



✉ 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 ради
20.06.2018 № 01-06/110

Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва

№ 117/1
Будівництво навчального корпусу на території Одеського державного
університету внутрішніх справ за адресою: 65014, Україна, Одеська область,
місто Одеса, провулок Сабанський, 4
(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки:
*будівництво навчального корпусу на території Одеського державного
університету внутрішніх справ за адресою: 65014, Україна, Одеська область,
місто Одеса, провулок Сабанський, 4.*

2. Інформація про замовника: *Одеський державний університет внутрішніх
справ, 65014, м. Одеса, вул. Успенська, 1.*

*До пакету документів Одеського державного університету внутрішніх
справ до управління, окрім містобудівного розрахунку, виконаного
ПП «Проект» (директор – Найдьонов І.В. (Держліцензія Серія АГ № 576342);
головний архітектор проекту: Найдьонов Іван Віталійович - кваліфікаційний
сертифікат Серія АА № 001218), також надані:*

*- рішення Одеської міської ради від 21.03.2018 р. № 3142-VII «Про
затвердження проекту землеустрою щодо відведення ОДЕСЬКОМУ
ДЕРЖАВНОМУ УНІВЕРСИТЕТУ ВНУТРІШНІХ СПРАВ земельної
ділянки, площею 1,0520 га, за адресою: м. Одеса, пров. Сабанський, 4»,
згідно з яким вирішено затвердити проект землеустрою щодо відведення
ОДЕСЬКОМУ ДЕРЖАВНОМУ УНІВЕРСИТЕТУ ВНУТРІШНІХ СПРАВ*

земельної ділянки (кадастровий номер 5110137500:21:011:0013), площею 1,0520 га (категорія земель за основним цільовим призначенням – землі історико-культурного призначення), за адресою: м. Одеса, пров. Сабанський, 4, цільове призначення – G 08.03 для іншого історико-культурного призначення, вид використання – для експлуатації та обслуговування будівлі університету та допоміжних споруд;

- розпорядження Одеської обласної Державної адміністрації від 25.04.2018 № 430/А-2018 «Про надання ОДЕСЬКОМУ ДЕРЖАВНОМУ УНІВЕРСИТЕТУ ВНУТРІШНІХ СПРАВ земельної ділянки у постійне користування», згідно з яким ОДЕСЬКОМУ ДЕРЖАВНОМУ УНІВЕРСИТЕТУ ВНУТРІШНІХ СПРАВ надано у постійне користування земельну ділянку (кадастровий номер 5110137500:21:011:0013), площею 1,0520 га із земель історико-культурного призначення для іншого історико-культурного призначення (вид використання – для експлуатації та обслуговування будівлі університету та допоміжних споруд) за адресою: Одеська область, м. Одеса, провулок Сабанський, 4;

- витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права від 05.05.2018 р., індексний номер витягу: 122950562; витяг сформовано: Бардаков Євген Віталійович, Державне підприємство «Центр обслуговування громадян», Одеська обл.; підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 28025431, дата реєстрації заяви: 04.05.2018, заявник: Грищенко Ольга Леонідівна (уповноважена особа); Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна: реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1531849251101; об'єкт нерухомого майна: земельна ділянка; кадастровий номер: 5110137500:21:011:0013; опис об'єкта: площа (га): 1.052, дата державної реєстрації земельної ділянки: 23.02.2018, орган, що здійснив державну реєстрацію земельної ділянки: відділ у м. Одесі Головного управління Держгеокадастру в Одеській області; Цільове призначення: для іншого історико-культурного призначення; адреса: Одеська обл., м. Одеса, провулок Сабанський (провулок Суворова), земельна ділянка 4; додаткові відомості: відомості про обмеження у використанні земельної ділянки. 1. Вид обмеження – охоронна зона навколо об'єкта культурної спадщини. Площа земельної ділянки, на яку поширюється дія обмеження – 1,0520 га. Підстава для виникнення обмеження: Закон, Постанова Кабінету Міністрів України № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» від 17.10.2012 р. Строк дії обмеження – безстроково. 2. Вид обмеження – охоронна зона навколо інженерних комунікацій. Площа земельної ділянки, на яку поширюється дія обмеження – 0,0185 га, 0,1601 га, 0,0057 га. Підстава для виникнення обмеження: Закон, Постанова Кабінету Міністрів України № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» від 17.10.2012 р. Дата державної реєстрації обмеження – 30.12.1899 р. Строк дії обмеження – безстроково. 3. Вид обмеження – охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи.

