



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

08.08.19 № 01-06/198

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

н. 130
Нове будівництво багатоповерхового житлового будинку з вбудованими
нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом
(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Нове будівництво багатоповерхового житлового будинку з вбудованими
(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)
нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом за адресою: м. Одеса,
Київський район, вул. Тульська, 110-112.
2. Прокуратура Одеської області, ідентифікаційний код юридичної особи
(інформація про замовника)
03528552, місцезнаходження: 65026, м. Одеса, вул. Пушкінська, будинок 3;
ТОВ «ТРАНСБУД-ПРОЕКТ», ідентифікаційний код юридичної особи
35565406, місцезнаходження: 65031, м. Одеса, провулок Іспанський, будинок 1,
корпус 1, приміщення №1.
3. Цільове призначення земельної ділянки згідно з інформаційною довідкою з
(відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній
документації на місцевому рівні)
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
№171206045 від 21.06.2019р. на земельну ділянку 0,0850 га, за адресою:
вул. Тульська, 112, - для будівництва і обслуговування багатоповерхового
житлового будинку з об'єктами торгово – розважальної та ринкової

інфраструктури, кадастровий номер 5110136900:20:036:0003, реєстраційний номер об'єкту нерухомого майна 1089234751101, власник: територіальна громада міста Одеси в особі Одеської міської ради; вид іншого речового права: право постійного користування земельною ділянкою, суб'єкт іншого речового права (правокористувач) Прокуратура Одеської області.

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 №171205642 від 21.06.2019р. на земельну ділянку 0,0850 га, за адресою: вул. Тульська, 110, цільове призначення земельної ділянки - для будівництва і обслуговування багатоповерхового житлового будинку з об'єктами торгово – розважальної та ринкової інфраструктури, кадастровий номер 5110136900:20:036:0002, реєстраційний номер об'єкту нерухомого майна 777547351101, власник: територіальна громада міста Одеси в особі Одеської міської ради; вид іншого речового права: право постійного користування земельною ділянкою, суб'єкт іншого речового права (правокористувач) Прокуратура Одеської області.

Договір про дольову участь у будівництві від 19.06.2019р. між Прокуратурою Одеської області та ТОВ «ТРАНСБУД-ПРОЕКТ».

Функціональне призначення відповідно до Генерального плану м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради № 6489 від 25.03.2015 р. - територія багатоквартирної житлової забудови.

Відповідно плану зонування території (зонінгу), затвердженого рішенням Одеської міської ради № 1316-VII від 19.10.2016 року – зона змішаної житлової забудови та громадської забудови Ж-4, зони змішаної житлової забудови та громадської забудови. Зона призначена для розташування багатоквартирних житлових будинків поверховістю від 9-ти до 16-ти поверхів, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування населення, комунальних об'єктів, окремих об'єктів загальноміського та районного значення.

Містобудівні умови та обмеження:

1. Враховуючи, що ділянка розташована в зоні обмеження висотності (граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах) забудови відносно Аеропорту «Одеса» (згідно Генплану та Зонінгу) і становить +50м - гранично допустима висота будівлі не повинна перевищувати 50 м. Враховуючи лист КП «Міжнародний аеропорт Одеса» від 23.07.2018р. №01.18-856 «Про розміри приаеродромної території аеродрому «Одеса» та особливий порядок здійснення діяльності» визначати умови забудови, використання землі і споруд та здійснення діяльності, зазначеної в ч.2 ст.69

Повітряного кодексу України, на приаеродромній території згідно із законом за погодженням з експлуатантом аеродрому та уповноваженим органом з питань цивільної авіації.

Остаточню гранично допустиму висоту будівлі необхідно розрахувати згідно вимог ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій», а також з урахуванням дотримання нормативного часу інсоляції прилеглої забудови, вимог таблиці 7.1. ДБН В.1.1-12-2014 «Будівництво у сейсмічних районах України», ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги», ДБН В.1.-45-2017 «Будівлі і споруди в складних інженерно-геологічних умовах».

2. Визначити з урахуванням існуючих протипожежних та санітарних норм та (максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

нормативної місткості прибудинкових майданчиків, для житлової забудови в межах проектування у тому числі необхідної кількості машино-місць, умов інсоляції та суміжної території, відповідно до вимог пп. 6.1.14, 6.1.26 та табл. 6.2 ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій».

Мінімальну розрахункову площу ділянки для окремо розташованого житлового будинку, включаючи площу під забудовою (без урахування розміщення на ділянці закладів дошкільної освіти та загальної середньої освіти, підприємств обслуговування населення, гаражів та автостоянок, фізкультурних і спортивних споруд) слід приймати відповідно до кількості його мешканців, але не менше ніж у таблиці 6.3. При цьому необхідно проводити розрахунки щодо дотримання норм інсоляції та освітленості житлових приміщень.

