



✉ вул. Гоголя, 10, м. Одеса, 65082, Україна
☎ 723-07-35; 729-74-22
e-mail: uag3@omr.odessa.ua

✉ ул. Гоголя, 10, г. Одесса, 65082, Украина
☎ 723-07-35; 729-74-22
e-mail: uag3@omr.odessa.ua

№ _____
на № _____ от _____

«ЗАТВЕРДЖЕНО»
Наказ управління архітектури
та містобудування
Одеської міської
24.12.2024 № 01-06/226

Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва

№ 265
м. Одеса, Приморський район, вул. Єврейська, 3, будівництво житлових будинків з вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземним гаражем, за рахунок знесення нежилої будівлі виробничого призначення (літ. А8), яка розміщена за адресою: м. Одеса, вул. Троїцька (вулиця Ярославського), 10/1, будівель літ. «АА¹, А², А³, А⁵», які розміщені за адресою: м. Одеса, вул. Єврейська (вулиця Бебеля), 3, нежилых будівель виробничого призначення літ А3, А4, А6, А9, навісів літ. П, Р, С, які розміщені за адресою: м. Одеса, вул. Карантинна (вулиця Лизогуба), 21/1, нежилої будівлі виробничого призначення літ. А 7, яка розміщена за адресою: м. Одеса, вул. Карантинна (вулиця Лизогуба), 21/2, які знаходяться у власності
(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки: будівництво житлових будинків з вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземним гаражем за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Єврейська, 3, за рахунок знесення нежилої будівлі виробничого призначення (літ. А8), яка розміщена за адресою: м. Одеса, вул. Троїцька (вулиця Ярославського), 10/1, будівель літ. «АА¹, А², А³, А⁵», які розміщені за адресою: м. Одеса, вул. Єврейська (вулиця Бебеля), 3, нежилых будівель виробничого призначення літ А3, А4, А6, А9, навісів літ. П, Р, С, які розміщені за адресою: м. Одеса, вул. Карантинна (вулиця Лизогуба), 21/1, нежилої будівлі виробничого призначення літ. А 7, яка розміщена за адресою: м. Одеса, вул. Карантинна (вулиця Лизогуба), 21/2, які знаходяться у власності Товариства з обмеженою відповідальністю «ДІА-ЛЕКС», із відновленням
013296

архітектурної стилістики фасадів будівель, яка притаманна будівлям, які розміщені у центральній частині міста, із збереженням єдності та цілісності фасадів будівель.

2. Інформація про замовника: Товариство з обмеженою відповідальністю «ДІА-ЛЕКС», яке розміщено за адресою: м. Одеса, вул. Єврейська, 3, 65014. Код ЄДРПОУ: 39500300.

До пакету документів Товариством з обмеженою відповідальністю «ДІА-ЛЕКС» до управління, окрім містобудівного розрахунку, виконаного ТОВ «Інжирінг-Жилбуд» (головний архітектор - Юрова Ірина Захарівна (кваліфікаційний сертифікат Серія АА № 002677), також надані:

- Договір оренди землі від 27.11.2017 року (далі - Договір), який посвідчений приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Калгановою М.В., зареєстрований в реєстрі за № 372, згідно з яким земельна ділянка, загальною площею 0,6567, що знаходиться за адресою: м. Одеса, вул. Єврейська, 3, кадастровий номер: 5110137500:21:017:0010, передається в оренду Товариству з обмеженою відповідальністю «ДІА-ЛЕКС» (далі – ТОВ «ДІА-ЛЕКС»), терміном на 5 (п'ять) років, для будівництва та обслуговування житлового комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями загального призначення та паркінгу, а саме по угодях: - для виробництва та розподілу електроенергії – 0,0086 га; - капітальна одноповерхова – 0,1024 га; - капітальна трьох і більше поверхова – 0,5457 га. Відповідно з п. 2.2 Договору – на земельній ділянці розташоване нерухоме майна, яке складається з: нежилої будівлі виробничого призначення (літ. А8), та знаходяться у власності ТОВ «ДІА-ЛЕКС» відповідно із Свідоцтвом від 12.02.2015 р., зареєстрованим в реєстрі за № 400; будівель літ. «АА¹, А², А³, А⁵», та знаходяться у власності ТОВ «ДІА-ЛЕКС» відповідно із Свідоцтвом від 12.02.2015 р., зареєстрованим в реєстрі за № 397; нежилых будівель виробничого призначення літ А3, А4, А6, А9, навіси літ. П, Р, С, та знаходяться у власності ТОВ «ДІА-ЛЕКС» відповідно із Свідоцтвом від 12.02.2015 р., зареєстрованим в реєстрі за № 398; нежилої будівлі виробничого призначення літ. А7, та знаходяться у власності ТОВ «ДІА-ЛЕКС» відповідно із Свідоцтвом від 12.02.2015 р., зареєстрованим в реєстрі за № 399. Відповідно з п. 5.1 Договору – земельна ділянка передається в оренду ТОВ «ДІА-ЛЕКС» для будівництва та обслуговування житлового комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями загального призначення та паркінгу. Відповідно з п. 5.2. Договору – Категорія земель за основним цільовим призначенням: - землі житлової та громадської забудови; вид цільового призначення згідно з Класифікацією видів цільового призначення земель – В.02.03 (для будівництва і багатоквартирного житлового будинку);

