



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)

30.01.2020 № 01-06/9

Містобудівні умови та обмеження
для проектування об'єкта будівництва

N 04/1

Реконструкція нежилої будівлі для розміщення дитячого спортивно-
розважального центру, без зміни зовнішніх геометричних розмірів
фундаментів в плані.
(назва об'єкту будівництва)

Загальні дані:

1. Реконструкція нежилої будівлі для розміщення дитячого спортивно-
розважального центру за адресою: м. Одеса, Київський район, вул. Левітана,
95, без зміни зовнішніх геометричних розмірів фундаментів в плані.
(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)
2. Товариство з обмеженою відповідальністю «ЮГ-КУРОРТ-СЕРВІС»
(далі – ТОВ «ЮГ-КУРОРТ-СЕРВІС»), юридична адреса: 65045,
м. Одеса, вул. Спиридонівська, буд. 10, нежиле приміщення № 15;
код ЄДРПОУ: 33311879.
(інформація про замовника)
3. Згідно з ч. 4 ст. 34 Закону України «Про регулювання містобудівної
діяльності» містобудівні умови та обмеження щодо реконструкції

вищевказаного об'єкту можуть надаватися без документів, що засвідчують право власності чи користування земельною ділянкою.

Згідно з свідоцтвом про право власності на нежитлову будівлю, виданим виконавчим комітетом Одеської міської ради 24.11.2005 р. Серія ЯЯЯ № 257868, об'єкт, розташований за адресою: м. Одеса, вул. Левітана, 95, загальною площею 359,0 м², належить на праві приватної власності ТОВ «ЮГ-КУРОРТ-СЕРВІС».

Відповідно до витягу про реєстрацію права власності на нерухоме майно, наданого КП «Одеське міське бюро технічної інвентаризації та реєстрації об'єктів нерухомості» 19.12.2005 р. номер витягу: 9326421, ТОВ «ЮГ-КУРОРТ-СЕРВІС» на праві приватної власності, частка 1/1, належить нежила будівля, що розташована за адресою: м. Одеса, вул. Левітана, 95.

Згідно з «Планом зонування території м. Одеси» (зонінг), затвердженим рішенням Одеської міської ради від 19.10.2016 р. № 1316-VII, земельна ділянка, на якій розташована нежила будівля за адресою: м. Одеса, вул. Левітана, 95, входить у межі рекреаційної зони озелених територій загального користування (Р-3), призначеної для організації повсякденного відпочинку населення, у т.ч. розміщення об'єктів відпочинку, спортивних та рекреаційних об'єктів для дітей та дорослих, комплексів атракціонів, тощо. Об'єкт використовувати в межах вимог, встановлених Законом до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації та меж скверу Академіка Корольова, затверджених рішенням Одеської міської ради від 30.06.2016 р. № 909-VII.

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

Містобудівні умови та обмеження:

1. Гранично допустима висота будівлі складає близько +15,500 метрів. При цьому, в процесі проектування висота будівлі, що проектується, підлягає уточненню з урахуванням дотримання нормативного часу інсоляції прилеглої забудови, вимог ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво у сейсмічних районах України», розділу 6 ДБН В.2.2-16:2019 «Культурно-видовищні та дозвілєві заклади», розділу 3 «Спортивні зали» та таблиці 2 вказаного розділу ДБН В.2.2-13:2003 «Спортивні та фізкультурно-оздоровчі споруди» (із змінами), п.п. 6.2.1 п. 6.2 та п.п. 6.3.3 п. 6.3 ДБН В.2.2-9-2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій». 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 50,0 метрів над рівнем денної поверхні землі (забезпечення безпеки польотів). Враховуючи

лист КП «Міжнародний аеропорт Одеса» від 23.07.2018 р. № 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.
(гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. Відповідно до вимог п.п. 2.1-2.10 розділу 2 «Вимоги до земельних ділянок» ДБН В.2.2-13-2003 «Спортивні та фізкультурно-оздоровчі споруди», розділу 5 ДБН В.2.2-9-2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», розділу 5 ДБН В.2.2-16:2019 «Культурно-видовищні та дозвіллієві заклади», та додатку Е.4 ДБН В.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», з дотриманням існуючих санітарних та протипожежних норм.
(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. Не змінюється.

