



✉ 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

28.12.17 № 01-06/228

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Наказ управління архітектури  
та містобудування  
Одеської міської  
28.12.17 № 01-06/228

**Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва**  
№ 264

м. Одеса, Приморський район, вул. Колонтаївська, 14а, реконструкція нежитлового приміщення, яке складається з одноповерхового флігеля, з улаштуванням нежилых приміщень в рівні цокольного та першого поверхів, з надбудовою житлових поверхів, без зміни геометричних розмірів фундаменту в плані, з розподілом на квартири  
(назва об'єкта будівництва)

**Загальні дані:**

1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки: *реконструкція нежитлового приміщення, яке складається з одноповерхового флігеля, з улаштуванням нежилых приміщень в рівні цокольного та першого поверхів, з надбудовою житлових поверхів, без зміни геометричних розмірів фундаменту в плані, з розподілом на квартири за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Колонтаївська, 14а.*

2. Інформація про замовника: *Товариство з обмеженою відповідальністю «ПРОЕКТ ІНІЦІАТИВА ГРУП», яке розміщено за адресою: м. Одеса, проспект Адміральський, 33-А. Код ЄДРПОУ: 41757792.*

*До пакету документів Товариство з обмеженою відповідальністю «ПРОЕКТ ІНІЦІАТИВА ГРУП» до управління, окрім містобудівного розрахунку, виконаного ФОП Анціаурі Оленою Олександрівною (головний архітектор проекту: Анціаурі Олена Олександрівна - кваліфікаційний сертифікат Серія АА № 000898; головний інженер проекту: Кравець*  
**013303**

Олександр Миколайович - кваліфікаційний сертифікат Серія АР № 011229), також наданий витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 04.12.2017 р., індексний номер витягу: 106063720; витяг надав: Оперчук Ірина Михайлівна, Комунальне підприємство «Реєстраційна служба Одеської області», Одеська обл.; підстава надання витягу: заява з реєстраційним номером: 25536965, дата реєстрації заяви: 30.11.2017 р., заявник: Аксьонов Данило Миколайович (уповноважена особа); **Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна:** Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 896614551101; Об'єкт нерухомого майна: нежитлове приміщення, об'єкт житлової нерухомості: Ні; **Опис об'єкта нерухомого майна:** Загальна площа (кв.м): 189,50; адреса: Одеська обл., м. Одеса, вулиця Колонтаївська (вулиця Дзержинського), будинок 14а; **Актуальна інформація про державну реєстрацію права власності:** Номер запису про право власності: 23715705; **Дата державної реєстрації:** 30.11.2017 р.; Державний реєстратор: Оперчук Ірина Михайлівна, Комунальне підприємство «Реєстраційна служба Одеської області», Одеська обл.; Підстава виникнення права власності: акт приймання-передачі нерухомого майна, серія та номер: б/н; виданий 28.11.2017 р., видавник: Товариство з обмеженою відповідальністю «ПРОЕКТ ІНІЦІАТИВА ГРУП»; рішення загальних зборів, серія та номер: 1, виданий 24.11.2017 р., видавник: Товариство з обмеженою відповідальністю «ПРОЕКТ ІНІЦІАТИВА ГРУП»; протокол, серія та номер: 6, виданий 24.11.2017 р.; видавник: Товариство з обмеженою відповідальністю «ПРОЕКТ ІНІЦІАТИВА ГРУП»; Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 38498299 від 04.12.2017 р., Оперчук Ірина Михайлівна, Комунальне підприємство «Реєстраційна служба Одеської області», Одеська обл.; Форма власності: приватна; Розмір частки: 1/1; Власники: Товариство з обмеженою відповідальністю «ПРОЕКТ ІНІЦІАТИВА ГРУП», Код ЄДРПОУ: 41757792. **Витяг сформував:** Оперчук Ірина Михайлівна.

3. Відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні: не змінюється – на земельній ділянці розташоване нежитлового приміщення, яке складається з одноповерхового флігеля, який розташований за адресою: м. Одеса, вул. Колонтаївська, 14а, а відповідно з положеннями нового Генерального плану м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, нежитлового приміщення, яке складається з одноповерхового флігеля, який розташований за адресою: м. Одеса, вул. Колонтаївська, 14а, розміщено на території житлово-громадської забудови, в зоні багатоквартирної житлової забудови за рахунок реконструкції територій. 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, нежитлове приміщення, яке складається з одноповерхового флігеля, який розташований за адресою: м. Одеса, вул. Колонтаївська, 14а, розташовано в межах зони регулювання забудови на Молдаванці. Відповідно з положеннями плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII, нежитлове приміщення, яке складається з одноповерхового флігеля, який розташований за адресою: м. Одеса, вул. Колонтаївська, 14а, розміщено на території, яка знаходиться у зоні – в зоні – Ж-5п – в зоні змішаної житлової забудови, де можливо розміщення багатопверхових житлових будинків, поверховістю вище ніж п'ять поверхів, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування населення, комунальних об'єктів повсякденного обслуговування населення, комунальних об'єктів загальноміського та районного значення, де переважним видом використання території є розміщення багатоквартирних, вище ніж п'ять поверхів, житлових будинків. Розташовано в межах зони регулювання забудови на Молдаванці.

#### **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 «Пожезна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги», з урахуванням розміщення об'єкта в межах зони регулювання забудови на Молдаванці 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.
2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки: *не змінюється.*
3. Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону): *не змінюється.*
4. Мінімумально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд: *не змінюються.*
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, нежитлове приміщення, яке складається з одноповерхового флігеля, який розташований за адресою: м. Одеса, вул. Колонтаївська, 14а, розташовано в межах зони регулювання забудови на Молдаванці, проектні рішення з розміщення об'єкта 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). З метою збереження несущих конструкцій об'єктів, які розміщені на суміжних земельних ділянках з об'єктом реконструкції, 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. Враховуючи, що вул. Колонтаївська, на яку орієнтований об'єкт проектування реконструкції, є однією із основних вулиць на Молдаванці, у складі паспорта опорядження та фарбування фасадів будівлі, проектні рішення фасадів будівлі розробити в архітектурній стилістиці фасадів будівель, яка притаманна існуючим сучасним новим будівлям, розміщеним в зазначеному районі, із збереженням архітектурної стилістики фасадів будівель, яка притаманна будівлям, які розміщені в зазначеному районі, із збереженням єдності та цілісності фасадів будівлі, а також, не передбачати розширення об'єкту за рахунок будь-яких конструкцій, виступаючих за фундамент об'єкта. 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 нежилых приміщень, які прилягають до об'єкта реконструкції 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 входних вузлів в об'єкт реконструкції 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 об'єкту реконструкції, 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 об'єкт реконструкції, на першому поверсі – передбачити крильця, пандуси для інвалідів і маломобільних груп населення, для пересування у приміщеннях – передбачити наявність ліфтів, у разі перепадів рівня підлоги у приміщеннях – наявність гусеничних підйомників. Для зберігання автотранспорту запроектувати нормативну кількість місць для паркування автотранспорту відповідно до вимог 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. та п. 2.49 ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів». Проектними рішеннями з реконструкції 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.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (зі змінами № 1) 2009 р., ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будівлі та споруди. Основні положення», 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 В1.2-2:2006 «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 реконструкції об'єкта та незалучення управління архітектури та містобудування у судові справи в якості третіх осіб, проектні рішення з реконструкції нежитлового приміщення, яке



складається з одноповерхового флігеля, з улаштуванням нежилых приміщень в рівні цокольного та першого поверхів, з надбудовою житлових поверхів, без зміни геометричних розмірів фундаменту в плані, з розподілом на квартири за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Колонтаївська, 14а, узгодити з суміжними землекористувачами та власниками/користувачами об'єктів нерухомості, які розміщені на суміжних земельних ділянках.

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. З метою збереження несущих конструкцій об'єктів, які розміщені на суміжних земельних ділянках з об'єктом реконструкції, 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 об'єкту реконструкції не змінюється – здійснюється з боку вулиці Колонтаївської. 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 об'єкту реконструкції та прилеглої внутрішньодворової території; відновити озеленення території за рахунок

висадки трави та декоративних кущів шляхом розбивки газонів; передбачити установку урн для сміття та лавок по периметру території; на території благоустрою передбачити освітлення із сучасних ліхтарів; опорядження та фарбування фасаду будівлі після реконструкції виконати відповідно з паспортом опорядження та фарбування фасадів будівлі. Виконати улаштування майданчиків: для дітей та дорослого населення, для занять спортом, господарсько-побутових для сміттєвих контейнерів та інші. Енергозабезпечення об'єкту запроєктувати 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.