- Свідоцтво від 12.02.2015 р., яке зареєстровано в реєстрі за № 400, згідно з яким нежила будівля виробничого призначення (літ. А8),

загальною площею 7 416,80 кв.м, яка розміщена за адресою: м. Одеса, вул. Троїцька (Ярославського), 10/1, належить ТОВ «ДІА-ЛЕКС»;

- Свідоцтво від 12.02.2015 р., яке зареєстровано в реєстрі за № 397, згідно з яким будівлі літ. «АА¹, А², А³, А⁵», загальною площею 4 032,0 кв.м, які розміщені за адресою: м. Одеса, вул. Єврейська (вулиця Бебеля), 3, належить ТОВ «ДІА-ЛЕКС»;

- Свідоцтво від 12.02.2015 р., яке зареєстровано в реєстрі за № 398, згідно з яким нежилі будівлі виробничого призначення літ А3, А4, А6, А9, загальною площею 2 424,90 кв.м, навіси літ. П, Р, С, які розміщені за адресою: м. Одеса, вул. Карантинна (вулиця Лизогуба), 21/1, належить ТОВ «ДІА-ЛЕКС»;

- Свідоцтво від 12.02.2015 р., яке зареєстровано в реєстрі за № 399, згідно з яким нежила будівля виробничого призначення літ. А7, загальною площею 1 253,10 кв.м, яка розміщена за адресою: м. Одеса, вул. Карантинна (вулиця Лизогуба), 21/2, належить ТОВ «ДІА-ЛЕКС».

3. Відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні: відповідно з Договором оренди землі від 27.11.2017 року, який посвідчений приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Калгановою М.В., зареєстрований в реєстрі за № 372, земельна ділянка, загальною площею 0,6567, що знаходиться за адресою: м. Одеса, вул. Єврейська, 3, кадастровий номер: 5110137500:21:017:0010, передається в оренду Товариству з обмеженою відповідальністю «ДІА-ЛЕКС» (далі – ТОВ «ДІА-ЛЕКС»), терміном на 5 (п'ять) років, для будівництва та обслуговування житлового комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями загального призначення та паркінгу. Відповідно з п. 5.2. Договору – Категорія земель за основним цільовим призначенням: - землі житлової та громадської забудови; вид цільового призначення згідно з Класифікацією видів цільового призначення земель – В.02.03 (для будівництва і багатоквартирного житлового будинку). Відповідно з положеннями нового Генерального плану м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, земельна ділянка, що знаходиться за адресою: м. Одеса, вул. Єврейська, 3, розміщена на території житлово-громадської забудови, в зоні житлово-громадської забудови історичного центру міста, в межах Центрального історичного ареалу міста, в межах комплексної охоронної зони історичного центру міста. Відповідно з положеннями «Історико-архітектурного опорного плану, проекту зон охорони, визначення границь історичних ареалів міста Одеса», затвердженого наказом Міністерства культури та туризму України від 20.06.2008 р. № 728/0/16-08, земельна ділянка, що знаходиться за адресою: м. Одеса, вул. Єврейська, 3, розташована на території Центрального історичного ареалу м. Одеси, в межах комплексної охоронної зони історичної забудови центральної частини міста. Відповідно до вказаної документації в Центральному історичному ареалі гранична висота нових

