



✉ 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
23.08.18 № 01-06/174

Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва

№ 173
м. Одеса, Приморський район, вул. Мала Арнаутська, 71, реконструкція
квартир №№ 1, 2, 2-а, 3, 5, 7, 14, 15, 16, без зміни зовнішніх геометричних
розмірів фундаментів в плані, з їх об'єднанням та внутрішнім
переплануванням, з улаштуванням додаткових приміщень та вхідного вузла з
боку вул. Малої Арнаутської, для розміщення офісної будівлі
(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки:
реконструкція квартир №№ 1, 2, 2-а, 3, 5, 7, 14, 15, 16, які розміщені у
двохповерховому фасадному флігелі житлового будинку за адресою:
м. Одеса, вул. Мала Арнаутська, 71, без зміни зовнішніх геометричних
розмірів фундаментів в плані, з їх об'єднанням та внутрішнім
переплануванням, з улаштуванням додаткових приміщень та вхідного вузла з
боку вул. Малої Арнаутської, для розміщення офісної будівлі, з відновленням
опорядження та фарбування фасаду будівлі після реконструкції, з
відновленням архітектурної стилістики фасаду будівлі, яка притаманна
будівлям, розміщеним у центральній частині міста, з відновленням єдності
та цілісності фасаду будівлі.

2. Інформація про замовника: Товариство з обмеженою відповідальністю
«ОДЕСАБУД», яке розміщене за адресою: м. Одеса, вул. Канатна, 11,
кв. 6. Код ЄДРПОУ: 40246416.

До пакету документів Товариством з обмеженою відповідальністю
«ОДЕСАБУД» до управління, окрім містобудівного розрахунку, який
024897 ~~024897~~ Архітектурною творчою майстернею «АРХМАЙСТЕР»

(ін.н. 3136613771 – ФОП Горбачов О.О.; головний архітектор проекту: Бойцова Світлана Петрівна - кваліфікаційний сертифікат Серія АА № 002730, архітектори проекту: Ільєв С.Б, Бессель Ю.В., Хлебородова Ю.В.), також надані:

- Рішення № 03/08/18-1 учасника товариства з обмеженою відповідальністю «ОДЕСАБУД» (ідентифікаційний код 40246416) від 03.08.2018 р., зареєстрований в реєстрі за № 5163, яким затверджено внесення додаткових вкладів у не грошовій формі третіми особами, а саме: гр. Літвіноюю Ольгою Васи́лівною, на підставі Акту приймання-передачі нерухомого майна від 02.08.2018 р., вноситься до статутного капіталу Товариства з обмеженою відповідальністю «ОДЕСАБУД», квартири №№ 1, 3, 14, 15,16 за адресою: м. Одеса, вул. Мала Арнаутська, 71; гр. Святенко Валентиною Дем'янівною, на підставі Акту приймання-передачі нерухомого майна від 02.08.2018 р., вноситься до статутного капіталу Товариства з обмеженою відповідальністю «ОДЕСАБУД», квартири №№ 2, 2-а, 5, 7 за адресою: м. Одеса, вул. Мала Арнаутська, 71;

- Акт приймання-передачі нерухомого майна, що вноситься до статутного капіталу Товариства з обмеженою відповідальністю «Одесабуд» від 02.08.2018 р., зареєстрований в реєстрі за №№ 5097, 5098, згідно з яким гр. Святенко Валентиною Дем'янівною вноситься до статутного капіталу Товариства з обмеженою відповідальністю «ОДЕСАБУД», квартири №№ 1, 3, 14, 15,16 за адресою: м. Одеса, вул. Мала Арнаутська, 71;

- Акт приймання-передачі нерухомого майна, що вноситься до статутного капіталу Товариства з обмеженою відповідальністю «Одесабуд» від 02.08.2018 р., зареєстрований в реєстрі за №№ 5090, 5100, згідно з яким гр. Літвіноюю Ольгою Васи́лівною вноситься до статутного капіталу Товариства з обмеженою відповідальністю «ОДЕСАБУД», квартири №№ 2, 2-а, 5, 7 за адресою: м. Одеса, вул. Мала Арнаутська, 71;

- Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 07.08.2018 р., індексний номер витягу: 133448679; витяг сформовано: приватний нотаріус Міглазова Ю.О., Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 29490047, дата реєстрації заяви: 03.08.2018, заявник: Чабан Марія Ігорівна (уповноважена особа); Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна: реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 118592251101; об'єкт нерухомого майна: квартира, об'єкт житлової нерухомості: Так; адреса: Одеська обл., м. Одеса, вулиця Мала Арнаутська (вулиця Воровського), будинок 71, квартира, 1; Актуальна інформація про право власності: номер запису про право власності: 27373876; дата державної реєстрації: 03.08.2018 р.; державний реєстратор: приватний нотаріус Міглазова Юлія Олександрівна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; підстава виникнення права власності: акт приймання-передачі нерухомого майна, серія та номер: б/н, виданий 02.08.2018 р., видавник: ТОВ «ОДЕСАБУД» та Літвінова О.В.; підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх

обтяжень, індексний номер: 42418002 від 07.08.2018 р., приватний нотаріус Міглазова Юлія Олександрівна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; форма власності: приватна; розмір частки: 1/1; власники: Товариства з обмеженою відповідальністю «Одесабуд», Код ЄДРПОУ: 40246416, країна реєстрації: Україна; витяг сформував: Міглазова Ю.С.;

- **Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 07.08.2018 р., індексний номер витягу: 133527598;** витяг сформовано: приватний нотаріус Міглазова Ю.О., Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 29490244, дата реєстрації заяви: 03.08.2018, заявник: **Чабан Марія Ігорівна (уповноважена особа);** **Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна:** реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 326343951101; об'єкт нерухомого майна: квартира, об'єкт житлової нерухомості: Так; опис об'єкта: Загальна площа (кв.м): 55,80, житлова площа (кв.м): 42,10, опис: цілому з трьох житлових кімнат та підсобних приміщень; **адреса: Одеська обл., м. Одеса, вулиця Мала Арнаутська (вулиця Воровського), будинок 71, квартира, 2;** **Актуальна інформація про право власності:** номер запису про право власності: 27383566; дата державної реєстрації: 03.08.2018 р.; державний реєстратор: приватний нотаріус Міглазова Юлія Олександрівна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; підстава виникнення права власності: акт приймання-передачі нерухомого майна, серія та номер: б/н, виданий 02.08.2018 р., видавник: ТОВ «ОДЕСАБУД» та Святенко В.Д.; підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 42428358 від 07.08.2018 р., приватний нотаріус Міглазова Юлія Олександрівна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; форма власності: приватна; розмір частки: 1/1; власники: Товариства з обмеженою відповідальністю «Одесабуд», Код ЄДРПОУ: 40246416, країна реєстрації: Україна; витяг сформував: Міглазова Ю.С.;

- **Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 07.08.2018 р., індексний номер витягу: 133530818;** витяг сформовано: приватний нотаріус Міглазова Ю.О., Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 29490360, дата реєстрації заяви: 03.08.2018, заявник: **Чабан Марія Ігорівна (уповноважена особа);** **Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна:** реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 326356751101; об'єкт нерухомого майна: квартира, об'єкт житлової нерухомості: Так; опис об'єкта: Загальна площа (кв.м): 69,90, житлова площа (кв.м): 48,0, опис: цілому з трьох житлових кімнат та підсобних приміщень; **адреса: Одеська обл., м. Одеса, вулиця Мала Арнаутська (вулиця Воровського), будинок 71, квартира, 2-а;** **Актуальна інформація про право власності:** номер запису про право власності: 27383955; дата державної реєстрації: 03.08.2018 р.; державний реєстратор: приватний нотаріус Міглазова Юлія Олександрівна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; підстава виникнення права власності: акт приймання-передачі нерухомого майна, серія та номер: б/н,

