0	395,0	
2.3	Площадь озеленения	кв	249,7	278,9	

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Сущ.	Проек.	Наименование
2 кв	кв	Здания, сооружения
—	—	Дороги, проезды
—	—	Газон
—	—	Придомовые площадки
—	—	Укрепленные покрытия для проезда поавтотранспорта
—	—	Хозяйственные площадки
—	—	Подземный паркинг
—	—	Граница участка

01/10/2017-ГП

Строительство многоэтажного жилого комплекса с подземными паркингами и объектами социального назначения по адресу г. Самара, ул. Пролетарская, 40

Генеральный план ГР 5

ООО "Степ" Инжендерный график кадастра АА 8000338

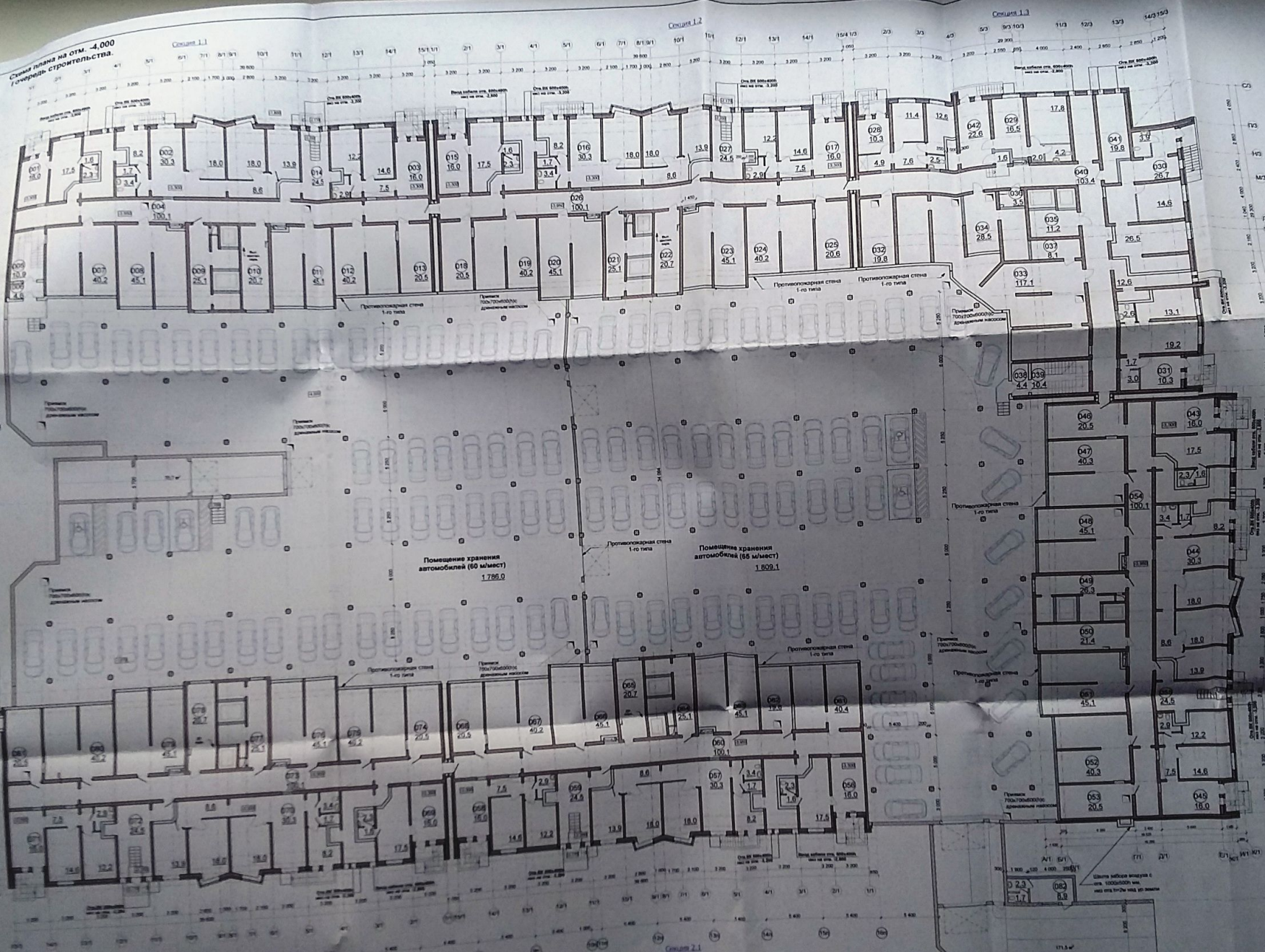
Изм. 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