будівель та споруд, які виходять на червону лінію вулиць, не повинна перевищувати 18,60 м від рівня денної поверхні, а висота акцентних будівель на перехресті кварталів – не вище 21,30 м. Гранична висота будівель, які розміщуються у глибині кварталів, має визначатися математичними розрахунками у складі історико-містобудівних обґрунтувань таким чином, щоб видима з вулиці проекція верхньої частини фасаду нової будівлі за висотою становила не більш ніж 62% висоти фасаду будівлі, яка виходить на червону лінію вулиці. Відповідно з положеннями плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII, **земельна ділянка, що знаходиться за адресою: м. Одеса, вул. Єврейська, 3**, розміщена на території, яка знаходиться у зоні – Г-1, в зоні загальноміського центру, яка призначена для розміщення об'єктів адміністративних будівель органів управління, ділових установ, багатоквартирних житлових будинків та інших багатофункціональних об'єктів, що забезпечують громадські функції загальноміського та регіонального значення. Гранична висота нових будівель і споруд, що виходять на червоні лінії вулиць, не повинна перевищувати 18,6 метрів, а висота акцентних будівель на розі кварталів - не вище 21,3 метрів. Територія зони визначена в межах комплексної охоронної зони історичного центру, тому параметри використання цієї зони повинні відповідати Розділам V-VI науково-проектної документації «Історико - архітектурний опорний план м. Одеса. Проект зон охорони. Визначення меж історичних ареалів», затвердженої Наказом Міністерства культури і туризму України 20.06.2008 р. № 728/0/16-08 та таблиці 3.2 «Вимоги до ділянок, що знаходяться в охоронних зонах пам'яток культурної спадщини» текстової частини цього Плану зонування м. Одеса; на території Центрального історичного ареалу м. Одеси, в межах комплексної охоронної зони історичної забудови центральної частини міста. Переважні види використання: адміністративні споруди, офіси, організації управління; будівлі змішаного використання – з житловим приміщенням у верхніх поверхах та розміщенням на нижніх поверхах об'єктів ділового, культурного, комерційного використання; багатоквартирні житлові будинки; проектні організації та наукові заклади; банки, відділення банків; юридичні установи; відділення зв'язку, поштові відділення; відділки, дільничні пункти управління внутрішніх справ; учбові заклади I-II, III-IV рівнів акредитації; наукові та науково-дослідні заклади; театри, концертні зали, кінотеатри; музеї, виставкові зали, художні галереї; бібліотеки, клуби; лікарні, госпіталі; готелі; культові споруди. Розміщена в межах водоохоронної зони моря і лиманів, пропозиції якої наведені у Генеральному плані.

Містобудівні умови та обмеження:

1. Граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах: розрахувати відповідно з вимогами п.п. 2.1 ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові

будинки. Основні положення» (із змінами № 1) 2009 р. п.п. 3.6*-3.15 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» та ДБН В.1.1.7-2016 «Пожжежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги». Враховуючи, що відповідно з положеннями плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII, територія зони Г-1, в межах якої розміщена **земельна ділянка, що знаходиться за адресою: м. Одеса, вул. Єврейська, 3**, визначена в межах комплексної охоронної зони історичного центру, тому параметри використання цієї зони повинні відповідати Розділам V-VI науково-проектної документації «Історико - архітектурний опорний план м. Одеса. Проект зон охорони. Визначення меж історичних ареалів», затвердженої Наказом Міністерства культури і туризму України 20.06.2008 р. № 728/0/16-08 та таблиці 3.2 «Вимоги до ділянок, що знаходяться в охоронних зонах пам'яток культурної спадщини» текстової частини цього Плану зонування м. Одеса. Враховуючи, що відповідно з положеннями «Історико-архітектурного опорного плану, проекту зон охорони, визначення границь історичних ареалів міста Одеса», затвердженого наказом Міністерства культури та туризму України від 20.06.2008 р. № 728/0/16-08, **земельна ділянка, що знаходиться за адресою: м. Одеса, вул. Єврейська, 3**, розташована на території Центрального історичного ареалу м. Одеси, в межах комплексної охоронної зони історичної забудови центральної частини міста; та місце розташування зазначеної будівлі, якщо проектна висота перебільшує граничнодопустимі показники від рівня денної поверхні, прийнятні для Центрального історичного ареалу, необхідно розробити історико-містобудівне обґрунтування та погодити його чинним порядком в Департаменті культурної спадщини та культурних цінностей України (м. Київ).

2.Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки: відповідно до ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» - 60% (відсоток забудови ділянки може бути збільшено за умови дотримання діючих протипожежних та санітарних норм).

3.Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону): розрахувати відповідно з вимогами п.3.1-3.3 та 3.5-3.14 розділу 3 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» та у відповідності з планувальними обмеженнями плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII.

4. Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд: об'єкт запроектувати у відповідності з планувальними рішеннями плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII та відповідно до вимог п. 3.32 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».

