



ОДЕСЬКА МІСЬКА РАДА

ДЕПАРТАМЕНТ АРХІТЕКТУРИ ТА МІСТОБУДУВАННЯ

Україна, 65082 м. Одеса, вул. Гоголя, 10

т. 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)

07.08.2020 № 01-06/220

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

л 134

Реконструкція нежитлових приміщень під житлові квартири з технічними приміщеннями, без зміни зовнішніх геометричних розмірів фундаментів в плані.

Загальні дані:

1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки: *реконструкція нежитлових приміщень, які розташовані за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Сегедська, 13-А, під житлові квартири з технічними приміщеннями, без зміни зовнішніх геометричних розмірів фундаментів в плані.*
2. Інформація про замовника: *Товариство з обмеженою відповідальністю «ЕНЕРГОКОНСАЛТ ГРУПП» (далі – ТОВ «ЕНЕРГОКОНСАЛТ ГРУПП»), юридична адреса: 65026, вул. Грецька, 43, Код ЄДРПОУ: 41464178.*
3. Відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні: *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.

Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, сформований приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Янковською О.С. 24.07.2020 р., індексний номер витягу: 217599261, відповідно до якого ТОВ «ЕНЕРГОКОНСАЛТ ГРУПП» на праві приватної власності, частка 1/1, належать нежитлові технічні приміщення, загальною площею 81,4 м², розташовані за адресою: м. Одеса, вул. Сегедська, 13-А. Підстава для державної реєстрації: акт про розподіл від 21.07.2020 р., видавник: ОК «ЖБК «ЖК НА СЕГЕДСЬКІЙ» та ТОВ «ЕНЕРГОКОНСАЛТ ГРУПП»; договір про співробітництво між ОК «ЖБК «ЖК НА СЕГЕДСЬКІЙ» та ТОВ «ЕНЕРГОКОНСАЛТ ГРУПП» від 11.12.2019 р. № 1/2019; додаткова угода до договору про співробітництво від 10.07.2020 р. № 1; довідка, надана ОК «ЖБК «ЖК НА СЕГЕДСЬКІЙ» 10.07.2020 р.; технічний паспорт, виконаний ТОВ «Вікторіанський стиль» станом на 21.07.2020 р.

Відповідно до «Генерального плану м. Одеси», затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, земельна ділянка, на якій розташовані нежитлові приміщення, що підлягають реконструкції, за адресою: м. Одеса, вул. Сегедська, 13-А, розташована в зоні багатоквартирної житлової забудови за рахунок реконструкції території.

Згідно з «Планом зонування території м. Одеси» (зонінг), затвердженим рішенням Одеської міської ради від 19.10.2016 р. № 1316-VII, земельна ділянка, на якій розташовані нежитлові приміщення, що підлягають реконструкції, за адресою: м. Одеса, вул. Сегедська, 13-А, розташована в зоні змішаної багатоквартирної житлової та громадської забудови (4-10-поверхів) – зона Ж-3, призначеної для розташування багатоквартирних від 4-х до 10-ти поверхів житлових будинків, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування, окремих об'єктів загальноміського значення.

Згідно з Наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010 року № 548 «Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель» – землі житлової та громадської забудови.

Об'єкт використовувати в межах вимог, встановлених Законом до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації.

Містобудівні умови та обмеження:

1. Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах: гранично допустима висота будівлі в цілому складає орієнтовно не більше +28,000 м від рівня денної поверхні землі. При цьому, гранично допустима ~~002285~~ об'єкту повинна бути уточнена з урахуванням дотримання

нормативного часу інсоляції прилеглої забудови, вимог ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво у сейсмічних районах України», вимог п. 5.6, 5.37-5.39 ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові будинки. Основні положення».

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки: не змінюється - відповідно до 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 та додатку Е.4 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», з дотриманням існуючих протипожежних та санітарних норм.

3. Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону): щільність населення розрахувати відповідно до вимог п. 6.1.16, п. 6.1.17 та додатку В.1 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій».

4. Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд: не змінюється - відповідно до вимог п. 6.1.23, п. 6.1.20, п. 6.1.21, п. 6.1.22, п. 6.1.24, табл. 15.2 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 оточуючих будівель та споруд.

Під час проектування (реконструкції) також слід приділити увагу заходам щодо обмеження поширення пожежі між об'єктом реконструкції 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 об'єкту, 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).

5. 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): планувальні обмеження прийняти відповідно до підрозділу 14.11 розділу 14 ДБН Б.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», Законом України «Про охорону культурної спадщини», ДБН В.2.2-15-2019 «Житлові будинки. 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 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 теплоізольованих 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».

Відповідно до положень «Генерального плану м. Одеси», затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI 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).

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.

Враховуючи розміщення на суміжних земельних ділянках багатоквартирних житлових будинків, вікна яких орієнтовані на об'єкт реконструкції, до початку проектування виконати висновок щодо впливу об'єкту, який реконструюється на оточуючу забудову, у т.ч. на умови її інсоляції, відповідно до ДБН В.2.2-15-2019 «Житлові будинки. Основні положення» та збереження стійкості конструкцій.

