



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)

22 07. 2019 № 01-06/170

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

*N 117*

Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з підземним паркінгом.

(назва об'єкту будівництва)

**Загальні дані:**

1. Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з підземним паркінгом, зі знесенням існуючих на ділянці будівель та споруд за адресою: м. Одеса, Київський район, вул. Львівська, діл. № 15-Б.  
(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. Власник – гр. \_\_\_\_\_ юридична адреса: м. Одеса, вул. \_\_\_\_\_

Замовник будівництва - правокористувач (відповідно до договору про встановлення права користування земельною ділянкою для забудови (суперфіцію) від 23.08.2018 р.) – товариство з обмеженою відповідальністю «СК Фамільний Дім» (далі – ТОВ «СК Фамільний Дім»), юридична адреса: 68400, Одеська обл., м. Арциз, вул. Калмикова, 20, кв. 76; код ЄДРПОУ: 37706608.

(інформація про замовника)

830000

3. Згідно з договором про встановлення права користування земельною ділянкою для забудови (суперфіцією) від 23.08.2018 р., гр.

передані ТОВ «СК Фамільний Дім» права на користування земельною ділянкою, загальною площею 0,8334 га, кадастровий номер 5110136900:34:013:0117, за адресою: м. Одеса, вул. Львівська, 15-Б.

Відповідно до витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права, сформованого КП «Агенція державної реєстрації» 29.08.2018 р., індексний номер витягу: 135830197, земельна ділянка, загальною площею 0,8334 га, кадастровий номер 5110136900:34:013:0117, що розташована за адресою: м. Одеса, вул. Львівська, 15-Б, передана в правокористування (суперфіції) ТОВ «СК Фамільний Дім», строком на 49 років.

Згода власниці суміжної земельної ділянки по вул. Ялинковій, 2 (гр. ) щодо будівництва та введення в експлуатацію багатоквартирного житлового будинку на земельній ділянці за адресою: м. Одеса, вул. Львівська, 15-Б, яка є в правокористуванні ТОВ «СК Фамільний Дім», від 12.03.2019 р., засвідчена головою ОСОН «Золотий берег».

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. Львівська, 15-Б, розташована в зоні розміщення багатоквартирної житлової забудови, за рахунок реконструкції територій.

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. Львівська, 15-Б, розташована в проектній зоні змішаної забудови (Ж-5п), призначеної для розташування багатоквартирних житлових будинків поверховістю вище ніж п'ять поверхів, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування населення, комунальних об'єктів, окремих об'єктів загальноміського та районного значення, вбудованих, підземних, напівпідземних гаражів та відкритих автостоянок, тощо.

Цільове призначення земельної ділянки – В.02.03 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку.

Вид використання земельної ділянки – для будівництва та експлуатації багатоповерхового житлового комплексу з відкритим паркінгом та вбудовано – прибудованими приміщеннями.

Категорія 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. Будівля змінної поверховості з висотними відмітками від +16.000 метрів до +44.500 метрів. При подальшому проектуванні гранично допустиму висоту будівлі необхідно уточнити, з урахуванням вимог ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (із змінами та доповненнями) та ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво у сейсмічних районах України, враховуючи «План зонування території м. Одеси» (зонінг), затверджений рішенням Одеської міської ради від 19.10.2016 р. № 1316-VII (зона Ж-5п), призначеної для розташування багатоквартирних житлових будинків поверховістю вище ніж п'ять поверхів та вимоги ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій», за умови дотримання інсоляційних вимог і нормативних відстаней від оточуючих будівель і споруд. 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).

(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 також слід приділити увагу заходам щодо обмеження поширення пожежі між об'єктом, що проектується, та існуючими об'єктами на суміжних земельних ділянках. А саме: зниженням пожежної небезпечності будівельних матеріалів, які використовуються в зовнішніх огороджувальних 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'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 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.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-4-2018 «Будинки та споруди. Заклади дошкільної освіти», 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 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.

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 індивідуального житлового сектору, до початку проектування виконати висновок щодо

впливу об'єкту, який проектується на оточуючу забудову, у т.ч. на умови її інсоляції.

