



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

18.02.2020 № 01-06/14

Містобудівні умови та обмеження для
проектування об'єкта будівництва

№ 15

Будівництво багатоквартирних житлових будинків
(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Будівництво багатоквартирних житлових будинків за адресою: м. Одеса, Суворовський район, вул. Слобідська, 56.
(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)
2. Колективне Підприємство «Одеський шкіряний завод №1», 65006, м. Одеса, вул. Слобідська, 56, код ЄДРПОУ 13914374.
(інформація про замовника)
3. Цільове призначення земельної ділянки згідно з договором оренди землі від 26.12.2019р. (НОК 009935), зареєстрованим в реєстрі за № 3082 – для будівництва 4-х поверхових багатоквартирних житлових будинків з мансардою, за адресою: м. Одеса, вул. Слобідська, 56, кадастровий номер 5110137600:68:003:0010; категорія земель – землі житлової та громадської забудови.

Договір від 26.12.2019р. (НОК 009935), зареєстрований в реєстрі за № 3082.

Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права. Індексний номер витягу: 195293917 від 28.12.2019р.; Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна. Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1561171151101, об'єкт нерухомого майна: земельна ділянка; кадастровий номер: 5110137600:68:003:0010; Опис об'єкта: Площа (га): 0,3684 га, Дата державної реєстрації земельної ділянки: 19.12.2017, орган, що здійснив державну реєстрацію земельної ділянки: Відділ у м. Одесі Головного Управління Держгеокадастру в Одеській області. Цільове призначення: для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку, з об'єктами торгово – розважальної та ринкової інфраструктури. Адреса: Одеська обл., м. Одеса, вул. Слобідська, земельна ділянка 56. Актуальна інформація про державну реєстрацію іншого речового права. Номер запису про інше речове право: 34922757. Підстава виникнення іншого речового права: договір оренди землі, серія та номер: 3082, виданий 26.12.2019, видавник: Приватний нотаріус Чужовська Н.Ю. Одеський міський нотаріальний округ. Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 50526001 від 28.12.2019 08:00:35, приватний нотаріус Чужовська Наталія Юріївна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл. Вид іншого речового права: право оренди земельної ділянки. Зміст, характеристика іншого речового права: Строк дії: 26.12.2024, додаткові відомості: строком на 5 років. Відомості про суб'єкта іншого речового права: Орендар: Колективне Підприємство «Одеський шкіряний завод №1», код ЄДРПОУ 13914374, країна реєстрації: Україна. Орендодавець: ОДЕСЬКА МІСЬКА РАДА, що діє від імені ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ МІСТА ОДЕСИ, код ЄДРПОУ: 26597691, країна реєстрації: Україна.

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку Номер витягу: НВ-5112947622019 від 17.12.2019р.; Загальні відомості про земельну ділянку. кадастровий номер: 5110137600:68:003:0010; Місце розташування (адміністративно – територіальна одиниця): Одеська область, м. Одеса, вул. Слобідська, 56. Цільове призначення: 02.10 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку, з об'єктами торгово – розважальної та ринкової інфраструктури. Категорія земель: Землі житлової та громадської забудови. Вид використання земельної ділянки: для будівництва 4-х поверхових багатоквартирних житлових будинків з мансардою. Форма власності: комунальна. Площа земельної ділянки, гектарів: 0,3684. Орган, який

zareestruvav zemelnu dilianku: Viddil u m. Odesi Holovnoho Upravlinnia Derzhgeokastru v Odеській області. Data derzhavnoi reestracii zemelnoi dilianki: 19.12.2017.

Svidocstvo pro pravo vlasnosti na nezhitlovi budivli vid 03 lyotoho 2000 roku, Seriya ta nomer: № 006083, zareestrovano vid 29 chervnia 1995 r. reestr. № 13914374.