До початку розроблення проектної документації з метою збереження стійкості основних несучих конструкцій нежитлових приміщень, що підлягають реконструкції, виконати технічний висновок про стан їх будівельних конструкцій та передбачити заходи по їх посиленню.

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 реконструюється, а також забезпечити безперешкодний доступ спеціалізованої техніки до багатоквартирних житлових будинків, розташованих на суміжних земельних ділянках, у т.ч. на час реконструкції, 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.

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.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій».

6. Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж: охоронні зони інженерних комунікацій та відстані від об'єкта до існуючих інженерних мереж необхідно передбачати згідно з розділом 11, розділом 10, додатком І.1, додатком І.2, додатком І.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.2.1-1-2008 «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.

Ці містобудівні умови та обмеження надані відповідно до: ч. 3 ст. 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (далі – Закон), зміни в який були внесені Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України по удосконаленню містобудівної діяльності», та набули чинність 10.06.2017 р. та Додатком до «Порядку ведення реєстру містобудівних умов та обмежень», затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 31.05.2017 р. № 135, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 09.06.2017 р. за № 714/30582, а також листа Департаменту містобудування, архітектури та планування територій Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 13.11.2017 р. № 8/14.3-1000-17.

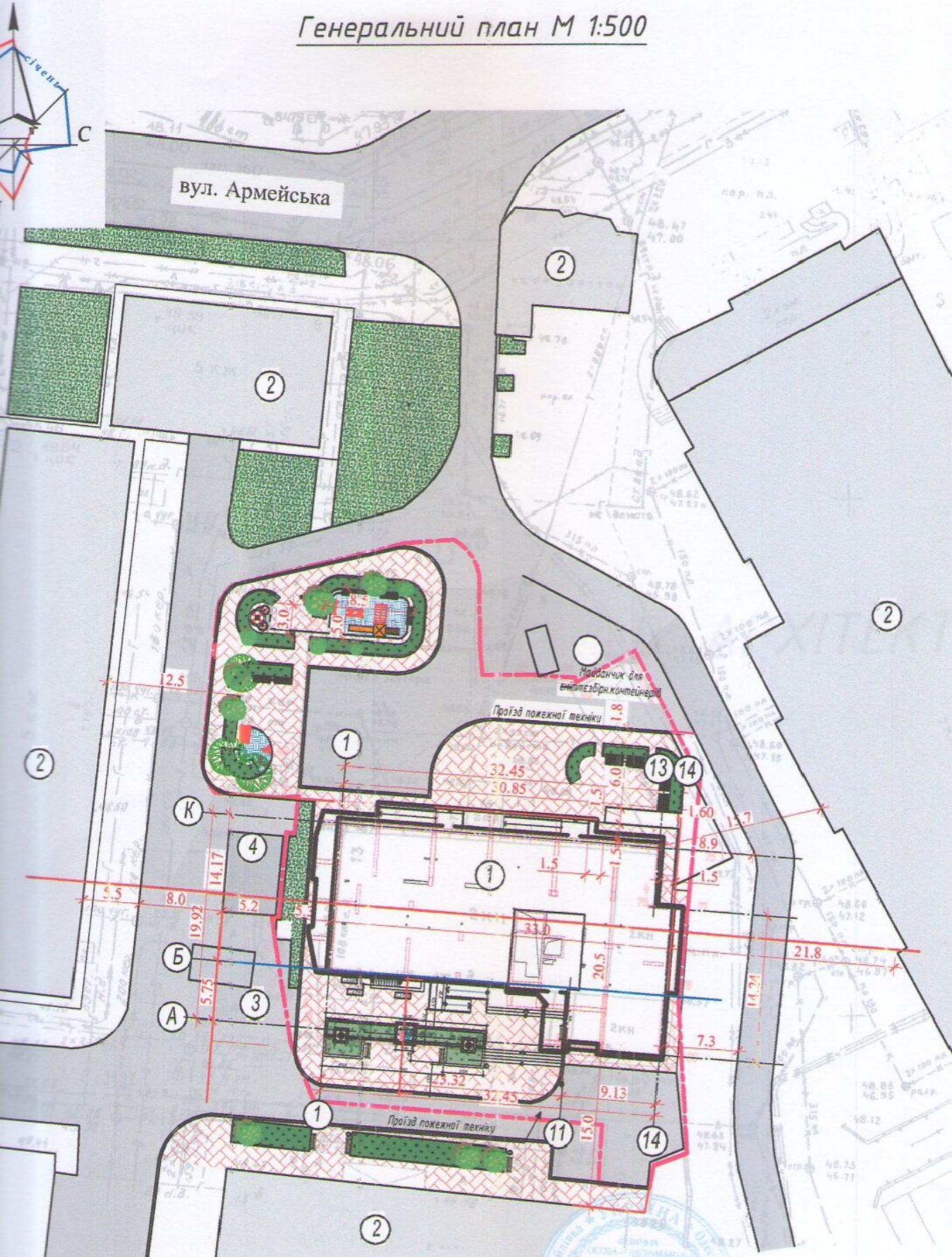
Містобудівні умови та обмеження є чинними: до завершення будівництва об'єкта незалежно від зміни замовника, згідно з ч. 8 ст. 29 Закону, який зазначений вище.