Исполн. И.И. Иванов

Проверил: В.В. Петров

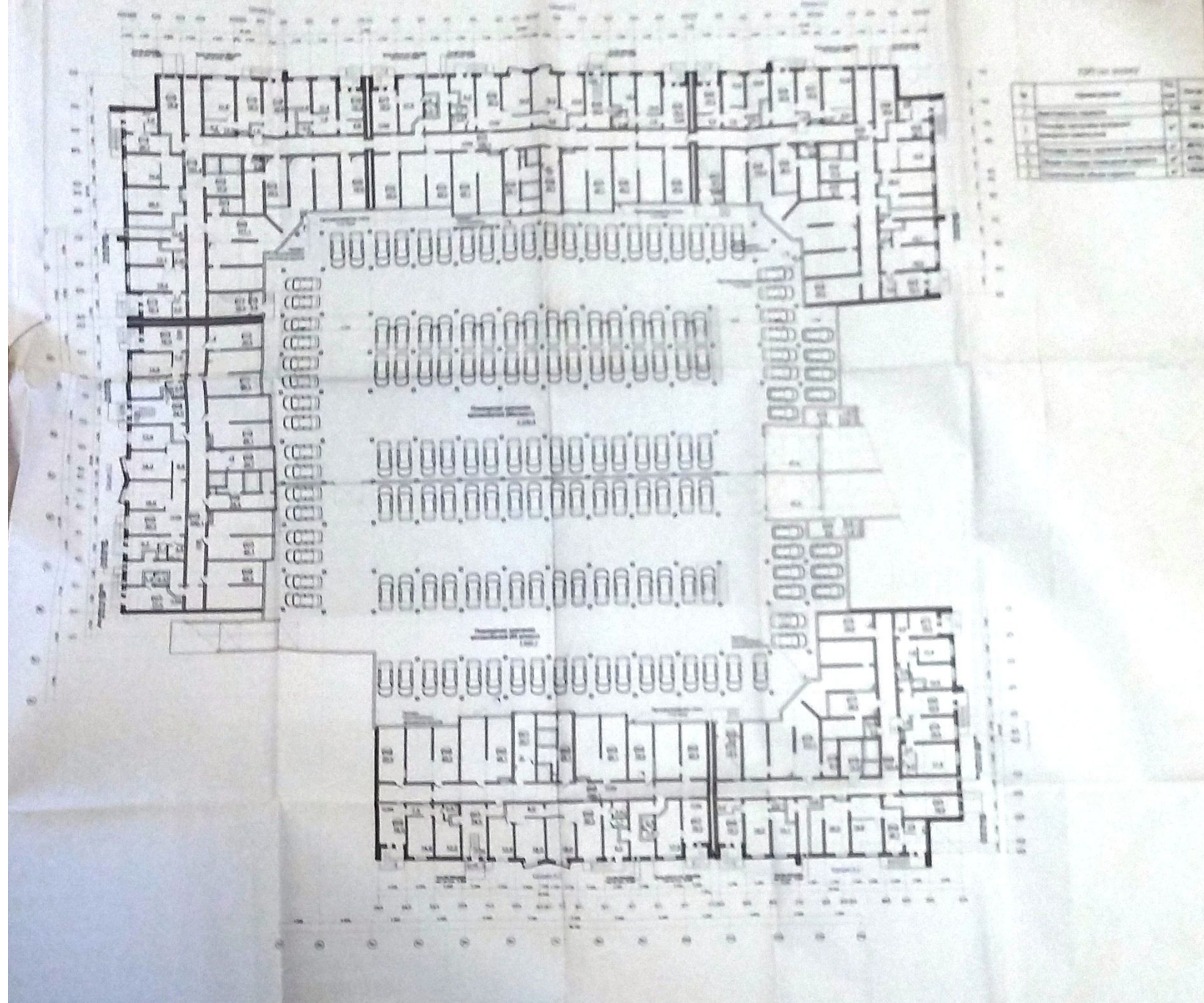
Разработал: А.А. Сидоров

Схема плана на отм. -4,000
с границей строительства.



ТЭП по этажу

№	Наименование	Ед. Изм.	
		м ²	Кол-во
1	Вместимость паркинга	место	125
2	Площадь застройки въездных-выездных павильонов	м ²	180,6
3	Площадь помещ. хранения автомобилей	м ²	3595,1
4	Общая площадь помещений паркинга	м ²	3697,4
5	Строительный объем паркинга	м ³	13973,4



Сводный список	
№	Наименование
1	...
2	...
3	...
4	...
5	...
6	...
7	...
8	...
9	...
10	...