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 проектується, 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 тунтовими 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 И.1, додатком И.2, додатком И.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 будівництва 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 контроль-геодезичного 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)

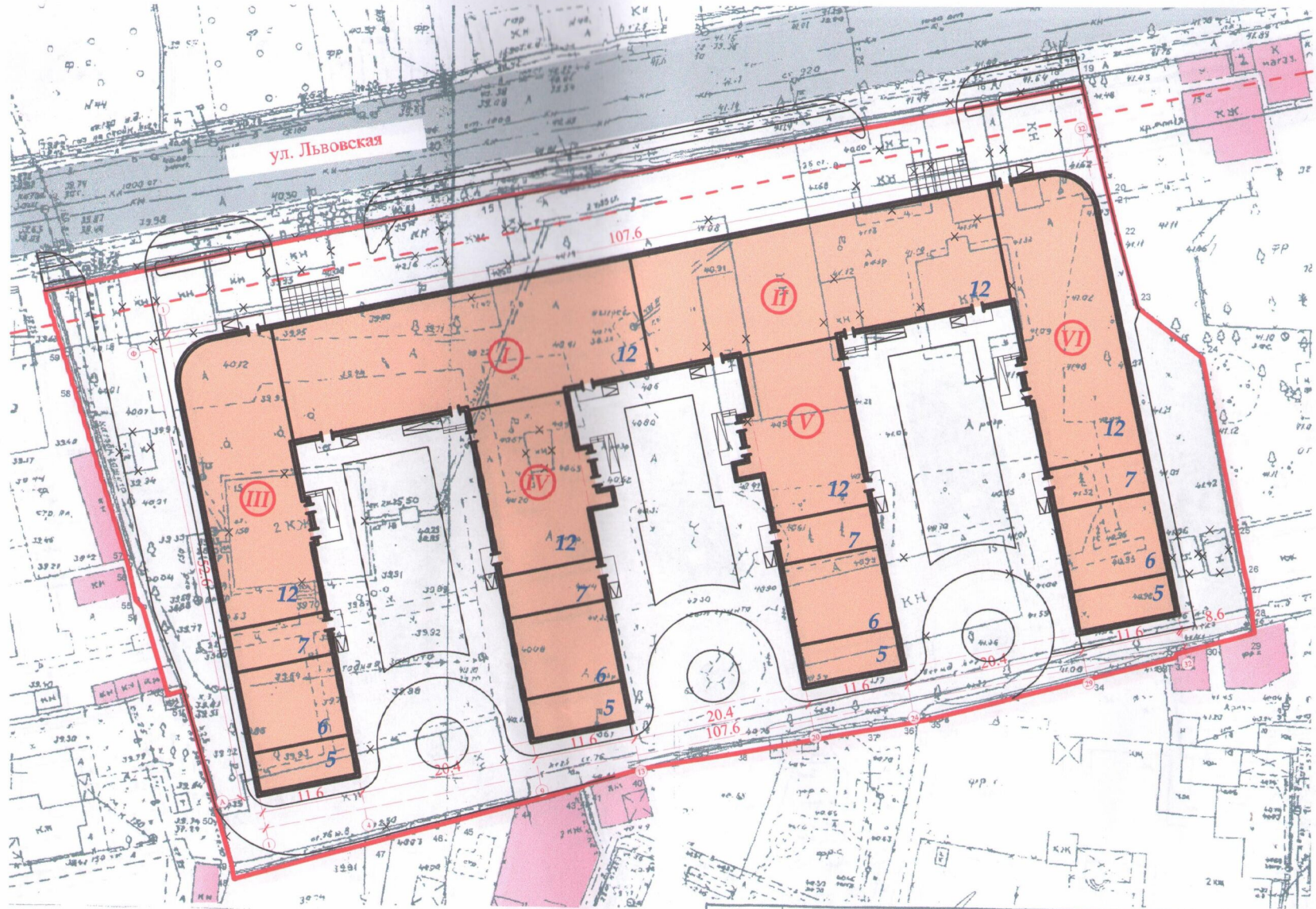
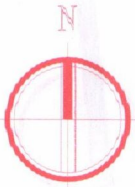
*Раніше надані містобудівні умови та обмеження на проектування об'єкту будівництва - нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з підземним паркінгом, зі знесенням існуючих на ділянці будівель та споруд за адресою: м. Одеса, Київський район, вул. Львівська, діл. № 15-Б від 06.06.2019 р. № 01-06/115 вважати такими що втратили чинність.*

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



М.О. Шайденко

# Генеральный план М 1:500



**Условные обозначения:**

- граница земельного участка
- проезжая часть дороги
- красная линия
- проектируемый многоквартирный жилой дом
- X  
X  
X - демонтируемые сооружения
- I - номер секции
- существующая близлежащая застройка

Изм.	Кол.	Лист № док	Подпись	Дата			
ГАП		Багина		10.18			
Архитектор		Потапова		10.18			
Проверил		Багмет		10.18			

089-18-ГР-ГП					
г. Одесса, Киевский район, ул. Львовская, 15-Б					
Строительство 6-секционного многоквартирного жилого дома с подземным паркингом			Стадия	Лист	Листов
			3	3	3
Генеральный план М 1:500			 ООО "ВИКТОРИАНСКИЙ СТИЛЬ"		