Площа земельної ділянки, на яку поширюється дія обмеження – 0,1300 га, 0,0007 га., 0,0035 га. Підстава для виникнення обмеження: Закон, Постанова Кабінету Міністрів України № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» від 17.10.2012 р. Дата державної реєстрації обмеження – 30.12.1899 р. Строк дії обмеження – безстроково.

4. Вид обмеження – водоохоронна зона. Площа земельної ділянки, на яку поширюється дія обмеження – 1,0520 га. Підстава для виникнення обмеження: Закон, Постанова Кабінету Міністрів України № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» від 17.10.2012 р. Дата державної реєстрації обмеження – 30.12.1899 р. Строк дії обмеження – безстроково; **Актуальна інформація про державну реєстрацію іншого речового права: номер запису про інше речове право: 26018249; дата державної реєстрації: 04.05.2018 р.; державний реєстратор: Бардаков Євген Віталійович, Державне підприємство «Центр обслуговування громадян», Одеська обл.; підстава виникнення іншого речового права: розпорядження, серія та номер: 430/А-2018, виданий 25.04.2018, видавник: Одеська обласна державна адміністрація, копія; підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 40956407 від 05.05.2018, Бардаков Євген Віталійович, Державне підприємство «Центр обслуговування громадян», Одеська обл.; Вид іншого речового права: право постійного користування земельною ділянкою; відомості про суб'єкта іншого речового права: Правокористувач: ОДЕСЬКОМУ ДЕРЖАВНОМУ УНІВЕРСИТЕТУ ВНУТРІШНІХ СПРАВ, код ЄДРПОУ: 08571570, власник: ДЕРЖАВА В ОСОБІ ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСНОЇ ДЕРЖАВНОЇ АДМІНІСТРАЦІЇ, код ЄДРПОУ: 00022585, країна реєстрації: Україна; опис об'єкта іншого речового права: земельна ділянка загальною площею 1,0520га, кадастровий номер: 5110137500:21:011:0013; витяг сформував: Бардаков Є.В.;**

Також наданий ТИТУЛ об'єкта будівництва у 2017-2019 році, з найменуванням об'єкта та його місцезнаходження: «Будівництво навчального корпусу на території Одеського державного університету внутрішніх справ за адресою: 65014, Україна, Одеська область, місто Одеса, провулок Сабанський, 4», погоджений Т.в.о. Державного секретаря МВС України - Шевніним С.М. від 26.09.2017 р. та затверджений Ректором ОДУВС Генералом поліції третього рангу – Катеринчуком І.П. від 26.09.2017 р.

3. Відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні: згідно з наданими замовником: рішенням Одеської міської ради від 21.03.2018 р. № 3142-VII «Про затвердження проекту землеустрою щодо відведення ОДЕСЬКОМУ ДЕРЖАВНОМУ УНІВЕРСИТЕТУ ВНУТРІШНІХ СПРАВ земельної ділянки, площею 1,0520 га, за адресою: м. Одеса, пров. Сабанський, 4», цільове призначення – G 08.03 для іншого історико-культурного

