



✉ 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)

09.04.2019 № 01-06/64

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

N 60

Реконструкція нежитлової будівлі під житловий будинок.
(назва об'єкту будівництва)

Загальні дані:

1. Реконструкція нежитлової, розташованої на земельній ділянці за адресою: м. Одеса, Київський район, вул. Новаторів, 1а, під житловий будинок.

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. Власник – приватне виробничо-будівельне підприємство «ЗМІНА» (далі – ПВБП «ЗМІНА»), юридична адреса: 65010, м. Одеса, вул. Новаторів, 1а. Замовник будівництва - землекористувач (відповідно до договору про встановлення права користування земельною ділянкою для забудови (суперфіцію) від 21.02.2015 р.) – товариство з обмеженою відповідальністю «НОВА-ДІМ» (далі – ТОВ «НОВА-ДІМ»), юридична адреса: 65010, м. Одеса, вул. Новаторів, 1а.

(інформація про замовника)

3. Згідно з договором про встановлення права користування земельною ділянкою для забудови (суперфіцією) від 21.02.2019 р., ПВБП «ЗМІНА» передані ТОВ «НОВА-ДІМ» права на користування земельною ділянкою, загальною площею 0,0905 га, кадастровий номер 5110136900:11:003:0012, за адресою: м. Одеса, вул. Новаторів, 1а.

Відповідно до витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права, сформованого ДП «Центр обслуговування громадян» 22.03.2019 р., індексний номер витягу: 160622309, земельна ділянка, загальною площею 0,0905 га, кадастровий номер 5110136900:11:003:0012, що розташована за адресою: м. Одеса, вул. Новаторів, передана в землекористування (суперфіцій) ТОВ «НОВА-ДІМ».

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, сформований 14.03.2019 р. номер витягу: НВ-5108049642019.

Згідно з договором купівлі-продажу № 64 від 02.06.2003 р. ПВБП «ЗМІНА» на праві приватної власності належить нежитлова будівля, загальною площею 268,8 м², яка розташована за адресою: м. Одеса, вул. Новаторів, 1а.

Відповідно витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію прав та їх обтяжень, сформованого Реєстраційною службою Одеського міського управління юстиції Одеської області 06.10.2014 р. індексний номер витягу: 27693085, нежитлова будівля, загальною площею 268,8 м², яка розташована за адресою: м. Одеса, вул. Новаторів, 1а, належить на праві приватної власності, частка 1/1, ПВБП «ЗМІНА».

Нотаріально засвідчена згода власника нежитлової будівлі, яка розташована за адресою: м. Одеса, вул. Новаторів, 1а, ПВБП «ЗМІНА» (в особі директора Руць Е.В.) щодо оформлення будь-яких дозвільних та погоджувальних документів на користь ТОВ «НОВА-ДІМ», ознайомленої з проектом реконструкції нежитлової будівлі за адресою: м. Одеса, вул. Новаторів, 1а під житловий будинок, наданим ТОВ «НОВА-ДІМ», та такої, що не має будь-яких заперечень щодо вищевказаної реконструкції від 03.04.2019 р., зареєстрована в реєстрі за № 606.

Згідно з «Генеральним планом м. Одеси», затвердженим рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-V, земельна ділянка за адресою: м. Одеса, вул. Новаторів, 1а, розташована в зоні розміщення 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, вул. Новаторів, 1а, розташована у зоні змішаної багатоквартирної житлової та громадської забудови (9-16 поверхів) – зона Ж-4, призначеної для розміщення багатоквартирних житлових будинків, об'єктів повсякденного обслуговування населення, комунальних об'єктів, окремих об'єктів загальноміського та районного значення.

Категорія земель – землі житлової та громадської забудови.

Документи на землекористування переоформити відповідно до чинного законодавства.

(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 п. 6.1.3 ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій», таблиці 2 ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (із змінами та доповненнями), таблиці 7.1 ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво у сейсмічних районах України». При цьому, відповідно до положень «Генерального плану м. Одеси», затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-V та «Плану зонування території м. Одеси» (зонінг), затвердженого рішенням Одеської міської ради від 19.10.2016 р. № 1316-VII, дана територія потрапляє в зону з обмеженою висотністю забудови, а саме 150,0 метрів над рівнем денної поверхні землі (забезпечення безпеки польотів), але не більше 9-16 поверхів (згідно з положеннями діючої містобудівної документації).