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): враховуючи, що відповідно з положеннями «Історико-архітектурного опорного плану, проекту зон охорони, визначення границь історичних ареалів міста Одеса», затвердженого наказом Міністерства культури та туризму України від 20.06.2008 р. № 728/0/16-08, **земельна ділянка, що знаходиться за адресою: м. Одеса, вул. Єврейська, 3, розташована на території Центрального історичного ареалу м. Одеси, в межах комплексної охоронної зони історичної забудови центральної частини міста, та відповідно до вказаної документації в Центральному історичному ареалі гранична висота нових будівель та споруд, які виходять на червону лінію вулиць, не повинна перевищувати 18,60 м від рівня денної поверхні, а висота акцентних будівель на перехресті кварталів – не вище 21,30 м, а гранична висота будівель, які розміщуються у глибині кварталів, має визначатися математичними розрахунками у складі історико-містобудівних обґрунтувань таким чином, щоб видима з вулиці проекція верхньої частини фасаду нової будівлі за висотою становила не більш ніж 62% висоти фасаду будівлі, яка виходить на червону лінію вулиці, та місце розташування зазначеної будівлі, якщо проектна висота перебільшує граничнодопустимі показники від рівня денної поверхні, прийнятні для Центрального історичного ареалу, необхідно розробити історико-містобудівне обґрунтування та погодити його чинним порядком в Департаменті культурної спадщини та культурних цінностей України (м. Київ), а проектні рішення з будівництва житлових будинків з вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземним гаражем за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Єврейська, 3, за рахунок знесення нежитлої будівлі виробничого призначення (літ. А8), яка розміщена за адресою: м. Одеса, вул. Троїцька (вулиця Ярославського), 10/1, будівель літ. «АА¹, А², А³, А⁵», які розміщені за адресою: м. Одеса, вул. Єврейська (вулиця Бебеля), 3, нежитлих будівель виробничого призначення літ А3, А4, А6, А9, навісів літ. П, Р, С, які розміщені за адресою: м. Одеса, вул. Карантинна (вулиця Лизогуба), 21/1, нежитлої будівлі виробничого призначення літ. А 7, яка розміщена за адресою: м. Одеса, вул. Карантинна (вулиця Лизогуба), 21/2, які знаходяться у власності Товариства з обмеженою відповідальністю «ДІА-ЛЕКС», із відновленням архітектурної стилістики фасадів будівель, яка притаманна будівлям, які розміщені у центральній частині міста, із збереженням єдності та цілісності фасадів будівель необхідно узгодити з органами охорони культурної спадщини, у тому числі з управлінням з питань охорони об'єктів культурної спадщини Одеської міської ради (лист від 06.12.2011 р. № 01-07/515). До розроблення проектної документації, з метою збереження несущих конструкцій об'єктів, які розміщені суміжно з об'єктом проектуемого будівництва і прилягають до нього, виконати технічний висновок про стан їх будівельних конструкцій, та передбачити заходи по їх укріпленню.**

При розробці проектної документації з реконструкції об'єкта, у її складі необхідно розробити паспорт опорядження та фарбування фасадів будівлі та представити його на затвердження в управління з питань охорони об'єктів культурної спадщини Одеської міської ради та управління архітектури та містобудування Одеської міської ради на паперових та електронному носіях. У складі паспорта опорядження та фарбування фасадів будівлі, проектні рішення фасадів будівлі розробити з відновленням опорядження та фарбування фасаду будівель, з відновленням архітектурної стилістики фасадів будівель, яка притаманна будівлям, розміщеним у центральній частині міста, з відновленням єдності та цілісності фасадів будівель, а також не передбачати розширення об'єкту за рахунок будь-яких конструкцій, виступаючих за межі земельної ділянки, яка знаходиться в оренді ТОВ «ДІА-ЛЕКС». При розробці проектної документації врахувати вимоги п.п. 2.21 – 2.34 та 3.1-3.4 ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (зі змінами № 1) 2009 р. У складі проектної документації розробити розрахунок освітлення та інсоляції жилих та нежилих приміщень, які прилягають до об'єкта проектуемого будівництва і розміщені суміжно з ним відповідно з п.п. 3.1-3.4 ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (із змінами № 1) 2009 р, а також виконати розрахунок впливу та захисту від шуму житлових будинків, відповідно зі СНиП II-12-77 «Норми проектування. Захист від шуму», та виконати зазначені заходи до експлуатації об'єкту. Проектування вхідних вузлів в житлові будинки з вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземним гаражем виконати відповідно з вимогами п.п. 6.1.1 ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будівлі та споруди. Основні положення. Передбачити тамбури, при всіх зовнішніх входах до житлових будинків з вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземним гаражем, для теплового і вітрового захисту відповідно з п.п. 6.1.3 ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будівлі та споруди. Основні положення» та п. 2.13. ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (із змінами № 1) 2009 р. При проектуванні та експлуатації об'єкта забезпечити доступність об'єкта та прилеглої території для інвалідів та інших маломобільних груп населення відповідно з ДБН В.2.2-17:2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення» та п.п. 6.1.2 ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будівлі та споруди. Основні положення», а саме: для пересування інвалідів з вулиці, при вході в реконструйований об'єкт, на першому поверсі – передбачити крильця, пандуси для інвалідів і маломобільних груп населення, для пересування у приміщеннях житлових будинків з вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземним гаражем передбачити наявність ліфтів, у разі перепадів рівня підлоги – наявність гусеничних підйомників. Для зберігання автотранспорту запроектувати тимчасові автостоянки згідно вимог: п. 2.49 ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів» та нової редакції п.п. 7.51, таблиці 7.6 ДБН 360-92** «Планування і забудова міських і сільських поселень», зміна № 4 якого була затверджена наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 21.06.2011 р. № 67 та набула чинності 01.10.2011 р. (у даному випадку паркування