призначення, вид використання – для експлуатації та обслуговування будівлі університету та допоміжних споруд; розпорядженням Одеської обласної Державної адміністрації від 25.04.2018 № 430/А-2018 «Про надання ОДЕСЬКОМУ ДЕРЖАВНОМУ УНІВЕРСИТЕТУ ВНУТРІШНІХ СПРАВ земельної ділянки у постійне користування», площею 1,0520 га із земель історико-культурного призначення для іншого історико-культурного призначення (вид використання – для експлуатації та обслуговування будівлі університету та допоміжних споруд) та витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права від 05.05.2018 р., індексний номер витягу: 122950562, цільове призначення: для іншого історико-культурного призначення. Відповідно з положеннями нового Генерального плану м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, земельна ділянка за адресою: м. Одеса, пров. Сабанський, 4, 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 до «Історико-архітектурного опорного плану, проекту зон охорони, визначення границь історичних ареалів», затвердженого наказом Міністерства культури та туризму України від 20.06.2008 р. № 728/0/16-08, земельна ділянка за адресою: м. Одеса, пров. Сабанський, 4, розташована на території Центрального історичного ареалу м. Одеси, в межах комплексної охоронної зони історичної забудови центральної частини міста, а будівля, яка розміщена суміжно з ділянкою проектування за адресою: м. Одеса, вул. Канатна, 23 – «Будинок Сабанських казарм», де під час оборони м. Одеси у 1941 р. було сформовано полк морської піхоти під командуванням Осипова Я. І., є пам'яткою архітектури та містобудування національного значення та пам'яткою історії місцевого значення – арх. Торічеллі Г.І., Козлов І.С., 1827 р., 1831 р., взято під охорону Держави Постановою Ради Міністрів України від 24.08.1963 р. № 970 та Рішенням Одеського облвиконкому від 15.08.1985 р. № 480 та від 27.07.1971 р. № 381, як пам'ятка архітектури та містобудування національного значення та пам'яткою історії місцевого значення. 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 проєкція верхньої частини фасаду нової будівлі за висотою становила не більш ніж 62% висоти фасаду будівлі, яка виходить на червону лінію вулиці. Відповідно з планом зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII, земельна ділянка за адресою: м. Одеса, пров. Сабанський, 4, розташована: в 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; у межах прибережної захисної смуги моря, пропозиції якої приведені в Генеральному плані; на території Центрального історичного ареалу м. Одеси, в межах комплексної охоронної зони історичної забудови центральної частини міста, в межах прибережної захисної смуги моря та лиманів, пропозиції якої приведені в Генеральному плані.

Містобудівні умови та обмеження:

1. Граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах: відповідно до «Історико-архітектурного опорного плану, проекту зон охорони, визначення границь історичних ареалів», затвердженого наказом Міністерства культури та туризму України від 20.06.2008 р. № 728/0/16-08, земельна ділянка за адресою: м. Одеса, пров. Сабанський, 4, розташована на території Центрального історичного ареалу м. Одеси, в межах комплексної охоронної зони історичної забудови центральної частини міста, а будівля, яка розміщена суміжно з ділянкою проектування за адресою: м. Одеса, вул. Канатна, 23 – «Будинок Сабанських казарм», де під час оборони м. Одеси у 1941 р. було сформовано полк морської піхоти під командуванням Осипова Я. І., є пам'яткою архітектури та містобудування національного значення та пам'яткою історії місцевого значення – арх. Торічеллі Г.І., Козлов І.С., 1827 р., 1831 р., взято під охорону Держави Постановою Ради Міністрів України від 24.08.1963 р. № 970 та Рішенням Одеського облвиконкому від 15.08.1985 р. № 480 та від 27.07.1971 р. № 381, як пам'ятка архітектури та містобудування національного значення та пам'яткою історії місцевого значення. 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. Враховуючи викладене та розміщення нового об'єкту на території Центрального історичного ареалу м. Одеси та в межах комплексної охоронної зони історичної забудови центральної частини міста, необхідно виконати історико-містобудівне обґрунтування будівництва навчального корпусу на території Одеського державного університету внутрішніх справ за адресою: 65014, Україна, Одеська область, місто Одеса, провулок Сабанський, 4. Відповідно з п. 14 та п. 17 ст. 5 Закону України «Про охорону культурної спадщини» - погодження програм та проектів містобудівних, архітектурних та ландшафтних перетворень, будівельних та других робіт в зонах охорони, в межах історичних ареалів населених пунктів, а також програм та проектів, реалізація яких може відобразиться на стані об'єктів культурної спадщини та надання дозволів на виконання робіт на вищевказаних територіях, відноситься до повноважень центрального органу виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини, яким являється Міністерство культури України, без узгодження якого роботи на об'єкті проводити заборонено.

