



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

*16.08.2019* № *01-06/2019*

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

*№ 138*  
будівництво багатоквартирного житлового будинку з підземним паркінгом.  
(назва об'єкта будівництва)

**Загальні дані:**

1. Будівництво багатоквартирного житлового будинку з підземним паркінгом,  
(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)  
за адресою: вул. Малиновського (в межах пров. Юрженка Олександра (пров. Союзний) та вул. Заводської).
2. Товариство з обмеженою відповідальністю «СК ФАМІЛЬНИЙ ДІМ», 68400,  
(інформація про замовника)  
Одеська область, Арцизький район, м. Арциз-2, вул. Калмикова, 20, кв. 76, ідентифікаційний код юридичної особи 37706608.
3. Цільове призначення земельної ділянки - згідно з договором оренди землі відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні  
від 29.08.2018р. земельної ділянки площею 1,2213 га, за адресою: вул. Малиновського (в межах пров. Юрженка Олександра (пров. Союзний) та вул. Заводської)) - для будівництва багатоквартирного житлового будинку з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями і підземним паркінгом, та для обслуговування існуючого багатоквартирного житлового будинку, терміном на 5 років, кадастровий номер 5110137300:55:010:0003.  
Додатковий договір про внесення змін до договору оренди землі виданий 31.05.2019 р. яким ТОВ «СК ФАМІЛЬНИЙ ДІМ» надається в оренду для будівництва багатоквартирного житлового будинку з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями і підземним паркінгом (земельна

ділянка площею 0.7713 га), кадастровий номер 5110137300:55:010:0009 (п.5.1. договору).

Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права індексний номер 177801173 від 16.08.2019 р. на земельну ділянку площею 0,7713 га, кадастровий номер 5110137300:55:010:0009, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1841799451101; номер запису про інше речове право: 31794955 орендар: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СК ФАМІЛЬНИЙ ДІМ».

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

Відповідно плану зонування території (зонингу), затвердженого рішенням Одеської міської ради № 1316-VII від 19.10.2016 року – зона Ж-5, проектні зони змішаної забудови. Зона призначена для розташування багатоквартирних житлових будинків поверховістю вище п'яти, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування населення, комунальних об'єктів, окремих об'єктів загальноміського та районного значення).

### **Містобудівні умови та обмеження:**

1. Висоту багатоквартирного житлового будинку визначити відповідно до (граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах) 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 стилобатних 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».

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. Ділянка розташована в зоні обмеження висотності забудови +150 м (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)

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.

При проектуванні врахувати охоронну зону ЛЕП.

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

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 рекоментується 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 сміттєвозів, 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 багатопверхових 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) контрольню-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.

Ці містобудівні умови і обмеження надані на заміну містобудівних умов і обмежень №01-06/196 від 24.09.2018 р.

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



М.О. Шайденко  
(П.І.Б.)



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

30.08.2019 № 01-06/2019

**Додаток**

до містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкту будівництва від 16.08.2019 року № 01-06/209, які затверджені наказом управління архітектури та містобудування Одеської міської ради від 16.08.2019 р. № 01-06/209

За заявою ТОВ «СК ФАМІЛЬНИЙ ДІМ» про внесення доповнень у раніше надані містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкту будівництва від 16.08.2019 року № 01-06/209, які затверджені наказом управління архітектури та містобудування Одеської міської ради від 16.08.2019 року № 01-06/209 на об'єкт «будівництво багатоквартирного житлового будинку з підземним паркінгом за адресою: вул. Малиновського (в межах пров. Юрженка Олександра (пров. Союзний) та вул. Заводської) п. 3 розділу «Містобудівні умови та обмеження» доповнити:

Витяг з Державного земельного кадастру, на земельну ділянку площею 0,7713 га, місце розташування: вул. М. Малиновського (в межах пров. О. Юрженка (пров. Союзний) та вул. Заводської), кадастровий номер 5110137300:55:010:0009, цільове призначення - для будівництва та обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури, категорія земель – землі житлової та громадської забудови, вид використання – для будівництва та обслуговування багатоквартирного житлового будинку з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями і підземним паркінгом; номер витягу НВ-5111203132019 від 21.08.2019 р. Орендар: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СК ФАМІЛЬНИЙ ДІМ».

Додаток є невід'ємною частиною містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкту будівництва від від 16.08.2019 року № 01-06/209, які затверджені наказом управління архітектури та містобудування Одеської міської ради від 16.08.2019 року № 01-06/209.

В.о. директора департаменту  
архітектури та містобудування

М.О. Шайденко