автотранспорту передбачити у підземному паркінгу та на парковках, які запроектовані у містобудівному розрахунку, наданому на розгляд до управління). Проектними рішеннями з розміщення об'єкту передбачити заходи протипожежної безпеки відповідно з ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги». Енергозабезпечення об'єкту запроектувати відповідно до технічних умов Публічного Акціонерного Товариства «Енергопостачальна Компанія Одесаобленерго». Проектування вести відповідно з «Порядком розроблення проектної документації на будівництво об'єктів», затвердженим Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.05.2011 р. № 45, зі змінами і доповненнями, внесеними наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 23.03.2012 р. № 122, ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будівлі та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (зі змінами № 1) 2009 р., ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги», ДБН В.2.2-17:2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення», нової редакції п.п. 7.51, таблиці 7.6 ДБН 360-92** «Планування і забудова міських і сільських поселень», зміна № 4 якого була затверджена наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 21.06.2011 р. № 67 та набула чинності 01.10.2011 р., ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.3-15-2007 «Споруди транспорту. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів», ДСТУ-Н-Б В.1.1-27:2010 «Будівельна кліматологія», ДБН В.2.6-31:2016 «Теплова ізоляція будівель», ДБН В.2.5-28-2006 «Природне і штучне освітлення», СНиП II-12-77 «Норми проектування. Захист від шуму», ДБН В.1.2-2:2006 «Навантаження і впливи. Норми проектування» (зі зміною № 1) та ДБН В.1.1-12-2006 «Будівництво у сейсмічних районах України». Рекомендуємо, з метою виключення спірних питань з розміщення об'єкта та незалучення управління архітектури та містобудування у судові справи в якості третіх осіб, проектні рішення з будівництва житлових будинків з вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземним гаражем за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Єврейська, 3, за рахунок знесення нежитлої будівлі виробничого призначення (літ. А8), яка розміщена за адресою: м. Одеса, вул. Троїцька (вулиця Ярославського), 10/1, будівель літ. «АА¹, А², А³, А⁵», які розміщені за адресою: м. Одеса, вул. Єврейська (вулиця Бебеля), 3, нежилых будівель виробничого призначення літ А3, А4, А6, А9, навісів літ. П, Р, С, які розміщені за адресою: м. Одеса, вул. Карантинна (вулиця Лизогуба), 21/1, нежитлої будівлі виробничого призначення літ. А 7, яка розміщена за адресою: м. Одеса, вул. Карантинна (вулиця Лизогуба), 21/2, які знаходяться у власності Товариства з обмеженою відповідальністю «ДІА-ЛЕКС», із відновленням архітектурної стилістики фасадів будівель, яка притаманна будівлям, які розміщені у центральній частині міста, із збереженням єдності та цілісності

фасадів будівель, узгодити з власниками квартир та нежитлових приміщень, які розміщені в житлових будинках та будівлі, розташованих суміжно з об'єктом реконструкції та/або є балансоутримувачем/або ОСББ житлових будинків.