Згідно з містобудівним розрахунком, який розроблений ПП «Проект» (директор – Найдьонов І.В. (Держліцензія Серія АГ № 576342); головний архітектор проекту: Найдьонов Іван Віталійович - кваліфікаційний сертифікат Серія АА № 001218), та наданого замовником – орієнтовна умовна висота навчального корпусу – +18,450 м, але висотні відмітки проектуємого об'єкта не повинні проглядатися з боку вул. Канатної та пров. Сабанського.

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): відповідно з вимогами п.3.1-3.3 та 3.5-3.13 розділу 3 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».

4. Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд: у відповідності з планувальними рішеннями плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII та на нормативній відстані від існуючих житлових будинків, будівель і споруд, меж земельної ділянки відповідно з п. 3.6* - 3.14 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» та відповідно з ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва.

Загальні вимоги».

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 до «Історико-архітектурного опорного плану, проекту зон охорони, визначення границь історичних ареалів», затвердженого наказом Міністерства культури та туризму України від 20.06.2008 р. № 728/0/16-08, земельна ділянка за адресою: м. Одеса, пров. Сабанський, 4, розташована на території Центрального історичного ареалу м. Одеси, в межах комплексної охоронної зони історичної забудови центральної частини міста, а будівля, яка розміщена суміжно з ділянкою проектування за адресою: м. Одеса, вул. Канатна, 23 – «Будинок Сабанських казарм», де під час оборони м. Одеси у 1941 р. було сформовано полк морської піхоти під командуванням Осипова Я. І., є пам'яткою архітектури та містобудування національного значення та пам'яткою історії місцевого значення – арх. Торічеллі Г.І., Козлов І.С., 1827 р., 1831 р., взято під охорону Держави Постановою Ради Міністрів України від 24.08.1963 р. № 970 та Рішенням Одеського облвиконкому від 15.08.1985 р. № 480 та від 27.07.1971 р. № 381, як пам'ятка архітектури та містобудування національного значення та пам'яткою історії місцевого значення. 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. Враховуючи викладене та розміщення нового об'єкту на території Центрального історичного ареалу м. Одеси та в межах комплексної охоронної зони історичної забудови центральної частини міста, необхідно виконати історико-містобудівне обґрунтування будівництва навчального корпусу на території Одеського державного університету внутрішніх справ за адресою: 65014, Україна, Одеська область, місто Одеса, провулок Сабанський, 4. Відповідно з п. 14 та п. 17 ст. 5 Закону України «Про охорону культурної спадщини» - погодження програм та проектів містобудівних, архітектурних та ландшафтних перетворень, будівельних та других робіт в зонах охорони, в межах історичних ареалів населених пунктів, а також програм та проектів, реалізація яких може відобразиться на стані об'єктів культурної спадщини та надання дозволів на виконання робіт на вищевказаних територіях, відноситься до повноважень центрального органу виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини, яким являється