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

4. Відповідно до вимог п. 6.1.20, п. 15.2, табл. 15.2 ДБН В.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», з урахуванням ДБН В.2.2-9-2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», розділу 2 ДБН В.2.2-13:2003 «Спортивні та фізкультурно-оздоровчі заклади» (зі змінами), ДБН В.2.2-16:2019 «Культурно-видовищні та дозвіллієві заклади», «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 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'єкт, у т.ч. й приямки, дренажі, оглядові колодязі і мережі, що обслуговують будівлю, на ділянці за межами червоних ліній оточуючих вулиць (проездів) та поза межами охоронних зон інженерних комунікацій.
(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 В.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій». Проектування вести

відповідно до ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», ДБН Б.2.2-12:2019 «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», ДБН В.2.2-13-2003 «Спортивні та фізкультурно-оздоровчі споруди» (зі змінами), ДБН В.2.2-16:2019 «Культурно-видовищні та дозвіллі заклади», ДБН В.2.2-9-2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.1.2-14-2009 «Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель, споруд, будівельних конструкцій та основ» (зі зміною № 1), ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення», ДБН А.2.1-1-2014 «Інженерні вишукування для будівництва», ДБН В.2.5-28:2018 «Природне і штучне освітлення», 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.

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, розміщення дитячого спортивно-розважального центру потрапляє в зону з обмеженою висотністю забудови, а саме 50,0 метрів над рівнем денної поверхні землі (забезпечення безпеки польотів).

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».

При розробці проектної документації особливу увагу приділити заходам щодо обмеження поширення пожежі в будівлі, а також забезпечення планів евакуації, а також забезпечення евакуаційних сходів та виходів з будівлі із розрахунку дотриманням нормативного часу виходу з будівлі сумарної кількості осіб відповідно до розділу «Пожежні вимоги» п. 3 ДБН В.2.2-13-2003 «Спортивні та фізкультурно-оздоровчі споруди» та розділу 15 ДБН В.2.2-16:2019 «Культурно-видовищні та дозвіллі заклади».

Передбачити застосування 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, а також інших інженерно – технічних рішень.

При проектуванні передбачити можливість безперешкодного проїзду пожежної техніки до об'єкту, що проектується, шляхом улаштування нормативних пожежних проїздів, а також передбачити наявність внутрішнього протипожежного водопроводу згідно з вимогами п.п. 4.1 п. 4 ДБН В.2.2-13-2003 «Спортивні та фізкультурно-оздоровчі споруди» та розділу 15 ДБН В.2.2-16:2019 «Культурно-видовищні та дозвіллі заклади». 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.

Враховуючи розміщення на суміжних земельних ділянках багатоповерхової житлової забудови, приймаючи до уваги цільове призначення об'єкту, що реконструюється, забезпечити належний акустичний стан території об'єкту згідно з вимогами ст. 24 Закону України «Про забезпечення санітарного та епідеміологічного благополуччя населення». При проектуванні об'єкту передбачити організацію шумозахисних заходів на основі акустичного розрахунку відповідно до підрозділу 14.5 розділу 14 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій».

Враховуючи розміщення об'єкту реконструкції у межах скверу Академіка Корольова, затверджених рішенням Одеської міської ради від 30.06.2016 р. № 909-VII, до початку будівельних робіт передбачити проведення у повному обсязі заходів щодо благоустрою території скверу, з улаштуванням пішохідних алей, мостінням, розміщенням відкритих ігрових, спортивних та ін. майданчиків з відповідним обладнанням, озелененням (улаштуванням трав'яного газону, висадкою дерев та кущів), встановленням паркових меблів та ін., не перешкоджаючи пересуванню та вільному доступу до території скверу мешканців та гостей міста.

Під'їзди – виїзди до об'єкта передбачити існуючі, з боку вул. Левітана, не порушуючи меж скверу Академіка Корольова, затверджених рішенням Одеської міської ради від 30.06.2016 р. № 909-VII, 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. 6.1.27 ДБН Б.2.2-12:2019 «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.2.2-12:2019 «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.

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. директора департаменту
архітектури та містобудування
Одеської міської ради



М.М. Касімов