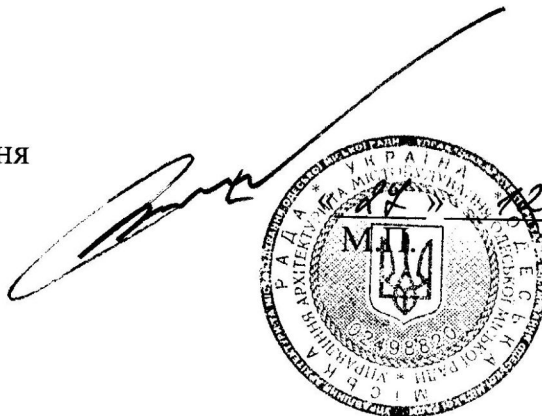
6. Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж: **при розробці проекту розрахувати згідно з додатком 8.1 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень». Передбачити проведення (перенесення) діючих та проектуємих інженерних підземних та наземних комунікацій на нормативну відстань від об'єкту, який проектується, відповідно з проектною документацією, яка розроблена відповідно до ТУ інженерних служб, які їх обслуговують. Усі інженерні мережі, які пролягають по ділянці проектування, підлягають перенесенню до початку будівництва.** При проведенні інженерних вишукувань керуватися вимогами ДБН А.2.1-1-2014 «Інженерні вишукування для будівництва»; дозвіл на проведення інженерно-геологічних вишукувань отримати у встановленому порядку в управлінні інженерного захисту території міста та розвитку узбережжя Одеської міської ради. Об'єкт запроектувати на нормативній відстані від існуючих будинків, будівель і споруд, меж ділянки відповідно до п. 3.6* - 3.14 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» та ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги». До розроблення проектною документацією, з метою збереження несущих конструкцій об'єктів, які розміщені суміжно з об'єктом проектуємого будівництва і прилягають до нього, виконати технічний висновок про стан їх будівельних конструкцій, та передбачити заходи по їх укріпленню. Енергозабезпечення об'єкту запроектувати відповідно до технічних умов Публічного Акціонерного Товариства «Енергопостачальна Компанія Одесаобленерго». 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, у тому числі ДСТУ А.2.2-7:2010 «Розділ інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) у складі проектною документації об'єктів». Основний під'їзд та пішохідний прохід до проектуємих житлових будинків з вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземним гаражем не змінюється – здійснюється з боку вулиці Єврейської, вулиці Карантинної та вулиці Троїцької. Благоустрій виконати відповідно згідно з «Правилами благоустрою території міста Одеси (текстова частина) у новій редакції», затвердженими рішенням Одеської міської ради від 23.12.2011 р. № 1631-VI, із змінами та доповненнями, внесеними на сесії Одеської міської ради 27.08.2014 р. та доповненнями ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій». У складі проектною документації розробити проектні рішення з благоустрою та озеленення території відповідно до державних будівельних норм, у тому числі відповідно з п. 3.15 – 3.16 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і

забудова міських і сільських поселень», а саме: територію благоустрою замостити тротуарною плиткою в межах земельної ділянки, яка знаходиться в оренді ТОВ «ДІА-ЛЕКС» та прилеглої території; відновити озеленення території за рахунок висадки трави та декоративних кущів шляхом розбивки газонів, висадки дерев – листяних та хвойних; передбачити установку урн для сміття та лавок по периметру території; на території благоустрою передбачити освітлення із сучасних ліхтарів, прийнятних для історичного центру міста; виконати опорядження та фарбування фасадів будівель після будівництва, з відновленням архітектурної стилістики фасадів будівель, яка притаманна будівлям, розміщеним у центральній частині міста, з відновленням єдності та цілісності фасадів будівель. Виконати улаштування майданчиків: для дітей та дорослого населення, для занять спортом, господарсько-побутових для сміттєвих контейнерів. Енергозабезпечення об'єкту запроектувати відповідно до технічних умов Публічного Акціонерного Товариства «Енергопостачальна Компанія Одесаобленерго». При необхідності проведення розкопок та регенерації прилеглих зелених зон отримати дозвіл в Департаменті муніципальної безпеки Одеської міської ради та КП «Міськзелентрест» у відповідності із зазначеними чинними Правилами (лист КП «Міськзелентрест» від 20.03.2014 р. № 777 та УАМ від 26.03.2014 р. № 01-10/119/2).

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.