виданий 02.08.2018 р., видавник: ТОВ «ОДЕСАБУД» та Святенко В.Д.; підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 42428824 від 07.08.2018 р., приватний нотаріус Міглазова Юлія Олександрівна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; форма власності: приватна; розмір частки: 1/1; власники: Товариства з обмеженою відповідальністю «Одесабуд», Код ЄДРПОУ: 40246416, країна реєстрації: Україна; витяг сформував: Міглазова Ю.С.;

- Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 07.08.2018 р., індексний номер витягу: 133475144; витяг сформовано: приватний нотаріус Міглазова Ю.О., Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 29490088, дата реєстрації заяви: 03.08.2018, заявник: Чабан Марія Ігорівна (уповноважена особа); Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна: реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 118670151101; об'єкт нерухомого майна: квартира, об'єкт житлової нерухомості: Так; адреса: Одеська обл., м. Одеса, вулиця Мала Арнаутська (вулиця Воровського), будинок 71, квартира, 3; Актуальна інформація про право власності: номер запису про право власності: 27375370; дата державної реєстрації: 03.08.2018 р.; державний реєстратор: приватний нотаріус Міглазова Юлія Олександрівна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; підстава виникнення права власності: акт приймання-передачі нерухомого майна, серія та номер: б/н, виданий 02.08.2018 р., видавник: ТОВ «ОДЕСАБУД» та Літвінова О.В.; підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 42418416 від 07.08.2018 р., приватний нотаріус Міглазова Юлія Олександрівна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; форма власності: приватна; розмір частки: 1/1; власники: Товариства з обмеженою відповідальністю «Одесабуд», Код ЄДРПОУ: 40246416, країна реєстрації: Україна; витяг сформував: Міглазова Ю.С.;

- Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 07.08.2018 р., індексний номер витягу: 133535280; витяг сформовано: приватний нотаріус Міглазова Ю.О., Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 29490397, дата реєстрації заяви: 03.08.2018, заявник: Чабан Марія Ігорівна (уповноважена особа); Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна: реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 326362551101; об'єкт нерухомого майна: квартира, об'єкт житлової нерухомості: Так; опис об'єкта: Загальна площа (кв.м): 49,0, житлова площа (кв.м): 39,50, опис: цілому з трьох житлових кімнат; адреса: Одеська обл., м. Одеса, вулиця Мала Арнаутська (вулиця Воровського), будинок 71, квартира, 5; Актуальна інформація про право власності: номер запису про право власності: 27384584; дата державної реєстрації: 03.08.2018 р.; державний реєстратор: приватний нотаріус Міглазова Юлія Олександрівна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; підстава виникнення права власності: акт приймання-передачі нерухомого майна, серія та номер: б/н, виданий 02.08.2018 р., видавник:

ТОВ «ОДЕСАБУД» та Святенко В.Д.; підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 42429512 від 07.08.2018 р., приватний нотаріус Міглазова Юлія Олександрівна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; форма власності: приватна; розмір частки: 1/1; власники: Товариства з обмеженою відповідальністю «Одесабуд», Код ЄДРПОУ: 40246416, країна реєстрації: Україна; витяг сформував: Міглазова Ю.С.;

- Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 07.08.2018 р., індексний номер витягу: 133539757; витяг сформовано: приватний нотаріус Міглазова Ю.О., Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 29490424, дата реєстрації заяви: 03.08.2018, заявник: Чабан Марія Ігорівна (уповноважена особа); Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна: реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 326367651101; об'єкт нерухомого майна: квартира, об'єкт житлової нерухомості: Так; опис об'єкта: Загальна площа (кв.м): 58,0, житлова площа (кв.м): 31,90, опис: цілому з двох житлових кімнат та підсобних приміщень; адреса: Одеська обл., м. Одеса, вулиця Мала Арнаутська (вулиця Воровського), будинок 71, квартира, 7; Актуальна інформація про право власності: номер запису про право власності: 27385214; дата державної реєстрації: 03.08.2018 р.; державний реєстратор: приватний нотаріус Міглазова Юлія Олександрівна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; підстава виникнення права власності: акт приймання-передачі нерухомого майна, серія та номер: б/н, виданий 02.08.2018 р., видавник: ТОВ «ОДЕСАБУД» та Святенко В.Д.; підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 42429953 від 07.08.2018 р., приватний нотаріус Міглазова Юлія Олександрівна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; форма власності: приватна; розмір частки: 1/1; власники: Товариства з обмеженою відповідальністю «Одесабуд», Код ЄДРПОУ: 40246416, країна реєстрації: Україна; витяг сформував: Міглазова Ю.С.;

- Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 07.08.2018 р., індексний номер витягу: 133487114; витяг сформовано: приватний нотаріус Міглазова Ю.О., Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 29490141, дата реєстрації заяви: 03.08.2018, заявник: Чабан Марія Ігорівна (уповноважена особа); Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна: реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 118697151101; об'єкт нерухомого майна: квартира, об'єкт житлової нерухомості: Так; адреса: Одеська обл., м. Одеса, вулиця Мала Арнаутська (вулиця Воровського), будинок 71, квартира, 14; Актуальна інформація про право власності: номер запису про право власності: 27378601; дата державної реєстрації: 03.08.2018 р.; державний реєстратор: приватний нотаріус Міглазова Юлія Олександрівна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; підстава виникнення права власності: акт приймання-передачі нерухомого майна, серія та номер:

б/н, виданий 02.08.2018 р., видавник: ТОВ «ОДЕСАБУД» та Літвінова О.В.; підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 42422959 від 07.08.2018 р., приватний нотаріус Міглазова Юлія Олександрівна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; форма власності: приватна; розмір частки: 1/1; власники: Товариства з обмеженою відповідальністю «Одесабуд», Код ЄДРПОУ: 40246416, країна реєстрації: Україна; витяг сформував: Міглазова Ю.С.;

- Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 07.08.2018 р., індексний номер витягу: 133515018; витяг сформовано: приватний нотаріус Міглазова Ю.О., Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 29490165, дата реєстрації заяви: 03.08.2018, заявник: Чабан Марія Ігорівна (уповноважена особа); Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна: реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 118728151101; об'єкт нерухомого майна: квартира, об'єкт житлової нерухомості: Так; адреса: Одеська обл., м. Одеса, вулиця Мала Арнаутська (вулиця Воровського), будинок 71, квартира, 15; Актуальна інформація про право власності: номер запису про право власності: 27381927; дата державної реєстрації: 03.08.2018 р.; державний реєстратор: приватний нотаріус Міглазова Юлія Олександрівна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; підстава виникнення права власності: акт приймання-передачі нерухомого майна, серія та номер: б/н, виданий 02.08.2018 р., видавник: ТОВ «ОДЕСАБУД» та Літвінова О.В.; підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 42426380 від 07.08.2018 р., приватний нотаріус Міглазова Юлія Олександрівна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; форма власності: приватна; розмір частки: 1/1; власники: Товариства з обмеженою відповідальністю «Одесабуд», Код ЄДРПОУ: 40246416, країна реєстрації: Україна; витяг сформував: Міглазова Ю.С.;

- Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 07.08.2018 р., індексний номер витягу: 133518711; витяг сформовано: приватний нотаріус Міглазова Ю.О., Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 29490214, дата реєстрації заяви: 03.08.2018, заявник: Чабан Марія Ігорівна (уповноважена особа); Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна: реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 118768251101; об'єкт нерухомого майна: квартира, об'єкт житлової нерухомості: Так; адреса: Одеська обл., м. Одеса, вулиця Мала Арнаутська (вулиця Воровського), будинок 71, квартира, 16; Актуальна інформація про право власності: номер запису про право власності: 27382392; дата державної реєстрації: 03.08.2018 р.; державний реєстратор: приватний нотаріус Міглазова Юлія Олександрівна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; підстава виникнення права власності: акт приймання-передачі нерухомого майна, серія та номер: б/н, виданий 02.08.2018 р., видавник: ТОВ «ОДЕСАБУД» та Літвінова О.В.; підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх

обтяжень, індексний номер: 42427097 від 07.08.2018 р., приватний нотаріус Міглазова Юлія Олександрівна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; форма власності: приватна; розмір частки: 1/1; власники: Товариства з обмеженою відповідальністю «Одесабуд», Код ЄДРПОУ: 40246416, країна реєстрації: Україна; витяг сформував: Міглазова Ю.С.;

