



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

03.10.2019 № 0406/253

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

№ 178
Будівництво багатопверхового 5-ти секційного житлового
будинку з підземним паркінгом
(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Будівництво багатопверхового 5-ти секційного житлового будинку з підземним паркінгом за адресою: м. Одеса, вул. Михайло Грушевського ріг вул. Академіка Воробйова, вул. Одеська (в районі колишнього антенного поля ЧМП).

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. ТОВ «ДАНЛІН», 65062, м. Одеса, вул. Педагогічна, 25/48, код ЄДРПОУ 39397731.

(інформація про замовника)

3. Цільове призначення земельної ділянки згідно з договором оренди землі від 13.11.2015р. (НАС 125724), зареєстрованим в реєстрі за №5936 – для будівництва багатосекційних житлових будинків, за адресою: м. Одеса, вул. М. Грушевського ріг вул. Ак. Воробйова, вул. Одеська (в районі колишнього антенного поля ЧМП), кадастровий номер 5110137600:72:001:0034; категорія земель – землі житлової та громадської забудови.

Договір від 25.09.2018р. (ННР512575), що зареєстровано в реєстрі за №7504.

Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права, номер витягу 139080213 від 25.09.2018р. на земельну ділянку площею 6,5987 га, за адресою: м. Одеса, вул. М. Грушевського ріг вул. Ак. Воробйова, вул. Одеська (в районі колишнього антенного поля ЧМП), кадастровий номер 5110137600:72:001:0034, цільове призначення земельної ділянки для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови.

Згідно з «Генеральним планом м. Одеси», затвердженим рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489 – VI - територія громадських центрів та окремих об'єктів обслуговування. Відповідно плану зонування території (зонингу), затвердженого рішенням Одеської міської ради № 1316-VII від 19.10.2016 року – зона Ж-5п, 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).

Відповідно детального плану території у межах вулиць Михайла Грушевського, Сергія Ядова, Куниці, Одеської, Академіка Воробйова в м. Одесі, затвердженого рішенням виконавчого комітету Одеської міської ради № 392 від 26.10.2017 р. – зона Ж-5. Зона призначена для розміщення багатоквартирних житлових будинків, поверховістю більше 16 поверхів, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування населення, комунальних об'єктів, а також окремих об'єктів загальноміського та районного значення.

Згідно зі ст. 91, 96 Земельного кодексу України власники земельних ділянок та землекористувачі зобов'язані забезпечувати використання земельних ділянок за цільовим призначенням. Цільове призначення земельної ділянки з функціональним призначенням об'єкту будівництва з урахуванням містобудівної документації, відповідно до чинного законодавства.

(відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні)

Містобудівні умови та обмеження:

1. Висота багатоквартирного житлового будинку відповідно містобудівного розрахунку - до 61 м, умовна висота – до 47,0 м; при подальшому проектуванні визначити відповідно до затвердженої містобудівної документації, вимог ДБН Б.2.2-12:2019 «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» та таблиці 2, ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення».

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. Відповідно до вимог п. 6.1.14 та табл. 6.2 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій».

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. Відповідно до вимог п. 6.1.16 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій».

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

4. Розмістити об'єкт, у т.ч. приямки, дренажі, оглядові колодці і мережі, що обслуговують будівлю, на ділянці за межами червоних ліній оточуючих вулиць (проїздів) та по за межами охоронних зон інженерних комунікацій.

При проектуванні урахувати побутові, санітарні та протипожежні розриви від існуючих будівель та споруд відповідно до вимог п.15.2.2, таблиці 15.2 (вимоги до протипожежних відстаней) ДБН Б. 2.2-12:2019 «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.

Під час проектування також слід приділити увагу заходам щодо обмеження поширення пожежі між об'єктом та існуючими об'єктами. А саме: додержанням протипожежних відстаней між існуючими об'єктами на суміжних земельних ділянках та запроектованим об'єктом; зниженням пожежної небезпечності будівельних матеріалів, які використовуються в зовнішніх огорожувальних конструкціях, у т.ч. облицювання, оздоблення, опорядження фасадів будинку, 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).

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

5. Ділянка розташована в зоні обмеження висотності забудови відносно Аеропорту «Одеса» (згідно Генплану та Зонінгу) і становить +150м. 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 санітарно-захисну зону від об'єктів 4 класу санітарної класифікації та промислових об'єктів 3 класу шкідливості.

Проектування вести згідно з ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. 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»; ДБН В.1.2-12-2008 «Будівництво в умовах ущільненої забудови. Вимоги безпеки.»; ДБН В.2.6-33:2018 «Конструкції зовнішніх стін, теплоізоляція фасадів. Вимоги проектування»; ДБН В.2.6-31:2016 «Теплова ізоляція будівель», ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки та гаражі для легкових автомобілів»; ДБН 8.1.2-14-2009 «Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель, споруд, будівельних конструкцій та основ»; ДБН В.1.1-31:2013 «Захист територій, будинків і споруд від шуму», ДБН В.2.5-28-2006 «Природне і штучне освітлення»; детальному плану території у межах вулиць Михайла Грушевського, Сергія Ядова, Куниці, Одеської, Академіка Воробйова в м. Одесі затверджений рішенням виконавчого комітету Одеської міської ради № 392 від 26.10.2017 р.; ДБН В.2.2-17 «Будинки і споруди. Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення».

Запроектувати нормативну кількість місць для паркування автотранспорту відповідно до вимог п.10.8 (Споруди та підприємства для зберігання та обслуговування транспортних засобів) ДБН Б. 2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» та ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів».

До початку будівництва виконати інженерну підготовку і захист території у відповідності до розділу 12 (Інженерна підготовка і захист території) ДБН Б. 2.2-12:2019 «Планування і забудова територій». Забезпечити виконання комплексу заходів щодо захисту території від підтоплення ґрунтовими водами.

Відстань між житловими будинками, житловими і громадськими, треба приймати на основі розрахунків інсоляції і освітленості, мінімальну розрахункову площу ділянки необхідно приймати відповідно до кількості його мешканців згідно до норм ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій».

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 23.12.2011р. № 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.

(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. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань здійснювати згідно з вимогами ДБН А.2.1-1-2014, ДБН В.2.1-10-2009, ДБН А.2.2-1-2003, СНиП 2.02.03. ДБН В.1.1-5-2000, ДБН В.1.1-12-2014, ДБН В.3.2-2-2009, 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.

Охоронювані зони інженерних комунікацій: відповідно до розділу 11.5. ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій».

Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку: виключення лівого повороту автотранспорту при виїзді на магістральні вулиці, виїзди та під'їзди до об'єктів з сторони загальноміських магістралей через мережу місцевих проїздів, забезпечити доступність об'єкта та прилеглої території для інвалідів та інших маломобільних груп населення згідно з ДБН В.2.2-17.2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення». Проектні рішення виконати відповідно з ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів».

Протипожежні вимоги відповідно до п. 15.2 ДБН Б.2.2-12:2019 «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.2.2-12:2019 «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.

На вимогу необхідності виконання інженерних вишукувань керуватись ДБН А. 2-1-1 – 2014 (із змінами та доповненнями) «Інженерні вишукування для будівництва».

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.

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

Ці містобудівні умови і обмеження надані замовнику замість містобудівних умов і обмежень від 18.12.2018 р. № 01 -06/247 (№ 251), які втратили чинність.

В. о. директора департаменту
архітектури та містобудування
Одеської міської ради -
головного архітектора міста
(уповноважена особа відповідного
уповноваженого органу
містобудування та архітектури)



(підпис)

М.О. Шайденко
(П.І.Б.)