В.о. директора департаменту
архітектури та містобудування
Одеської міської ради -
головний архітектор міста
М.О. Шайденко



2020 р.

Генеральний план М 1:500



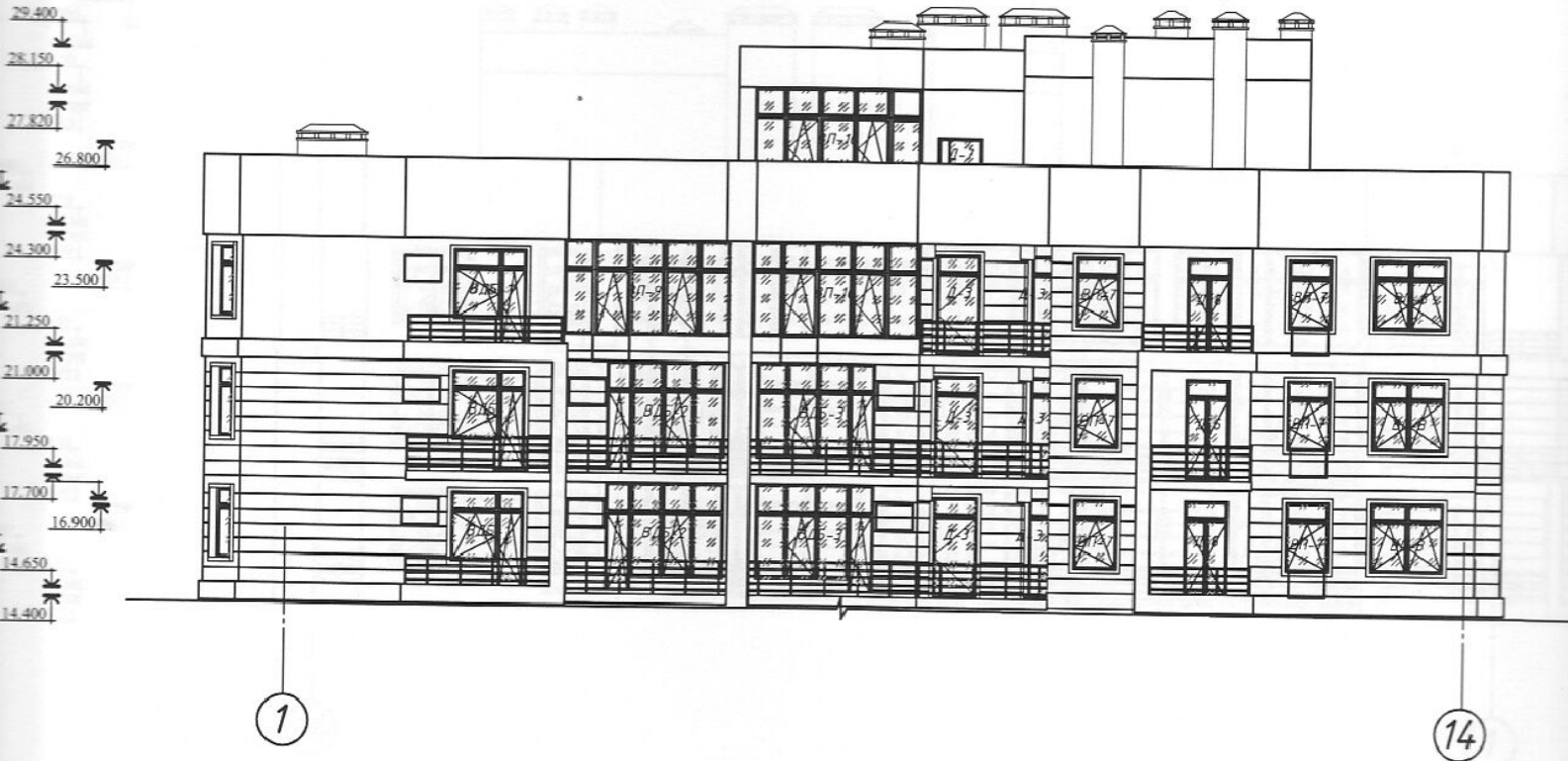
№ п/п	
1	Ж
2	ІСН
3	ІСН
4	Тр

№ п/п	
1	Пл
2	Пл

Керівник	Ольховський В. М.	Підпис	Дата	Топогра за а замов ВІДПОВІД
Склав	Ольховський В. М.			
				План земель ділянки

Зм.	Кільк
ГАП	
Розробив	
Перевірів	

Фасад в осях 1-14 (після реконструкції). М 1:200



Зм.	Кільк.
ГП	
Розробив	
Перевірив	