Також надані:

- Протокол № 25/04/18-1 від 25.04.2018 р. загальних зборів учасників Товариства з обмеженою відповідальністю «Одесабуд» (ідентифікаційний код 40246416), зареєстрований в реєстрі за № 2409, згідно з яким директором Товариства з обмеженою відповідальністю «Одесабуд» призначений Савченко Олександр Васильович;

- Наказ від 26.04.2018 р. № 26/04/18-ОБІ, згідно з яким Савченко Олександр Васильович стає до виконання обов'язків директора Товариства з обмеженою відповідальністю «Одесабуд» на підставі протоколу № 25/04/18-1 загальних зборів учасників Товариства з обмеженою відповідальністю «Одесабуд» від 25.04.2018 р.

- Статут Товариства з обмеженою відповідальністю «Одесабуд» (нова редакція) (ідентифікаційний код 40246416), затверджений учасником ТОВ «ОДЕСАБУД» рішення № 03/08/18-1 від 03.08.2018 р.;

- Виписка з Єдиного Державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань, згідно з якою Дата і номер запису в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань - Товариства з обмеженою відповідальністю «Одесабуд» 02.02.2016 р., № 1 556 102 0000 057121, місцезнаходження: м. Одеса, вул. Канатна, 11, кв. 6.

Згідно з ч. 4 ст. 34 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», зміни в який були внесені Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України по удосконаленню містобудівної діяльності», та набули чинності 10.06.2017 р., містобудівні умови та обмеження щодо реконструкції вищевказаного об'єкту можуть надаватися без документів, що засвідчують право власності чи користування земельною ділянкою.

3. Відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні: не змінюється – на земельній ділянці за зазначеною вище адресою розташований двоповерховий фасадний флігель житлового будинку за адресою: м. Одеса, вул. Мала Арнаутська, 71, в якому розміщені квартири №№ 1, 2, 2-а, 3, 5, 7, 14, 15, 16. Відповідно з Наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010 року № 548 «Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель», зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 01.11.2010 р. за № 1011/18306 – землі житлової та громадської забудови. Відповідно з положеннями Генерального плану м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, двоховерховий фасадний флігель житлового будинку за адресою: м. Одеса, вул. Мала Арнаутська, 71, розміщений 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 та відповідно зі схемою проектних планувальних обмежень Генерального плану м. Одеси - знаходиться в межах водоохоронної зони моря і лиманів, пропозиції якої наведені у Генеральному плані. 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, **двохповерховий фасадний флігель житлового будинку за адресою: м. Одеса, вул. Мала Арнаутська, 71, розташований на території Центрального історичного ареалу м. Одеси, в межах комплексної охоронної зони історичної забудови центральної частини міста. Відповідно з положеннями плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII, **двохповерховий фасадний флігель житлового будинку за адресою: м. Одеса, вул. Мала Арнаутська, 71, розміщений на території, яка знаходиться 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. 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; 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. **Двохповерховий фасадний флігель житлового будинку за адресою: м. Одеса, вул. Мала Арнаутська, 71, розміщений в межах Центрального історичного ареалу міста, в межах комплексної охоронної зони історичного центру міста та 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: 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 розміщений **двохповерховий фасадний флігель житлового будинку за адресою: м. Одеса, вул. Мала Арнаутська, 71**, 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, а також 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, **двохповерховий фасадний флігель житлового будинку за адресою: м. Одеса, вул. Мала Арнаутська, 71**, розташований на території Центрального історичного ареалу м. Одеси, в межах комплексної охоронної зони історичної забудови центральної частини міста, та місцезрозташування зазначеного флігеля житлового будинку, проектну висоту граничнодопустимих показників будівлі від рівня денної поверхні, які прийнятні для Центрального історичного ареалу, необхідно розрахувати відповідно з вимогами: абзацу 2 пункту 1 Постанови Кабінету Міністрів України від 21.02.2018 р. № 92 «Про внесення змін до Порядку визначення меж та режимів використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на території історичних ареалів населених місць»; п. 4.6 ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення» та Додатку Б ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», 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».**