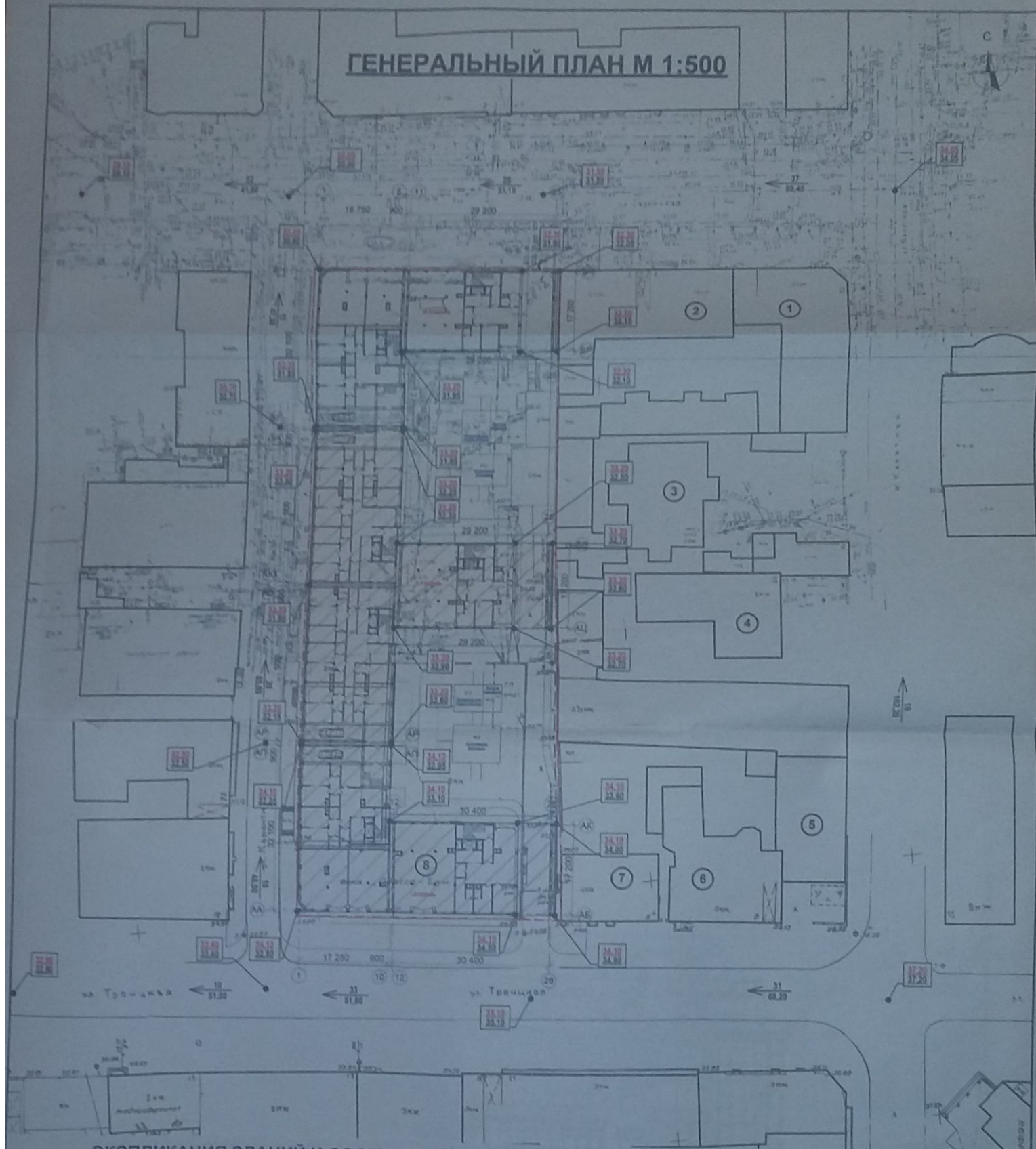
Містобудівні умови та обмеження є чинними до: завершення будівництва об'єкта незалежно від зміни замовника, згідно ч. 8 ст. 29 Закону, який зазначений вище.

Перший заступник
начальника управління
М.О. Шайденко



2017 р.

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН М 1:500



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ по ГП	Наименование	Этаж-ность	Един. измер.	Кол-во
1	Ул.Канатная,32. Магазин	2		
2	Ул.Еврейская,1. Жилой дом с адм.помещ.	3	кв.	39
3	Ул.Канатная,34. Жилой дом	2	кв.	12
4	Ул.Канатная,36. Жилой дом с адм.помещ.	2	кв.	20
5	Ул.Канатная,38. Жилой дом с адм.помещ.	2	кв.	1
6	Ул.Троицкая,8. Жилой дом с адм.помещ.	3	кв.	13
7	Ул.Троицкая,8а. Жилой дом с адм.помещ.	4	кв.	11
8	Группа жилых домов	5-6-7	кв.	219
	- подземный двухуровневый паркинг		м/м	200

Технико-экономические показатели

№ по ГП	Наименование	Един. измер.	По участку	По кварталу
1	Площадь земельного участка	га	0,65	1,95
2	Площадь застройки	м ²	4 240	8 640
3	Площадь покрытия	м ²	1 090	8 056
4	Площадь зеленых насаждений	м ²	1 170	2 300

082-00-AP				
Строительство жилых домов со встроенными помещениями общественного назначения и подземным гаражом по адресу: ул. Еврейская, 3 в г. Одесса				
Изм.	Копия	Лист	№ док.	Подп.
Рук. ПКБ	Шарко			
ГАП	Юрова			
Жилой комплекс			Стенда	Лист
			ГР	3
Генеральный план М 1:500			ООО "Инжиниринг-Жилстрой"	