3. Відповідно до вимог п. 6.1.16 ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова (максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)

територій». У разі розміщення нових житлових будинків на земельних ділянках в існуючих кварталах (мікрорайонах) при проведенні розрахунків граничної щільності населення слід враховувати населення, що мешкає в існуючих житлових будинках та новобудовах, рівень їх забезпечення об'єктами благоустрою відповідно до таблиці 6.4 цих норм, наявність об'єктів повсякденного обслуговування в межах відповідного мікрорайону, а також розмір земельних ділянок, визначених під нове будівництво, забезпечуючи при цьому дотримання містобудівних, санітарних норм та протипожежних вимог.

4. Відповідно до вимог п. 6 ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова (мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд)

територій», та з урахуванням існуючих протипожежних та санітарних норм відповідно табл.15.2.

Відповідно до п. 6.1.23. житлові будинки з вбудованими у перші поверхи або у стилізованих частинах приміщеннями громадського призначення допускається розміщувати по червоній лінії вулиць згідно з документацією з просторового планування при забезпеченні відповідної кількості місць для паркування автомобілів.

Відстань між житловими будинками, житловими і громадськими слід приймати на основі розрахунків інсоляції та освітленості, а також у відповідності з нормами протипожежних вимог (розділ 15) та ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва».

При розміщенні 9 - 16 та більше поверхових житлових будинків суміжно з кварталами садибної забудови, що зберігається, відстань від фасадів з вікнами багатопверхового будинку, що зводиться, до меж земельних ділянок садибних будинків приймається не менше 20 м, а до стіни найближчого садибного будинку - не менше висоти будинку, що зводиться. При різних вимогах (протипожежних, санітарно-гігієнічних тощо) до мінімально допустимих відстаней між будинками і спорудами при проектуванні треба приймати величини, найбільші з них.

Вхідні групи, приямки, дренажі, оглядові колодязі і мережі, що обслуговують будівлю необхідно розташовувати на ділянці за межами червоних ліній оточуючих вулиць (проїздів) та поза межами охоронних зон інженерних комунікацій, не порушуючи межі землекористування земельної ділянки.

5. Земельну ділянку використовувати в межах вимог, встановлених законом до (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) використання земель цієї категорії та відповідно обмежень (обтяжень) щодо використання земельної ділянки.

Урахувати законні інтереси та вимоги власників або користувачів земельних ділянок та будівель, що оточують місце будівництва згідно ст. 5 Закону України «Про основи містобудування».

Ділянка розташована в зоні обмеження висотності забудови +50 м відносно Аеропорту «Одеса» (згідно Генплану та Зонінгу). Враховуючи лист КП «Міжнародний аеропорт Одеса» від 23.07.2018р. №01.18-856 «Про розміри приаеродромної території аеродрому «Одеса» та особливий порядок здійснення діяльності» визначати умови забудови, використання землі і споруд та здійснення діяльності, зазначеної в ч.2 ст.69 Повітряного кодексу України, на приаеродромній території згідно із законом за погодженням з експлуатантом аеродрому та уповноваженим органом з питань цивільної авіації.

Проектування вести згідно з ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій», ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення», ДБН В.2.2-9-2018 «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-НБВ.1.1-27:2010 «Будівельна кліматологія»; ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки та гаражі для легкових автомобілів»; ДБН В.2.6-31:2016 «Теплова ізоляція будівель»,

ДБН 8.1.2-14-2009 «Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель, споруд, будівельних конструкцій та основ»; ДБН В.1.2-12-2008 «Будівництво в умовах ущільненої забудови. Вимоги безпеки.»; ДБН В.1.1-31:2013 «Захист територій, будинків і споруд від шуму», ДБН В.2.2-23:2009 «Підприємства торгівлі», ДБН В.2.2-23-2009 «Будівлі та споруди. Підприємства торгівлі». ДБН В.2.6-33:2018 «Конструкції зовнішніх стін, теплоізоляція фасадів. Вимоги проектування»; ДБН В.2.6-31:2016 «Теплова ізоляція будівель»; ДБН В.2.5-28-2018 «Природне і штучне освітлення»; ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.1.2-4:2019 Інженерно-технічні заходи цивільного захисту (цивільної оборони).

Відстань між житловими будинками, житловими і громадськими, а також між виробничими будівлями слід приймати на основі розрахунків інсоляції та освітленості, а також у відповідності з нормами протипожежних вимог (розділ 15) (відповідно до п.6.1.20 ДБН Б.2.2-12:2018) та ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», ДБН В.1.2-14:2018 «Система забезпечення надійності та безпеки будівельних об'єктів. Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель і споруд.»