Міністерство культури України, без узгодження якого роботи на об'єкті проводити заборонено, а проектні рішення з проектування будівництва навчального корпусу на території Одеського державного університету внутрішніх справ за адресою: 65014, Україна, Одеська область, місто Одеса, провулок Сабанський, 4, 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). Враховуючи, що 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, пров. Сабанський, 4, в межах водоохоронної зони моря і лиманів, пропозиції якої наведені у Генеральному плані, проектування об'єкту необхідно вести відповідно з вимогами Водного Кодексу України, та рекомендуємо проектні рішення проектуємого об'єкту надати на розгляд відповідним профільованим структурам, у тому числі органам екологічної безпеки. До розроблення проектної документації, з метою збереження несущих конструкцій будівель, які розміщені суміжно з ділянкою проектування, у тому числі тієї, що розміщена за адресою: м. Одеса, вул. Канатна, 23 – «Будинок Сабанських казарм», де під час оборони м. Одеси у 1941 р. було сформовано полк морської піхоти під командуванням Осипова Я. І., є пам'яткою архітектури та містобудування національного значення та пам'яткою історії місцевого значення – арх. Торічеллі Г.І., Козлов І.С., 1827 р., 1831 р., взято під охорону Держави Постановою Ради Міністрів України від 24.08.1963 р. № 970 та Рішенням Одеського облвиконкому від 15.08.1985 р. № 480 та від 27.07.1971 р. № 381, як пам'ятка архітектури та містобудування національного значення та пам'яткою історії місцевого значення, виконати технічний висновок про стан її будівельних конструкцій, та передбачити заходи по їх укріпленню до початку нового будівництва. При розробці проектної документації з розміщення 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 в 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 із збереженням існуючої архітектурної стилістики фасадів будівлі, яка притаманна існуючим сучасним новим будівлям, які розміщені і будуються в Центральному історичному ареалі, із збереженням архітектурної стилістики фасадів будівель, яка притаманна будівлям, які розміщені в Центральному історичному ареалі м. Одеси, із збереженням єдності та цілісності фасадів будівлі, а також не передбачати розширення об'єкту за рахунок будь-яких конструкцій, виступаючих за межі земельної ділянки. 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, розміщених в будівлях на суміжних земельних ділянках та приміщень навчального корпусу, який проектується, 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 будинків, відповідно з ДБН В 1.1- 31:2013 «Захист територій, будинків і споруд від шуму», та виконати зазначені заходи до експлуатації об'єкту. Враховуючи, що будівля навчального корпусу проектується на місці існуючого спортивного майданчику університету, проектною документацією, а також при будівництві будівлі навчального корпусу, як компенсацію передбачити улаштування нового спортивного майданчику для заняття спортом курсантів університету в межах земельної ділянки. Проектування вхідних вузлів в проектуємий об'єкт в рівні першого поверху виконати відповідно з вимогами п. 6.1.1 ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будівлі та споруди. Основні положення». Передбачити тамбури, при всіх зовнішніх входах до проектуемого об'єкту в рівні першого поверху, для теплового і вітрового захисту відповідно з п. 6.1.3 ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будівлі та споруди. Основні положення». 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», п. 6.1.2 ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будівлі та споруди. Основні положення», а саме: передбачити умови безперешкодного і зручного пересування маломобільних груп населення по прилеглої території об'єкта проектування, для пересування інвалідів і маломобільних груп населення з вулиці, при входах до учбового корпусу, передбачити крильця та пандуси для інвалідів і маломобільних груп населення, у приміщеннях, у разі перепаду рівня підлоги, - передбачити наявність гусеничних підйомників. 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., п. 2.49 ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів» та ДБН В.2.3-15-2007 «Споруди транспорту. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів» (у даному випадку паркування автотранспорту передбачити на існуючих парковках по вул. Маразліївській – між пров. Нахімова та пров. Сабанським). 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», Закону України «Про охорону культурної спадщини», у тому числі ст. 32 зазначеного Закону, ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (зі змінами № 1) 2009 р., ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.1.1.7-2016 «Пожжежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги», ДБН В.2.2-17:2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення», 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 ДБН В.2.3-15-2007 «Споруди транспорту. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів», доповненнями ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій», 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», ДБН В.1.1-31:2013 «Захист територій, будинків і споруд від шуму», ДБН В.2.5-56:2014 «Системи протипожежного захисту», ДБН В.1.2-2:2006 «Навантаження і впливи. Норми проектування» (зі зміною № 1), ДБН В.1.1-12-2014 «Будівництво у сейсмічних районах України» та інші ДБН, вимог яких необхідно дотримуватись при проектуванні кожного об'єкту будівництва, реконструкції або реабілітації чи реставрації. 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 проектування будівництва навчального корпусу на території Одеського державного університету внутрішніх справ за адресою: 65014, Україна, Одеська область, місто Одеса, провулок Сабанський, 4, узгодити з власниками жилих та нежилых приміщень, розміщених в будинках на суміжних земельних ділянках по вул. Маразлійська, 26, 28, з балансоутримучем зазначених житлових будинків та/або ОСМД.