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

2. Відсоток забудови земельної ділянки необхідно розрахувати відповідно до вимог п. 6.1.14, п. 6.1.26, п. 6.1.25, п. 6.1.28, табл. 6.2, табл. 6.3, табл. 6.4 ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій», з дотриманням існуючих санітарних та протипожежних норм.

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. Щільність населення розраховувати відповідно до вимог п. 6.1.16, п. 6.1.17 та додатку В.1 ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій».

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

4. Відповідно до вимог п. 6.1.23, п. 6.1.20, п. 6.1.21, п. 6.1.22, п. 6.1.24, примітки 1, примітки 2, п. 15.2, табл. 15.2 ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій», 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 (реконструкції) також слід приділити увагу заходам щодо обмеження поширення пожежі між об'єктом, що реконструюється, 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 будівлі, 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.

(мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд)

5. Планувальні обмеження прийняти відповідно до підрозділу 14.11 розділу 14 ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій». Проектування вести відповідно до ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій», «Державними санітарними правилами планування та забудови населених пунктів», ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій території», ДБН В.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених пунктів», Законом України «Про охорону культурної спадщини», ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будівлі. Загальні положення» (зі змінами та доповненнями), 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 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 теплоізолюваних 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.

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».

Враховуючи розміщення на суміжних земельних ділянках багатоквартирних житлових будинків, а також дитячого дошкільного закладу

(вул. Танкерна, 2/17), вікна яких орієнтовані на об'єкт реконструкції, до початку проектування виконати висновок щодо впливу об'єкту, що реконструюється на умови інсоляції оточуючої забудови.

Врахувати, що відповідно до положень «Генерального плану м. Одеси», затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-V та «Плану зонування території м. Одеси» (зонінг), затвердженого рішенням Одеської міської ради від 19.10.2016 р. № 1316-VII, дана територія потрапляє в зону з обмеженою висотністю забудови, а саме 150,0 метрів над рівнем денної поверхні землі (забезпечення безпеки польотів).

При розробці проектної документації особливу увагу приділити заходам щодо обмеження поширення пожежі в будівлі, 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 передбачити можливість безперешкодного проїзду пожежної техніки до об'єкту, що реконструюється, шляхом улаштування нормативних пожежних проїздів та забезпечити наявність пожежних резервуарів та пожежних гідрантів на прилеглий до об'єкту території. 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 12 ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій». 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 наявної містобудівної документації, з урахуванням вимог п. 6.1.10, п. 6.1.11, п. 6.1.27 ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій».

(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 розділом 11, розділом 10, додатком І.1, додатком І.2, додатком І.3 ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій», 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.

На вимогу необхідності виконання інженерних вишукувань керуватися ДБН А.2.1-1-2014 «Інженерні вишукування для будівництва».

Згідно з рішенням виконавчого комітету Одеської міської ради № 289 від 30.10.2014 р., яким затверджене Положення про інформаційні ресурси єдиної цифрової топографічної основи (далі – ЄЦТО) території міста Одеси, як складової частини системи баз даних містобудівного кадастру, до початку проектування отримати наявну топогеодезичну зйомку ділянки будівництва в КП «Одеспроект», а після її коригування передати для внесення в базу даних ЄЦТО.

Під час реконструкції об'єкту здійснювати геодезичний контроль параметрів об'єкту згідно з ДБН В.1.3-2-2010 «Геодезичні роботи у будівництві» (зі зміною 1, розділ 7), а саме:

- а) геодезичний контроль споруд та інженерних мереж проектним вимогам;
- б) контроль-геодезичне знімання планового та висотного фактичного положення споруд та підземних інженерних мереж.

До прийняття об'єкту в експлуатацію та отримання сертифікату, результати контрольного знімання об'єкту необхідно надати до КП «Одеспроект» для внесення в базу даних ЄЦТО.

(охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж)

В.о. начальника управління
архітектури та містобудування
Одеської міської ради



М.О. Шайденко