Vidpovidno planu zonuвання teritorii (zoningu), zatverdzhenoho rishenniam Odеської міської ради № 1316-VII vid 19.10.2016 roku zemelna dilianka roztaшована u zoni zmishanoi zhitlovoi zabudovi ta hromads'koi zabudovi Zh-4 (Zh-4p) ta zoni zmishanoi zhitlovoi zabudovi ta hromads'koi zabudovi Zh-3 (Zh-3p). Vidpovidno detального planu teritorii u mezhakh vulytsev: Slobid's'koi, Akademika Vorobiyova, Krylova v m. Odesi zatverdzhenoho rishenniam Odеської міської ради № 279-VII vid 03.02.2016r. – Zona zmishanoi zhitlovoi zabudovi ta hromads'koi zabudovi Zh-3 (Zh-3p) pryznachena dlia roztaшuvannya bagatokvartirnih vid 4-x do 10-ti poverkhovih zhitlovih budinkiv, suputnih ob'ektiv povs'yakdennoho obslugoivuвання, okremih ob'ektiv zagal'nomі's'kogo znachennia. Zona formuets'ya, v osnovnomu, navkolo centru міста na teritoriyakh існуючої сельбищної zoni ta v rayonakh, peredbachenih mіstobudivnoyu dokumentacією pid takий vid zabudovi. Perevazhni vidi vikoristannya: bagatokvartirni zhitlovi budinki vid 4 do 10-ti poverkhiv. Zoni zmishanoi zhitlovoi zabudovi ta hromads'koi zabudovi Zh-4 (Zh-4p) pryznachena dlia roztaшuvannya bagatokvartirnih zhitlovih budinkiv poverkhivіstyu vid 9-ti do 16-ti poverkhiv, suputnih ob'ektiv povs'yakdennoho obslugoivuвання naselennia, komunal'nih ob'ektiv, okremih ob'ektiv zagal'nomі's'kogo ta rayonnoho znachennia. Perevazhni vidi vikoristannya: bagatokvartirni vid 9-ti do 16-ti poverkhiv zhitlovi budinki.

Zgidno zi st. 91, 96 Zemel'nogo kodeksu Ukraїni vlasniki zemel'nih dilianok ta zemlekoristuvachi zobov'yazani zabezpechuvati vikoristannya zemel'nih dilianok za cіl'ovim pryznachenniam. Cіl'ove pryznachennia zemel'noi dilianki z funkцiоnальним pryznachenniam ob'ektu budivnic'tva z urahuvanniam mіstobudivnoi dokumentacii, vidpovidno do chинного zakonodavstva.

(vidpovidnist' cіl'ovogo ta funkцiоnального pryznachennia zemel'noi dilianki mіstobudivnoi dokumentacii na mіstovomu rіvni)

Містобудівні умови та обмеження:

1. Висота багатоквартирних житлових будинків відповідно містобудівного розрахунку - до 23 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.2.2-15:2019 «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.

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 її інсоляції відповідно до п. 10.2, п.10.4 ДБН В.2.2-15-2019 «Житлові будівлі. Загальні положення» та збереження стійкості конструкцій.

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.

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.2.2-15:2019 «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 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: Слобідської, Академіка Воробйова, Крилова в м. Одесі затвердженого рішенням Одеської міської ради № 279-VII від 03.02.2016р.; ДБН В.2.2-17 «Будинки і споруди. Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення», та ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів», згідно чинних нормативних документів.

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» (зміна 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 ЄЦГО.

(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 -
головного архітектора міста
(уповноважена особа відповідного
уповноваженого органу
містобудування та архітектури)



(підпис)

М.О. Шайденко
(П.І.Б.)



III
4
5

A Б

1

12

10

10 эт.

7

15

14

разр.

12

4 эт. с мансард.

4 эт. с мансард.

3

15

свалка мусора

ЛЯ ПИНИЯ

отстойник

чвр. 150

свалка мусора

2 КЖ

2 КЖ

4 эт. с мансард.

4 эт. с мансард.

3

15

свалка мусора

ЛЯ ПИНИЯ

отстойник

чвр. 150

свалка мусора

2 КЖ

2 КЖ

ФАСАД 1-7