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. Мінімально 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, **двохповерховий фасадний флігель житлового будинку за адресою: м. Одеса, вул. Мала Арнаутська, 71, розташований на території Центрального історичного ареалу м. Одеси, в межах комплексної охоронної зони історичної забудови центральної частини міста, та місцезоташування зазначеної будівлі, проектну висоту граничнодопустимих показників будівлі від рівня денної поверхні, які прийнятні для Центрального історичного ареалу, необхідно розрахувати відповідно з вимогами: абзацу 2 пункту 1 Постанови Кабінету Міністрів України від 21.02.2018 р. № 92 «Про внесення змін до Порядку визначення меж та режимів використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на території історичних ареалів населених місць»; п. 4.6 ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення» та Додатку Б ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», 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», а проектні рішення з реконструкції об'єкту 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 зі схемою проектних планувальних обмежень Генерального плану м. Одеси, яка увійшла у склад Генерального плану м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, **двохповерховий фасадний флігель житлового будинку за адресою: м. Одеса, вул. Мала Арнаутська, 71, знаходиться в межах водоохоронної зони моря і лиманів, пропозиції якої наведені у Генеральному плані та відповідно з положеннями плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII, двоохповерховий фасадний флігель житлового будинку за адресою: м. Одеса, вул. Мала Арнаутська, 71, розміщений 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 проектуемого об'єкту реконструкції надати на розгляд відповідним профільованим структурам, у тому числі органам екологічної безпеки. До розробки проектної документації, з метою збереження несущих конструкцій жилих і нежилых приміщень, які розміщені в житлових будинках, будівлях, розташованих суміжно з об'єктом реконструкції 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'єктів, у її складі необхідно розробити паспорт опорядження та фарбування фасадів об'єкту реконструкції та представити його на затвердження в управління архітектури та містобудування Одеської міської ради на паперових та електронних носіях. У складі паспорту****

опорядження та фарбування об'єкту реконструкції, проектні рішення фасадів розробити з відновленням опорядження та фарбування фасаду флігеля після реконструкції об'єктів, без зміни архітектурної стилістики фасаду будівлі, із застосуванням традиційних пісочно-пастельних тонів, прийнятних для Південної Пальміри та притаманної будівлям, які розміщені у центральній історичній частині міста, а також не передбачати розширення об'єкту за рахунок будь-яких конструкцій, виступаючих за фасад та фундамент будівлі. У складі проектної документації необхідно розробити розрахунок освітлення та інсоляції жилих та нежилих приміщень, які розміщені суміжно з об'єктом реконструкції, відповідно з п.п. 3.1-3.4 ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (із змінами № 1) 2009 р. та відповідно з вимогами ДСТУ-Н Б В.2.2-27:2010 «Будинки і споруди. Настанова з розрахунку інсоляції об'єктів цивільного призначення». Також у складі проектної документації необхідно виконати розрахунок впливу та захисту від шуму житлових будинків та будівель, відповідно з ДБН В 1.1- 31:2013 «Захист територій, будинків і споруд від шуму», та виконати зазначені заходи до експлуатації об'єкту. При експлуатації існуючого вхідного вузла з вхідною групою до об'єкту реконструкції виконати відповідно з вимогами п.п. 6.1.1 ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будівлі та споруди. Основні положення». Передбачити тамбур, при зовнішньому вході до об'єкту реконструкції, для теплового і вітрового захисту відповідно до п.п. 6.1.3 ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будівлі та споруди. Основні положення». 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». Усі інженерні мережі, які пролягають по ділянці проектування, до початку реконструкції, у разі необхідності, підлягають перенесенню, а саме: проведення (перенесення) діючих та проектуємих інженерних підземних та наземних комунікацій на нормативну відстань від об'єкту, який передбачається до реконструкції, відповідно до проектної документації, яка розроблена відповідно до ТУ інженерних служб, які їх обслуговують. Охоронювані зони інженерних комунікацій розрахувати та виконати згідно з додатком 8.1 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень». При проектуванні вхідного вузла з вхідною групою в офісну будівлю 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» та до п.п. 6.1.2 ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будівлі та споруди. Основні положення», а саме: для інвалідів і маломобільних груп населення, передбачити крильця з облаштуванням пандусу, в приміщеннях офісної будівлі, передбачити наявність ліфту, та у разі перепаду рівня підлоги – передбачити наявність гусеничних підйомників. Транспортні засоби на внутрішньодворовій території не розміщувати, для зберігання автотранспорту запроектувати тимчасові автостоянки згідно вимог: п. 2.49 ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», 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 чинність 01.10.2011 р. та ДБН В.2.3-15-2007 «Споруди транспорту. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів» (у даному випадку паркування автотранспорту передбачити у парковочному кармані біля будинків № 71-73 по вул. Мала Арнаутська, з урахуванням нормативної пішохідної зони тротуару та без урізу зеленої зони тротуару). Договір на експлуатацію майданчика для парковки автотранспорту укласти з КП «Одестранспарксервіс», а Схему розміщення майданчика для парковки транспортних засобів, узгодити з профільними службами Одеської міської ради, яка затверджується виконавчим комітетом в установленому порядку). 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 будинки та споруди. Основні положення. Норми проектування», ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (зі змінами № 1) 2009 р., ДСТУ-Н Б В.2.2-27:2010 «Будинки і споруди. Настанова з розрахунку інсоляції об'єктів цивільного призначення», Закону України «Про охорону культурної спадщини», 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 чинність 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», 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 реконструкції об'єкту та незалучення управління архітектури та містобудування у судові справи в якості третіх осіб, проектні рішення з реконструкції квартир №№ 1, 2, 2-а, 3, 5, 7, 14, 15, 16, які розміщені у двохповерховому фасадному флігелі житлового будинку за адресою: м. Одеса,