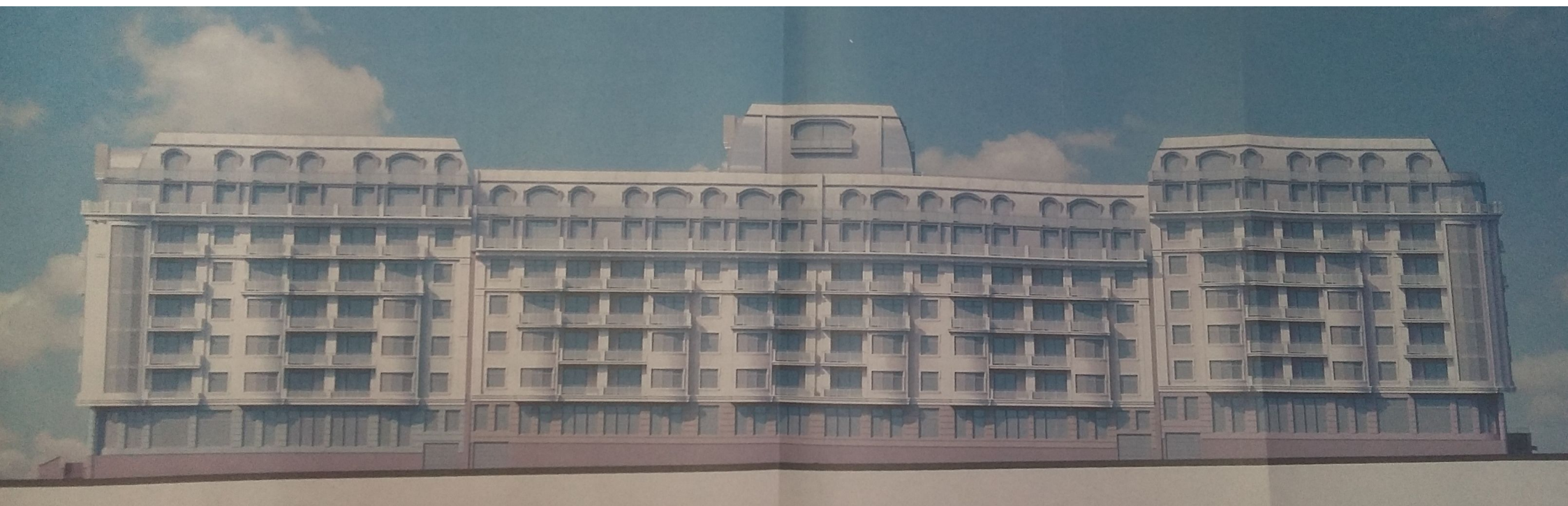
ПЕРСПЕКТИВА с юго-запада



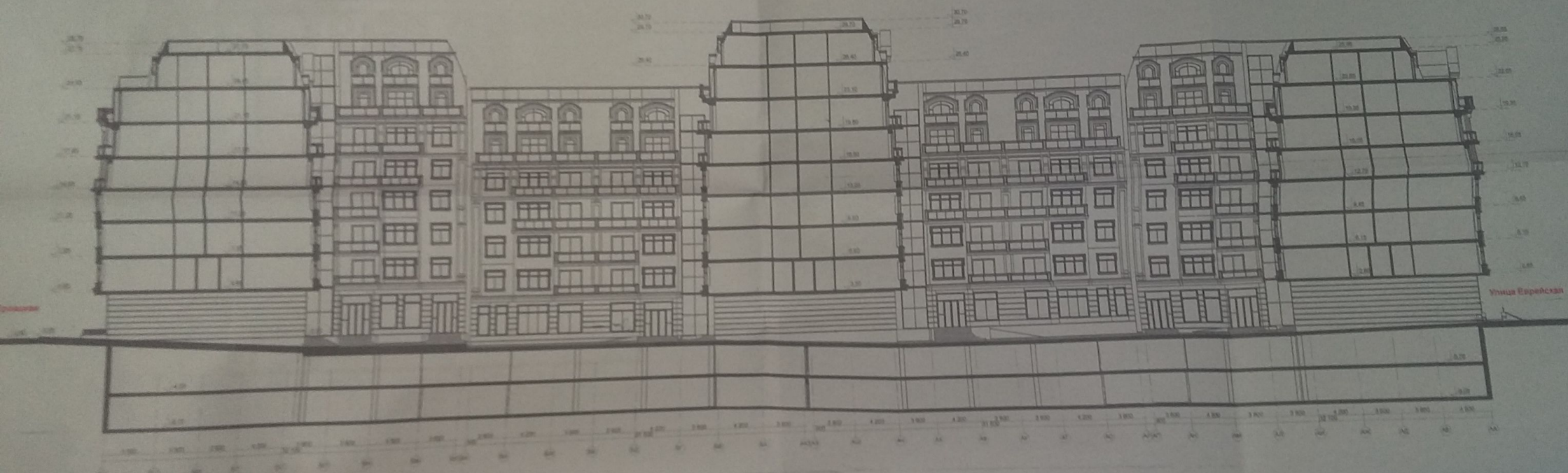
ПЕРСПЕКТИВА с северо-запада







РАЗРЕЗ 1-1. М 1:200



РАЗРЕЗ 2-2. М 1:200