Протипожежні вимоги відповідно до р. 15.2 ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій» при проектуванні проїздів і пішохідних шляхів необхідно забезпечувати можливість проїзду пожежних машин до житлових і громадських будинків. Відстань від краю проїзду до стін будинку, як правило, слід приймати відповідно до п. 15.3 ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій». Ширина проїзду повинна бути завширшки не менше ніж 3,5 м, або смуги завширшки не менше ніж 6 м, які повинні бути розраховані на відповідні навантаження від пожежного автомобіля.

При різних вимогах (протипожежних, санітарно-гігієнічних тощо) до мінімально допустимих відстаней між будинками і спорудами при проектуванні треба приймати величини, найбільші з них; 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.2.2-11-2002 «Підприємства побутового обслуговування. Основні положення».

При розміщенні 9 - 16 та більше поверхових житлових будинків суміжно з кварталами садибної забудови, що зберігається, відстань від фасадів з вікнами багатоповерхового будинку, що зводиться, до меж земельних ділянок садибних будинків приймається не менше 20 м, а до стіни найближчого садибного будинку - не менше висоти будинку, що зводиться. При різних вимогах (протипожежних, санітарно-гігієнічних тощо) до мінімально допустимих відстаней між будинками і спорудами при проектуванні треба приймати величини, найбільші з них; 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.

Для під'їзду до груп житлових будинків, установ і підприємств обслуговування, торгових центрів слід передбачати двосмугові проїзди, а до окремо розташованих будинків – односмугові проїзди відповідно до п. 6.1.27 ДБН Б.2.2-12:2018.

На односмугових проїздах треба передбачати роз'їзні майданчики шириною 6 м і довжиною 15 м на відстані не більше ніж 75 м один від одного, при цьому глухі проїзди повинні мати довжину не більше 150 м. Проїзди повинні закінчуватися розворотними майданчиками не менше 12 м x 12 м, які забезпечують можливість розвороту сміттевозів, прибиральних і пожежних машин з урахуванням їх технічних характеристик.

Тротуари та доріжки для інвалідних візків треба підносити до 0,05 м над рівнем проїзної частини або відокремлювати жолобом.

Допускається суміщення доріжок для руху інвалідних візків з пішохідними доріжками за умови забезпечення комфортних умов руху для всіх його учасників. Велосипедні доріжки треба проектувати відповідно до вимог, наведених у 10.4.15 цих норм.

Розрахункові показники граничних розмірів майданчиків, що мають бути розташовані на прибудинкових територіях, наведені у таблиці 6.4 ДБН Б.2.2-12:2018.

Площа та розміщення майданчика роздільного збирання побутових відходів на житловій території наведені у таблиці 6.5 ДБН Б.2.2-12:2018.

Забезпечення мешканців житлових будинків необхідною кількістю паркомісць на автостоянках або у підземних чи багатоповерхових автостоянках необхідно розрахувати у відповідності з р. 10. 8 ДБН Б.2.2-12:2018 та таблиці 10.5 «Нормативні показники кількості машиномісць для різних типів житлової забудови». При розміщенні багатоквартирної забудови кількість машиномісць для постійного зберігання автомобілів має забезпечуватися на території мікрорайону. Проектування підземного паркінгу вести у відповідності до ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки та гаражі для легкових автомобілів».

Забезпечення доступності об'єкта та прилеглої території для інвалідів та інших маломобільних груп населення згідно з ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. 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 «Інженерні вишукування для будівництва», ДБН В.2.1-10-2018.

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.

Передбачити відновлення асфальтобетонного покриття та заходи щодо благоустрою прилеглої території згідно з «Правилами благоустрою території міста Одеси», затвердженими рішенням Одеської міської ради від 23.12.2011 р. № 1631-VI.

Відстані до інженерних комунікацій відповідно до розділу 11.5. ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій»; розміри СЗЗ від каналізаційних очисних споруд і насосних станцій до об'єктів житлової забудови, громадських установ, будинків і споруд, продовольчих складів, підприємств харчової промисловості відповідно п. 11.1.20 слід визначати згідно з додатком Ж.4 ДБН Б.2.2-12:2018.

Згідно рішення виконкому 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 коригування її передати для внесення в базу даних ЄЦТО.

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

- а) геодезичний контроль споруд та інженерних мереж проектним вимогам;
- б) контрольно-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 надати до КП «Одеспроект» для внесення в базу даних ЄЦТО.

В.о. директора департаменту
архітектури та містобудування
(уповноважена особа відповідного
уповноваженого органу
містобудування та архітектури)



М.О. Шайденко
(П.І.Б.)