



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)

22. 04. 2020 № *01-06/103*

Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва

№ 37/1

Нове будівництво пансіонату.

Загальні дані:

1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки: *нове будівництво пансіонату за адресою: м. Одеса, Приморський район, Фонтанська дорога, 71-А.*
2. Інформація про замовника: *Товариство з обмеженою відповідальністю «ПІВДЕНЬ ДЕВЕЛОПМЕНТ» (далі – ТОВ «ПІВДЕНЬ ДЕВЕЛОПМЕНТ»); юридична адреса: 65014, м. Одеса. вул. Софіївська, буд. 11, кв. 33; Код ЄДРПОУ: 34871566.*
3. Відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні: *згідно з договором оренди землі від 12.03.2020 р., зареєстрованим в реєстрі за № 456, земельна ділянка, загальною площею 0,6316 га, кадастровий номер - 5110137500:54:005:0215, що розташована за адресою: м. Одеса, Фонтанська дорога, 71-А, надана Одеською міською радою, що діє від імені та в інтересах Територіальної громади м. Одеси, в оренду ТОВ «ПІВДЕНЬ ДЕВЕЛОПМЕНТ», строком на 25 років.*

Відповідно до витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права, сформованого приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Чужовською Н.Ю. 12.03.2020 р., індексний номер витягу: 203845735, за ТОВ «ПІВДЕНЬ ДЕВЕЛОПМЕНТ» зареєстровано право оренди земельної ділянки, загальною площею 0,6316 га, кадастровий номер - 5110137500:54:005:0215, строком до 12.03.2045 р.

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, сформований 03.07.2017 р., номер витягу: НВ-5104695532017, відповідно до якого земельна ділянка, загальною площею 0,6316 га, кадастровий номер - 5110137500:54:005:0215, що розташована за адресою: м. Одеса, Фонтанська дорога, 71-А, має цільове призначення згідно з Класифікацією видів цільового призначення земель - Е.07.01 - для будівництва і обслуговування об'єктів рекреаційного призначення. Категорія земель за основним цільовим призначенням - землі рекреаційного призначення.

Згідно з «Генеральним планом м. Одеси», затвердженим рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, земельна ділянка за адресою: м. Одеса, Фонтанська дорога, 71-А, розташована в зоні установ стаціонарної рекреації.

Відповідно до «Плану зонування території м. Одеси» (зонінг), затвердженого рішенням Одеської міської ради від 19.10.2016 р. № 1316-VII, земельна ділянка за адресою: м. Одеса, Фонтанська дорога, 71-А, частково розташована в зоні установ відпочинку і туризму (КВТ), призначеної для розміщення пансіонатів, курортних готелів, готельних комплексів, туристичних баз, оздоровчих таборів, кемпінгів, об'єктів обслуговування та ін., а частково в рекреаційній зоні озелених територій загального користування (Р-3), призначеної для організації повсякденного обслуговування населення, у т.ч. для розміщення об'єктів відпочинку, туризму, спортивних та рекреаційних об'єктів для дітей та дорослих.

Земельну ділянку використовувати в межах вимог, встановлених Законом до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації, документації із землеустрою.

Містобудівні умови та обмеження:

1. Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах: будівля змінної поверховості з висотними відмітками від +18,000 м, але не більше +26,500 м (згідно з п. 3.15 ДБН «Будинки і споруди. Заклади охорони здоров'я», із змінами та доповненнями). При подальшому проектуванні гранично допустиму висоту будівлі необхідно уточнити 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», табл. 8 п. 9.4 розділу 9

ДБН В.2.2-20-2008 «Готелі» із змінами, п.п. 6.2, 6.3 розділу 6 ДБН В.2.2-9-2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення». При цьому, 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.

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки: максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки розрахувати відповідно до вимог розділу 5 ДБН В.2.2-20-2008 «Готелі», із змінами, розділу 5 ДБН В.2.2-9-2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», вимог п.п. 8.4, 8.5 ДБН В.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», ДБН «Будинки і споруди. Заклади охорони здоров'я», із змінами та доповненнями.

3. Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону): не змінюється.

4. Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд: відповідно до вимог п. 6.1.20, 6.1.23, 6.1.25 та п. 15.2, табл. 15.2 ДБН В.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», розділу 5 ДБН В.2.2-20-2008 «Готелі» із змінами, п. 4.6 «Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів», ДБН «Будинки і споруди. Заклади охорони здоров'я», із змінами та доповненнями та ДБН В.1.1.7-2016 «Пожжежна 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 проектування 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 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). 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, не порушуючи межі землекористування земельної ділянки.

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.2.2-20-2008 «Готелі», із змінами, 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 «Будинки і споруди. Заклади охорони здоров'я», із змінами та доповненнями, 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 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.

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».

Враховуючи розміщення на суміжних земельних ділянках будівель та споруд приватного житлового сектору, до початку проектування виконати висновок щодо впливу об'єкту, який проектується на оточуючу забудову, у т.ч. на умови інсоляції відповідно до п. 10.3 та п. 10.4 ДБН В.2.2-5-2019 «Житлові будинки. Загальні положення» та збереження стійкості конструкцій.