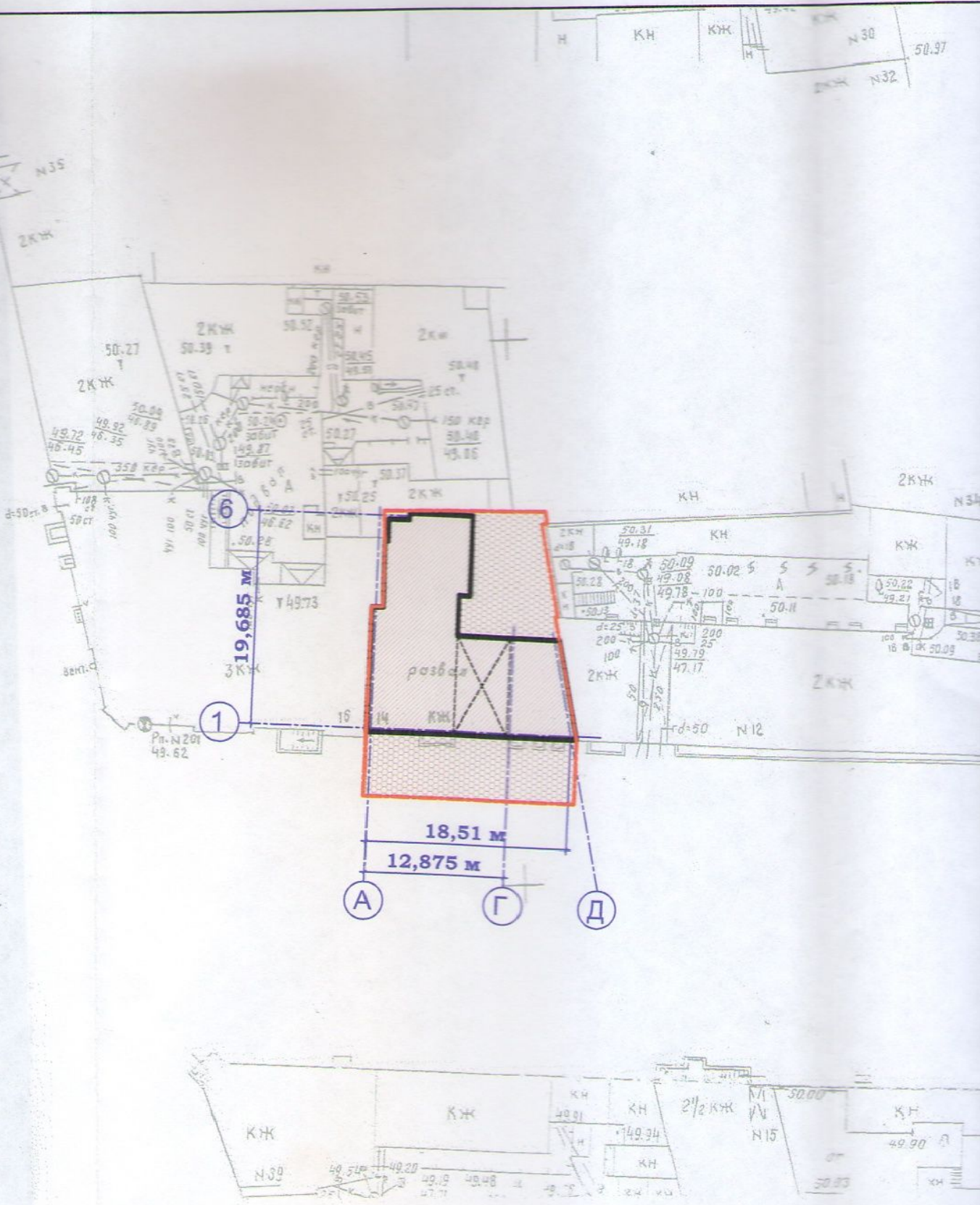
Перший заступник  
начальника управління  
М.О. Шайденко



12

2017 р.





18-11/17

Заказчик: ООО "ПРОЕКТ "ИНИЦИАТИВА ГРУПП"

существующее здание  
 здание

Изм.	К-во.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГАП		Апциаури Е.		<i>[Signature]</i>	11.17
ГИП		Кравец А.		<i>[Signature]</i>	11.17

Реконструкция нежилых помещений состоящих из одноэтажного фойея с устройством нежилых помещений в уровне цокольного и 1-го этажей и надстройкой жилых этажей без изменения геометрических размеров фундамента в плане с разделом на квартиры по адресу: г. Одесса, ул. Колонтаевская, 14 а

Стадия	Лист
ГР	3

Генеральный план М 1:500

ФЛП Апциаур  
 г. Одесса