Экспликация помещений

Наименование	Площадь
Офисное помещение №1	21.4
Офисное помещение №2	102.1
Офисное помещение №3	53.2
Офисное помещение №4	24.5
Коридор	105.1
Технический склад	40.3
Ванная комната	45.1

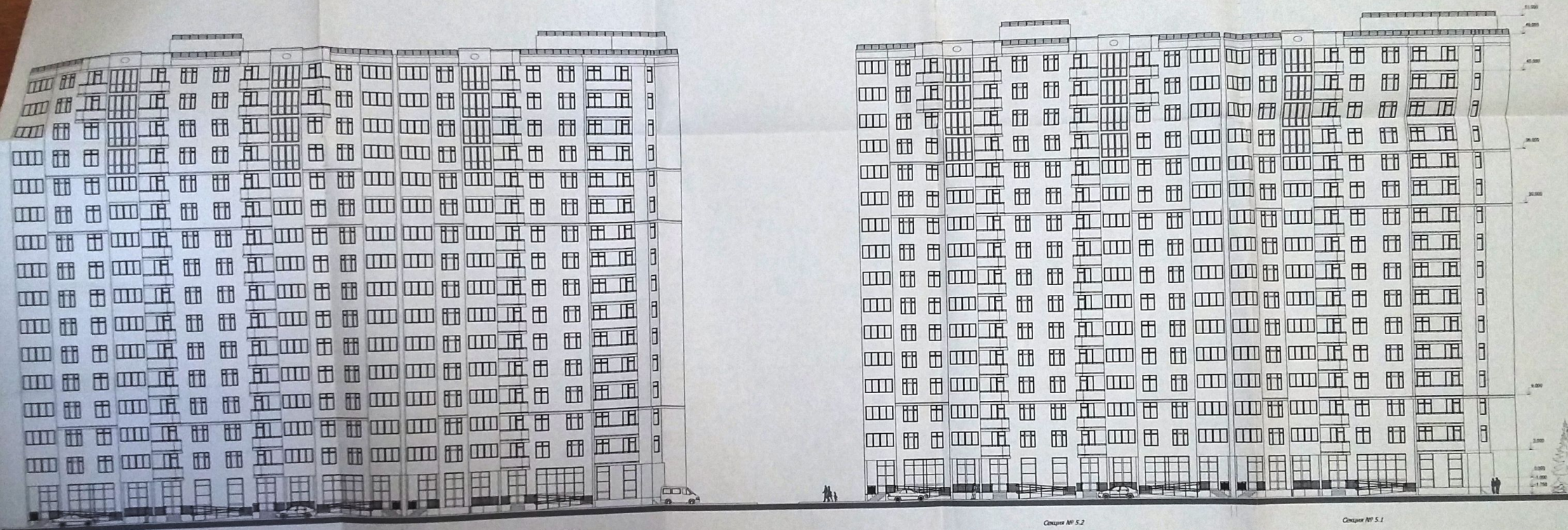
№	Наименование	Площадь
019	Коридор	22.5
020	Бюджетно-административная	117.1
021	Техническое помещение	5.1
022	Электротехническая	11.2
023	Теплопункт	28.8
024	Техническое помещение	3.5
025	Высотный узел	19.2

№	Наименование	Площадь
026	Техническое помещение	40.2
029	Подвальное помещение	20.5
040	Офисное помещение №11	40.3
041	Офисное помещение №12	40.5
042	Офисное помещение №13	71.7
043	Офисное помещение №14	60.6
044	Коридор	22.6
		117.4

№	Наименование	Площадь
057	Офисное помещение №17	57.4
058	Подвальное помещение	20.5
059	Техническое помещение	40.3
060	Техническое помещение	45.1
061	Техническое помещение	20.7
062	Электротехническая	25.1
063	Техническое помещение	45.1
064	Техническое	19.3

№	Наименование	Площадь
076	Электротехническая	11.2
077	Коридор	29.5
078	Коридорное помещение	5.5
079	Коридорно-административная	59.8
080	Техническое помещение	117.0
081	Техническое помещение	100.5
082	Коридор	22.6
083	Коридор	10.9

Развертка фасадов со стороны ул. Прохоровской
(M=1:200)



Секция № 4.2

Секция № 4.1

Секция № 5.2

Секция № 5.1

				10/10/2017-4		
				Строительство многоквартирного жилого комплекса с подземным паркингом объектами специально-бытового назначения по адресу: г. Омск, ул. Прохоровская, 40.		
Имя	Фамилия	Лист	Листов	Страница	Лист	Лист
Иван	Иванов	10.17	10.17	ГР	23	
Иван	Иванов	10.17	10.17	ГР	23	
Иван	Иванов	10.17	10.17	ГР	23	
Иван	Иванов	10.17	10.17	ГР	23	
Иван	Иванов	10.17	10.17	ГР	23	
				Жилый комплекс: Секция № 4.1, 4.2 и 5.1, 5.2		
				Развертка фасадов со стороны ул. Прохоровской (M=1:200)		
				ООО «Специализированный строительный отдел»		