



✉ 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)

06.07.2018 № 01-06/116, 117

Містобудівні умови та обмеження
для проектування об'єкта будівництва

№ 127

Реконструкція існуючих нежитлових приміщень для розміщення апартаментів з вбудованими приміщеннями торговельного призначення по реалізації продовольчої та непродовольчої групи товарів.
(назва об'єкту будівництва)

Загальні дані:

1. Реконструкція існуючих нежитлових приміщень для розміщення апартаментів з вбудованими приміщеннями торговельного призначення по реалізації продовольчої та непродовольчої групи товарів за адресою: м. Одеса, Київський район, Фонтанська дорога, 121.
(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. Товариство з обмеженою відповідальністю «Вікторія», юридична адреса: 65016, м. Одеса, Фонтанська дорога, 121. Директор – Юрченко Таїсія Вікторівна.

Товариство з обмеженою відповідальністю «ЛіС», юридична адреса: 65091, м. Одеса, вул. Колонтаєвська, 37. Директор – Гайдаржинська Юлія Василівна.

(інформація про замовника)

3. Згідно з договором оренди землі від 03.11.2014 р., зареєстрованим у реєстрі за № 5252, земельна ділянка загальною площею 0,0392 га, розташована за адресою: м. Одеса, Фонтанська дорога, 121, надана в оренду ТОВ «Вікторія» строком на 15 років, для експлуатації та обслуговування нежитлої будівлі магазину-складу.

Згідно витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права сформованого приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Чужовською Н.Ю. 03.11.2014 р. індексний номер витягу: 28949535, земельна ділянка загальною площею 0,0392 га, надана в оренду стоком до 03.11.2029 р., ТОВ «Вікторія» для будівництва та обслуговування будівель торгівлі.

Згідно з договором оренди земельної ділянки від 12.02.2005 р., зареєстрованим у реєстрі за № 52, земельна ділянка загальною площею 0,0635 га, розташована за адресою: м. Одеса, Фонтанська дорога, 121, надана в оренду ТОВ «ЛіС» строком на 15 років, для реконструкції нежитлових приміщень під кантрі-клуб з влаштуванням літнього майданчика та подальшої їх експлуатації.

Згідно зі свідоцтвом про право власності на нежитлову будівлю Серія ЯЯЯ № 296963 від 22.02.2006 р., виданого на підставі розпорядження Київської районної адміністрації від 29.12.2005 р. № 1831, ТОВ «Вікторія» на праві приватної власності, частка 1/1, належать нежитлові приміщення загальною площею 264,7 м², розташовані на земельній ділянці за адресою: м. Одеса, Фонтанська дорога, 121.

Витяг про реєстрацію права власності на нерухоме майно наданий КП «Одеське міське бюро технічної інвентаризації та реєстрації об'єктів нерухомості» 23.02.2006 р., номер витягу: 9928159.

Згідно зі свідоцтвом про право власності на нежитлові приміщення кантрі-клубу від 04.12.2008 р. Серія САС № 639101, виданого на підставі розпорядження Київської районної адміністрації від 01.09.2004 р. № 1209, ТОВ «ЛіС» на праві приватної власності, частка 1/1, належать нежитлові приміщення кантрі-клубу загальною площею 76,3 м², розташовані за адресою: м. Одеса, Фонтанська дорога, 121.

Витяг про реєстрацію права власності на нерухоме майно наданий КП «Одеське міське бюро технічної інвентаризації та реєстрації об'єктів нерухомості» 08.12.2008 р., номер витягу: 21187502.

Відповідно до «Генерального плану м. Одеси», затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, земельна ділянка за адресою: м. Одеса, Фонтанська дорога, 121, 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, Фонтанська дорога, 121, розташована в зоні змішаної багатоквартирної житлової забудови та громадської забудови (9-16 поверхів), призначеної для розміщення у т.ч. вбудованих, підземних,

напівпідземних гаражів, адміністративних споруд, підприємств громадського харчування, магазинів, готелів, тощо.

Земельні ділянки 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 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». Також, 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 150,0 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. 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», табл. 6.1* та п. 5 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування та забудова міських та сільських поселень», ДБН В.2.2-20:2008 «Готелі» та п. 5 ДБН В.2.2-23:2009 «Будинки і споруди. Підприємства торгівлі».

(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 урахуванням п. 4 Загальні положення

ДБН В.2.2-23:2009 «Будинки і споруди. Підприємства торгівлі». З метою виключення спірних питань з реконструкції об'єкту та не залучення управління архітектури та містобудування у судові справи в якості третіх осіб, рекомендуємо проектні рішення з реконструкції об'єкту, узгодити з усіма суміжними землекористувачами та власниками будівель та споруд, розташованих на суміжних земельних ділянках. Під час проектування також слід приділити увагу заходам щодо обмеження поширення пожежі між об'єктом, що реконструюється, 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 (проїздів) 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 маломобільних груп населення», ДБН В.2.2-20:2008 «Готелі», ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-23:2009 «Будинки і споруди. Підприємства торгівлі», ДБН В.1.1-45:2017 «Будівлі і споруди в складних інженерно – геологічних умовах», ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва», 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.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» 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 розроблення проектної документації з реконструкції об'єкту, у її складі необхідно, з метою збереження несучих конструкцій нежитлових приміщень, які підлягають реконструкції, а також приміщень в будівлях, розташованих в безпосередній близькості з об'єктом реконструкції, виконати технічний висновок про стан їх будівельних конструкцій, та передбачити заходи по їх укріпленню. Враховуючи безпосередню близькість існуючої забудови, вікна якої орієновані на об'єкт реконструкції, вважаємо за необхідне виконати висновок щодо впливу об'єкту, що реконструюється на умови інсоляції вказаних вище будівель. 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 150,0 метрів над рівнем денної поверхні землі (забезпечення безпеки польотів). Розташування будівель більшої висотності потребує узгодження відповідно до діючого законодавства. При розробці проектної документації у її складі необхідно розробити паспорт опорядження та фарбування фасадів об'єкту, який необхідно погодити згідно з чинним порядком. 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, та забезпеченню планів евакуації, 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 проектуванні (реконструкції) об'єкту забезпечити безперешкодний проїзд спеціалізованої пожежної техніки до будівлі, що реконструюється, а також до об'єктів, розташованих на суміжних земельних ділянках. 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.

(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)

Перший заступник
начальника управління
архітектури та містобудування
Одеської міської ради



М.О. Шайденко