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. Енергозабезпечення об'єкту запроектувати відповідно до технічних умов Публічного Акціонерного Товариства**

*«Енергопостачальна Компанія Одесаобленерго». 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. До розроблення проектної документації, з метою збереження несущих конструкцій будівель, які розміщені суміжно з ділянкою проектування, у тому числі тої, що розміщена за адресою: м. Одеса, вул. Канатна, 23 – «Будинок Сабанських казарм», де під час оборони м. Одеси у 1941 р. було сформовано полк морської піхоти під командуванням Осипова Я. І., є пам'яткою архітектури та містобудування національного значення та пам'яткою історії місцевого значення – арх. Торічеллі Г.І., Козлов І.С., 1827 р., 1831 р., взято під охорону Держави Постановою Ради Міністрів України від 24.08.1963 р. № 970 та Рішенням Одеського облвиконкому від 15.08.1985 р. № 480 та від 27.07.1971 р. № 381, як пам'ятка архітектури та містобудування національного значення та пам'яткою історії місцевого значення, виконати технічний висновок про стан її будівельних конструкцій, та передбачити заходи по їх укріпленню до початку нового будівництва. 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 проектної документації об'єктів». Експлуатувати існуючий проїзд та прохід з вул. Канатної та пров. Сабанського. Благоустрій прилеглої території виконати 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 проектної документації розробити проектні рішення з благоустрою та озеленення: прилеглої території до учбового корпусу, відповідно до державних будівельних норм відповідно з п. 3.15 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», а саме: відновити асфальтове покриття тротуару на прилеглий території до об'єкту проектування і будівництва; виконати висадку листяних дерев, провести посів трави на існуючих газонах в межах земельної ділянки, яка знаходиться в оренді; провести установку: ліхтарів на прилеглий території до об'єкту проектування і будівництва, по стилістиці, яка прийнятна для історичного ареалу міста, лавок та урн для сміття; виконати опорядження та фарбування фасадів будівлі після будівництва, з урахуванням вимог до об'єктів, які розміщені в Центральному історичному ареалі міста. 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*

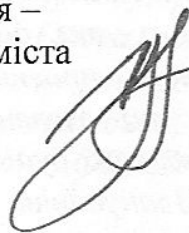
(лист КП «Міськзелентрест» від 20.03.2014 р. № 777 та УАМ від 26.03.2014 р. № 01-10/119/з).

Ці містобудівні умови та обмеження надані відповідно до: ч. 3. ст. 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (далі – Закон), зміни в якій 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 території 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.

