



✉ 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)

30.03.2018 № 01-06/43

Містобудівні умови та обмеження
для проектування об'єкта будівництва

✓ 73

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

Загальні дані:

1. Нове будівництво житлових будинків з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом (друга черга будівництва) за адресою: м. Одеса, Київський район, вул. Варненська, діл. № 27-А/2. А саме: будівництво двох багатоквартирних житлових будинків (позиція № 3 та № 4 за генпланом) з технічними поверхами, підпіллям, вбудовано - прибудованими приміщеннями громадського призначення у перших поверхах та даховою котельною, яка передбачена над житловим будинком (позиція № 4 за генпланом), а також будівництво підземних паркінгів під територію житлового комплексу (за генпланом позиція № 10 – введення до експлуатації та позиція № 11 – будівельна частина), улаштування відкритих гостьових стоянок на 6 машино/місць (позиція № 18.6 за генпланом), на 16 машино/місць (позиція № 18.7 за генпланом), на 49 машино/місць (позиція № 18.12 за генпланом), майданчику для відпочинку дорослого населення (позиція № 19.2 за генпланом).
- 017507

майданчику для дітей шкільного віку (позиція № 20.1 за генпланом), майданчику для дітей молодшого шкільного віку (позиція № 20.2 за генпланом), майданчику для вихову собак (позиція № 25 за генпланом) та майданчику для встановлення контейнерів для збору сміття (позиція № 24.2 за генпланом).

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. Товариство з обмеженою відповідальністю «ТРАНСКОМ СТРОЙ»
(директор – Левченко С.В.),

юридична адреса: 65012, м. Одеса, вул. Осипова, 25

(інформація про замовника)

3. Згідно з договором оренди землі від 06 квітня 2017 р., зареєстрованим в реєстрі за № 794, земельна ділянка, загальною площею 3,8221 га, що розташована за адресою: м. Одеса, вул. Варненська, 27-А/2, надана в оренду ТОВ «ТРАНСКОМ СТРОЙ», строком на 25 років, з цільовим призначенням - для експлуатації та обслуговування нежилых будівель і споруд адміністративного типу.

Згідно з витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (земельну ділянку) про реєстрацію іншого речового права, сформованого приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Чужовською Н.Ю. 07 квітня 2017 р., індексний номер витягу: 84512635, земельна ділянка, загальною площею 3,8221 га, кадастровий номер: 5110136900:52:001:0130, що розташована за адресою: м. Одеса, вул. Варненська, 27-А/2, надана в оренду ТОВ «ТРАНСКОМ СТРОЙ», строком до 06 квітня 2042 р., з цільовим призначенням - для експлуатації та обслуговування інших будівель громадської забудови.

Згідно з договором купівлі – продажу від 08 грудня 2016 р., зареєстрованим в реєстрі за № 986, ТОВ «ТРАНСКОМ СТРОЙ» належить індивідуально визначене майно комунальної власності у вигляді 1/2 будівель та споруд, що складає 2891,1 м² загальної площі будівлі, розташованої за адресою: м. Одеса, вул. Варненська, 27-А/2. В цілому загальна площа нежитлової будівлі складає 5782,2 м²;

Згідно з договором купівлі – продажу від 08 грудня 2016 р., зареєстрованим в реєстрі за № 990, ТОВ «ТРАНСКОМ СТРОЙ» належить індивідуально визначене майно комунальної власності у вигляді 1/2 будівель та споруд, що складає 2891,1 м² загальної площі будівлі, розташованої за адресою: м. Одеса, вул. Варненська, 27-А/2. В цілому загальна площа нежитлової будівлі складає 5782,2 м².

Відповідно до «Генерального плану м. Одеси», затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, земельна ділянка за адресою: м. Одеса, вул. Варненська, 27-А/2, розташована частково на землях багатоквартирної житлової забудови за рахунок реконструкції територій, а частково на землях громадських центрів та окремих об'єктів обслуговування та озеленених територіях загального користування.

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. Варненська, 27-А/2, розташована частково в проектній зоні змішаної забудови (Ж-5п), а частково в торговельній зоні (Г-6) та проектній рекреаційній зоні озелених територій загального користування (Р-3п).

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.

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 таблиці 7.1 ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво у сейсмічних районах України» та таблиці 2 ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (із змінами 2009 року № 1). При цьому, згідно з проектом «Скороченого техніко – економічного обґрунтування реконструкції КП «Міжнародний аеропорт «Одеса», розробленим 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 розраховувати відповідно до вимог п. 3.8*, примітки 1 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. Щільність населення розраховувати відповідно до вимог п. 3.7 та приміток 1-5 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» (для мікрорайону).

(максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону))

4. Відповідно до вимог п. 3.13, додатку 3.1 (Противопожежні 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. При проектуванні врахувати наявність існуючої АГЗС, яка

розташована на суміжній земельній ділянці. Відповідно до табл. 7.9* протипожежні відстані від існуючої на суміжній ділянці АГЗС з наземною ємкістю 10 м² до вікон житлових будинків прийняти відстань не менш 40 метрів. Під час проектування також слід приділити увагу заходам щодо обмеження поширення пожежі між об'єктами, що проектується, 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 будинку, а також у покриттях; застосуванням конструктивних рішень, спрямованих на створення перешкоди 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'єкт, у т.ч. й прямки, дренажі, оглядові колодязі і мережі, що обслуговують будівлю, на ділянці за межами червоних ліній оточуючих вулиць (проїздів) 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. 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.2.2-15-2005 «Житлові будівлі. Загальні положення» (зі змінами № 1 2009 р.), 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 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 теплоізованих 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. У складі проектної

документації розробити паспорта опорядження та фарбування фасадів будівель, які необхідно погодити згідно з чинним порядком. 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 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» та Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів 1996 р. А саме: відповідно до табл. 7.9* протипожежні відстані від існуючої на суміжній земельній ділянці АГЗС з наземною ємністю 10 м² до вікон житлових будівель прийняти відстань не менше 40 метрів. 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. Також, при проектуванні необхідно врахувати санітарно – захисні зони від відкритих автостоянок легкових автомобілів та гаражів, які виходячи з кількості м/місць, становлять: 10 м до житлових та громадських будівель при кількості автомобілів до 10 шт.; 10 м до громадських будівель та 15 м до житлових будівель при кількості автомобілів до 50 шт.; 15 м до громадських будівель та 25 м до житлових будівель при кількості автомобілів до 100 шт.; 25 м до громадських будівель та 35 м до житлових будівель при кількості автомобілів до 300 шт. 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 об'єктів забезпечити можливість безперешкодного проїзду пожежної техніки до кожного багатоквартирного житлового будинку, шляхом улаштування нормативних пожежних проїздів навколо кожного об'єкту. 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 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень». 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 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, 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 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)

Раніше надані містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки за адресою: м. Одеса, вул. Варненська, діл. 27-А/2 від 27.04.2017 р. № 01-06/72 вважати такими, що втратили чинність.

Перший заступник
начальника управління
архітектури та містобудування
Одеської міської ради



М.О. Шайденко



ОДЕСЬКА МІСЬКА РАДА
ДЕПАРТАМЕНТ АРХІТЕКТУРИ ТА МІСТОБУДУВАННЯ

Україна, 65082 м. Одеса, вул. Гоголя, 10

☎ 723-07-35; 723-03-38;

✉ e-mail: uag3@omr.gov.ua

№ _____
на № _____ от _____

ЗАТВЕРДЖЕНО

**Наказ департаменту архітектури та
містобудування Одеської міської
ради
(найменування уповноваженого
органу містобудування та
архітектури)**

29.11.2019 № 01-06/43

Додаток

**До містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта
будівництва від 30.03.2018 р. № 01-06/43**

Враховуючи звернення товариства з обмеженою відповідальністю «ТРАНСКОМ СТРОЙ» від 26.11.2019 р. вх. № 01-06/43 та відповідно до ч. 8 ст. 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» уточнити містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкту будівництва – нове будівництво житлових будинків з вбудовано – прибудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом (друга черга будівництва) за адресою: м. Одеса, Київський район, вул. Варненська, діл. № 27-А/2 від 30.03.2018 р. № 01-06/43, а саме.

П. 1 розділу I «Загальні дані» читати у наступній редакції: «...нове будівництво житлових будинків з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом (друга черга будівництва) за адресою: м. Одеса, Київський район, вул. Варненська, діл. № 27-А/2. А саме: будівництво шести багатоквартирних житлових будинків з технічними поверхами, підпіллям, вбудовано - прибудованими приміщеннями громадського призначення у перших поверхах та даховими котельнями, а також будівництво підземних паркінгів під територію житлового комплексу, посту охорони, трансформаторної підстанції, улаштування відкритих гостьових стоянок, майданчику для відпочинку дорослого населення,

майданчику для дітей шкільного віку, спортивного майданчику з тренажерами, волейбольно – баскетбольного спортивного майданчика, майданчику для дітей молодшого шкільного віку, майданчику для вихову собак та майданчику для встановлення контейнерів для збору сміття....».

Додаток є невід'ємною частиною містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва за адресою: м. Одеса, Київський район, вул. Варненська, діл. № 27-А/2 від 30.03.2018 р. № 01-06/43.

В.о. директора департаменту
архітектури та містобудування
Одеської міської ради –
головний архітектор міста



М.О. Шайденко