При проектуванні об'єкт розмістити з урахуванням максимального збереження існуючих зелених насаджень.

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.

При розробці проектної документації особливу увагу приділити заходам щодо обмеження поширення пожежі в будівлі, а також забезпечення шляхів 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 проектується, шляхом улаштування нормативних пожежних проїздів та забезпечити наявність пожежних резервуарів та пожежних гідрантів на прилеглій 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.

Виконати інженерну підготовку і захист території у відповідності до розділу 12 ДБН В.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій».

Забезпечити виконання комплексу заходів щодо захисту території від підтоплення ґрунтовими водами.

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 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 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 будівництва 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 контроль-геодезичного знімання об'єкту необхідно надати до КП «Одеспроект» для внесення в базу даних ЄЦТО.

В.о. директора департаменту
архітектури та містобудування
Одеської міської ради –
головний архітектор міста












М.О. Шайденко

М.П.

ГЕНЕРАЛЬНИЙ ПЛАН М1:500



УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ

-  Межа відводу території
-  Проектовані будівлі та споруди
-  Проектовані підземні будівлі і споруди
-  Існуючі будівлі та споруди
-  Тротуари, покриття тип 2
-  Майданчики різного призначення, покриття тип 3
-  Озеленення
-  Будівлі і споруди, що підлягають знесенню
-  Пандус на перетині тротуару і проїжджої частини

ВІДОМІСТЬ ЖИТЛОВИХ ТА ГРОМАДСЬКИХ БУДІВЕЛ І СПОРУД

| Номер на плані | Найменування та позначка | Повверховість | Кількість | | Площа, м ² | | Будівельний об'єм, м ³ | | |
|----------------|---|---------------|-----------|------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|----------|
| | | | Будівель | Номерів, м/місць | Забудови | Загальна, що нормується | Будівлі | Всього | |
| 1 | Пансіонат сімейного типу | 8 | 1 | | 2808,62 | 2886,62 | 17827,74 | 59637,06 (надз) 11700,86 (підз) | 71337,92 |
| 2 | Паркінг | | | 71 | | | | | |
| 3 | Підземний резервуар для води | | | | 78,10* | | | | |
| 4 | Пост охорони | | | | 30,00 | | | | |
| 5 | Підземний майданчик для сміттєвих контейнерів | | | | 15,00* | | | | |
| 9 | ЗТП 10/0.4 | | | | 48,00 | | | | |

* Площа забудови підземних споруд в загальній площі забудови не враховувалась.

ВІДОМІСТЬ ПРОЇЗДІВ, ТРОТУАРІВ, ДОРІЖОК І МАЙДАНЧИКІВ

| Поз. | Найменування | Тип | Площа покриття, м ² |
|------|---|-----|--------------------------------|
| — | Проїзд з бордюром із бортового каменя БР100.30.18 | 1 | 878,10 |
| — | Тротуари, вимощення з покриттям із трот. плитки | 2 | 1136,30 |
| 5 | Дитячий майданчик | 3 | 121,30 |
| 6 | Майданчик для відпочинку | 2 | 48,40 |
| 7 | Тренажерний майданчик | 3 | 50,00 |
| 8 | Майданчик для паркування велосипедів | 2 | 4,00 |

ВІДОМІСТЬ ЕЛЕМЕНТІВ ОЗЕЛЕНЕННЯ

| Поз. | Найменування породи або виду насадження | Вік, років | Од. вим. | Кільк. | Примітка |
|------|---|------------|----------------|---------|---|
| 1 | Дерева листяних і хвойних порід | 5 | шт | 12 | Нові посадки, окрім існуючих з траб, стіжких до вищепування |
| 2 | Газон партерний | — | м ² | 1191,28 | |

ВІДОМІСТЬ МАЛИХ АРХІТЕКТУРНИХ ФОРМ ТА ПЕРЕНОСНИХ ВИРОБІВ

| Поз. | Позначка | Найменування | Кіл. | Примітки |
|------|----------|-------------------------------------|------|----------|
| 1 | 310-5-4 | Урна для сміття тип II | 9 | ⊙ |
| 2 | 320-18 | Ліхтар зовнішнього освітлення тип I | 6 | ⊙ |
| 3 | 310-5-4 | Лавка тип I | 6 | ■ |

- Основні вказівки дані на листі ГП-1.
- Для озеленення території застосовувати дерева і кущі місцевих порід, газонну траву та квіти.
- Для вирівнювання дерев та кущів, що потрапляють під пляму забудови та проїздів, отримати дозвіл у встановленому порядку.

| Ізм. | Кільк. | Арк. | №Док. | Підпис | Дата |
|----------|--------|------|-------|--------|------|
| ГП | | | | | |
| Розробив | | | | | |
| Стадія | | | | | |
| Аркуш | | | | | |
| Аркушів | | | | | |