



✉ 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  
*26.04.2018* № *01-05/185*

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

*№ 87*  
**будівництво 2-х секційного 16-ти поверхового  
жилого будинку з підземним паркінгом.**  
(назва об'єкта будівництва)

**Загальні дані:**

1. Будівництво 2-х секційного 16-ти поверхового жилого будинку з підземним  
вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)  
паркінгом, за адресою: вул. Бугаївська, 44.

2. Товариство з обмеженою відповідальністю «-МОЛОДІЖНЕ-», 65005, м. Одеса,  
(інформація про замовника)  
вул. Бугаївська, 44, ідентифікаційний код юридичної особи 40553461, дата та номер  
запису в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємств  
та громадських формувань 15561020000058848 від 23.06.2016р.

3. Цільове призначення земельної ділянки згідно з договором оренди землі  
відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на  
місцевому рівні)  
від 04.07.2017р. земельної ділянки площею 0,4077 га, за адресою:  
вул. Бугаївська, 44, на ТОВ «-МОЛОДІЖНЕ-», - для будівництва багатоквартирного  
житлового будинку, терміном на 5 років, кадастровий номер 5110137300:10:006:0004.

Інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та  
Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного  
реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого  
майна №90624634 від 27.06.2016р. на нежитлові будівлі, за адресою:  
вул. Бугаївська, 44, номер запису про право власності 15181011.

019663

Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права №91153820 від 04.07.2017р. на земельну ділянку, за адресою: вул. Бугаївська, 44, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 274926251101.

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).

### **Містобудівні умови та обмеження:**

1. Житлові будинки - 16 поверхів з технічним поверхом та підземним паркінгом, (граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах) умовна висота будівлі 49,5м, гранична висота будівлі - 57,5 м.
2. Відповідно до вимог ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування й 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 (примітка 5), п. 3.8. (примітка 1) ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування й забудова міських і сільських поселень».
4. Визначити відповідно до п. 3.13 ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування 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 (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)

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», 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.2.2-23-2009 «Будівлі та споруди. Підприємства торгівлі»; відповідно до п.3.13 ДБН 360-92\*\* відстань між житловими будинками, житловими і громадськими, треба приймати на основі розрахунків інсоляції і освітленості відповідно до норм (розділ 10), відповідно до п. 3.8 ДБН 360-92\*\* (примітка 1) мінімальну розрахункову площу ділянки для окремого житлового будинку (без розміщення на ній дитячих дошкільних установ і підприємств обслуговування, гаражів, що належать громадянам, фізкультурних і спортивних споруд) необхідно приймати відповідно до кількості його мешканців - не менше як 12,2-12,0 кв.м/люд. (9-12 поверхів); відповідно до п. 2.58 ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» в разі розташування нежитлових приміщень у житлових будинках, коли такі приміщення займають увесь поверх або декілька нижніх поверхів, останні рекомендується відокремлювати від житлових технічними поверхами, ДБН В.2.2-10-2001 «Державні будівельні норми України. Будинки і споруди. Заклади охорони здоров'я», ДБН В.2.2-11-2002 «Підприємства побутового обслуговування. Основні положення».

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 «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 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.

Ці містобудівні умови і обмеження надані на заміну містобудівних умов і обмежень №01-06/119 від 18.07.2017 р., що втратили чинність.

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



М.О. Шайденко  
(П.І.Б.)