



✉ 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)

20.04.18 № 01-06/130

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

N 146

Нове будівництво житлових будинків з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення, підземним та наземним гаражами (перша черга будівництва).

(назва об'єкту будівництва)

Загальні дані:

1. Нове будівництво житлових будинків з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення, підземним та наземним гаражами (перша черга будівництва) за адресою: м. Одеса, Київський район, вул. Жаботинського, діл. № 54-А. А саме: будівництво двох багатоквартирних житлових будинків з технічними поверхами, підпіллям, вбудовано - прибудованими приміщеннями громадського призначення у перших поверхах, а також будівництво насосної станції та пожежного резервуару, ТП/РП, дизельної електростанції, приміщення охорони, улаштування спортивного майданчика та майданчика для відпочинку.
(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. Прокуратура Одеської області
(юридична адреса: 65026, м. Одеса, вул. Пушкінська, 3)
(інформація про замовника)

3. Згідно з витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права сформованим Юридичним департаментом Одеської міської ради 17.04.2018 р., індексний номер витягу: 120924865, земельна ділянка загальною площею 3,9605, кадастровий номер – 5110136900:18:017:0058, що розташована за адресою: м. Одеса, вул. Жаботинського, 54-А, надана у постійне користування Прокуратурі Одеської області, для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку, на підставі рішення про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у постійне користування від 26.07.2017 р. № 2320-VII.

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. Жаботинського, 54-А, розташована на території багатоквартирної житлової забудови за рахунок реконструкції території.

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. Жаботинського, 54-А, розташована в проектній зоні змішаної забудови (Ж-5п).

Згідно «Детального плану території в районі Одеського обласного радіотелевізійного центру по Люстдорфській дорозі, 55 в м. Одеса», затвердженого рішенням Одеської міської ради від 10.09.2015 р. № 6937-VI, земельна ділянка за адресою: вул. Жаботинського, 54-А, розташована в зоні змішаної забудови (Ж-5).

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 вимог «Детального плану території в районі Одеського обласного радіотелевізійного центру по Люстдорфській дорозі, 55 в м. Одеса», затвердженого рішенням Одеської міської ради від 10.09.2015 р. № 6937-VI, а також за умови 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), а. 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 з обмеженою висотністю забудови, розташування будівель у якій потребує узгодження відповідно до діючого законодавства.

(гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. Відсоток забудови земельної ділянки необхідно прийняти згідно з «Детальним планом території в районі Одеського обласного радіотелевізійного центру по Люстдорфській дорозі, 55 в м. Одеса», затвердженим рішенням Одеської міської ради від 10.09.2015 р. № 6937-VI, а саме, 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. Відповідно до «Детального плану території в районі Одеського обласного радіотелевізійного центру по Люстдорфській дорозі, 55 в м. Одеса», затвердженого рішенням Одеської міської ради від 10.09.2015 р. № 6937-VI, максимально допустима щільність населення на ділянках багатопверхової забудови (у межах житлових утворювань) складає 450 люд/га (для мікрорайону). На окремих ділянках- відповідно до вимог п. 3.7 та п. 3.8 та приміток 1-5 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування та забудова міських та сільських поселень».
(максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону))

4. Відповідно до «Детального плану території в районі Одеського обласного радіотелевізійного центру по Люстдорфській дорозі, 55 в м. Одеса», затвердженого рішенням Одеської міської ради від 10.09.2015 р. № 6937-VI, мінімальні відстані до меж червоних ліній а ліній регулювання забудови для житлових будинків становлять не менш 3 метрів. Мінімумально допустимі відстані від існуючих будинків і споруд прийняти 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. 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 будинків, 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'єкти, 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 земельної ділянки.
(мінімумально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд)

5. Згідно з «Інформаційними матеріалами щодо вимог до висотності забудови приаеродромної території», виконаними у складі «Скороченого техніко – економічного обґрунтування реконструкції КП «Міжнародний аеропорт «Одеса» (Український державний проектно – технологічний науково – дослідний інститут цивільної авіації «Украеропроект», м. Київ, 2010 р.), територія в межах Детального плану території в районі Одеського обласного радіотелевізійного центру по Люстдорфській дорозі, 55 в м. Одеса потрапляє в зону з обмеженою висотністю забудови, розташування будівель у якій потребує узгодження відповідно до діючого законодавства (як зазначено у «Детальному плані території в районі Одеського обласного радіотелевізійного центру по Люстдорфській дорозі, 55 в м. Одеса», затвердженому рішенням Одеської міської ради від 10.09.2015 р. № 6937-VI). При цьому, враховуючи те, що територія проектування потрапляє в зону впливу аеропорту, проектні рішення по розміщенню об'єктів на земельній ділянці за адресою: вул. Жаботинського, 54-А, КП «Міжнародний аеропорт Одеса». 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: захисні зони ГРП та ШРП складають відповідно 10-15 метрів. Охоронні зони трансформаторних підстанцій складають 3 метри, при цьому відстані від вікон житлових та офісних приміщень повинні прийматися не менш ніж 10 метрів. Санітарні розриви від відкритих автостоянок повинні прийматися виходячи з кількості машино/місць та складають: 10 метрів до житлових та громадських будівель (при кількості автомобілів до 10 одиниць), 15 метрів до житлових будівель (при кількості автомобілів до 50 одиниць), 25 метрів до громадських будівель та 35 метрів до житлових будівель (при кількості автомобілів до 300 одиниць). Санітарні розриви від відкритих автостоянок при кількості автомобілів більше 300 одиниць повинні прийматися не менш ніж 50 метрів. Проектування вести відповідно до ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будівлі. Загальні положення» (зі змінами № 1 2009 р.), ДБН В.1.1-7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», ДБН В.1.1-12-2014 «Будівництво у сейсмічних районах України», ДБН В.2.2-9-2009 «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.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди», ДБН В.2.5-64:2012 «Внутрішній водопровід та каналізація», з 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», ДСТУ-НБ В.2.5-35:2007 «Теплові мережі та мережі гарячого водопостачання з використанням попередньо теплоізованих трубопроводів», ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки та гаражі для легкових автомобілів», СНіП 2.04.01-85*

«Внутрішній водопровід та каналізація», СНіП 2.04.05-91* «Опалення, вентиляція та кондиціювання», ДБН В.2.5-13-98 «Пожежна автоматика будівель та споруд» 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. При розробці проектної документації з будівництва об'єктів у її складі необхідно розробити паспорти 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». 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

та 8.2 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», а також ДБН Д.2.4-16-2000 «Зовнішні інженерні мережі». 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