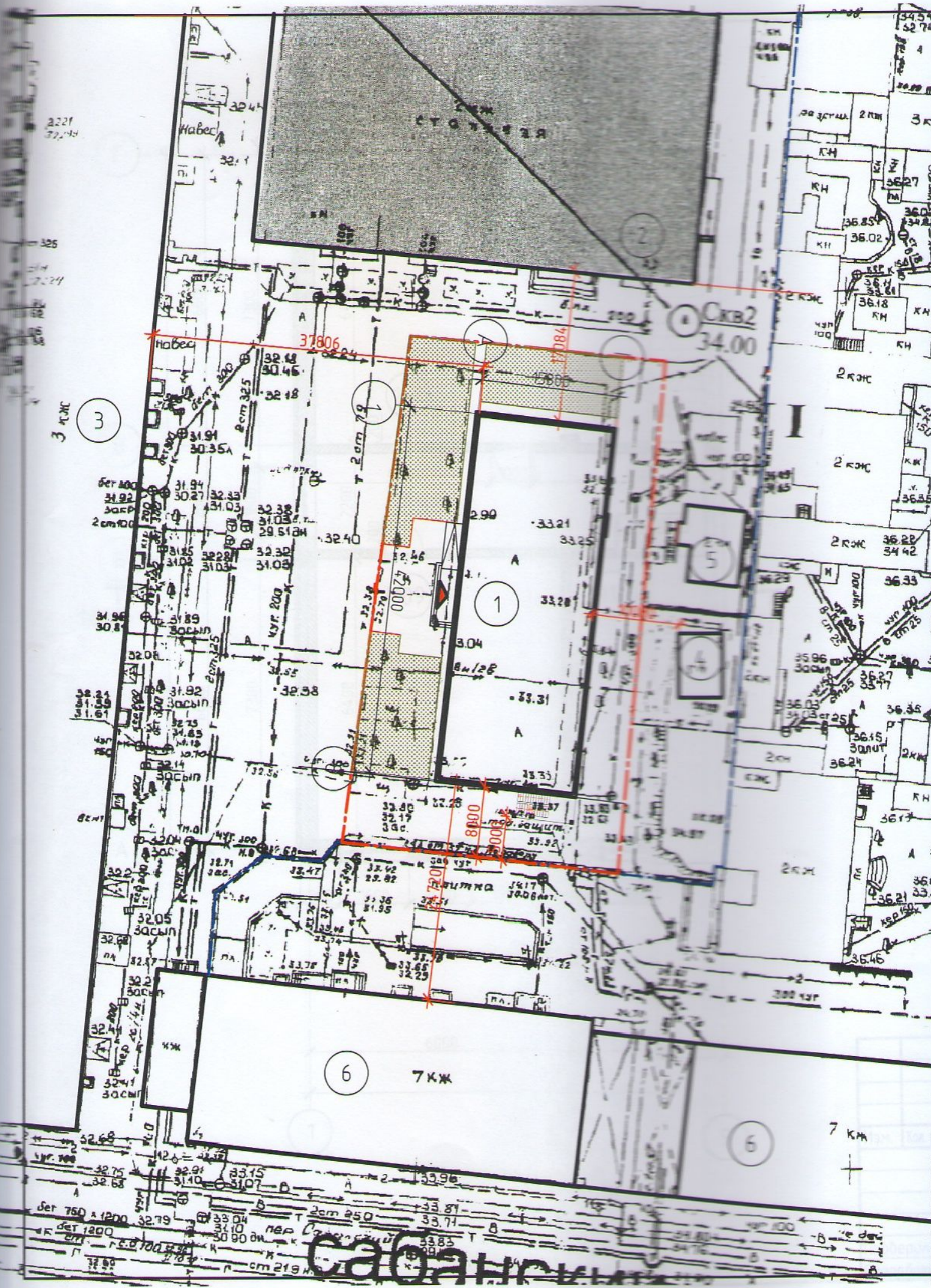
Містобудівні умови та обмеження від 17.05.2018 р. № 01-06/77 (арх. № 99), які затверджені Наказом управління від 17.05.2018 р. № 01-06/77, та видані управлінням за зверненням Одеського державного університету внутрішніх справ, а також зазначений Наказ управління, вважати такими, що втратили чинність.

Начальник управління –
головний архітектор міста
О.Д. Голованов



06

2018 р.



2221
72.14

набес

СТОЯНКА

305

22.24

3 КЖ
3

ОКБ2
34.00

37806

15885

1

1

6

7 КЖ

6

7 КЖ

САБАИРКА

дет 100
дет 1200

дет 100
дет 1200

дет 100
дет 1200

дет 100
дет 1200

дет 100
дет 1200

дет 100
дет 1200

дет 100
дет 1200

дет 100
дет 1200

дет 100
дет 1200

дет 100
дет 1200