вул. Мала Арнаутська, 71, без зміни зовнішніх геометричних розмірів фундаментів в плані, з їх об'єднанням та внутрішнім переплануванням, з улаштуванням додаткових приміщень та вхідного вузла з боку вул. Малої Арнаутської, для розміщення офісної будівлі, з відновленням опорядження та фарбування фасаду будівлі після реконструкції, з відновленням архітектурної стилістики фасаду будівлі, яка притаманна будівлям, розміщеним у центральній частині міста, з відновленням єдності та цілісності фасаду будівлі, узгодити з власниками квартир та нежитлових приміщень, які розміщені в житлових будинках та будівлі, розташованих суміжно з об'єктом реконструкції та/або с балансоутримувачем/або ОСББ житлових будинків, та власником будівлі.

6. Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж: усі інженерні мережі, які пролягають по ділянці проектування, до початку реконструкції, у разі необхідності, підлягають перенесенню, а саме: проведення (перенесення) діючих та проектуємих інженерних підземних та наземних комунікацій на нормативну відстань від об'єкту, який передбачається до реконструкції об'єкта, відповідно до проектної документації, яка розроблена відповідно до ТУ інженерних служб, які їх обслуговують. Охоронювані зони інженерних комунікацій розрахувати та виконати згідно з додатком 8.1 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень». 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 розробки проектної документації, з метою збереження несущих конструкцій жилих і нежилих приміщень, які розміщені в житлових будинках, будівлях, розташованих суміжно з об'єктом реконструкції і прилягають до нього, виконати технічний висновок про стан їх будівельних конструкцій, та передбачити заходи по їх укріпленню. 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». 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». Основний під'їзд та пішохідний прохід до об'єкту не змінюється – здійснюється з боку вул. Малої Арнаутської. Транспортні засоби на внутрішньодворовій території не розміщувати, для зберігання автотранспорту запроектувати тимчасові автостоянки згідно вимог: п. 2.49 ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», 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 ДБН В.2.3-15-2007 «Споруди транспорту. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів» (у даному випадку паркування автотранспорту передбачити у парковочному кармані біля будинків № 71-73 по вул. Мала Арнаутська, з урахуванням нормативної пішохідної зони тротуару та без урізу зеленої зони тротуару). Договір на експлуатацію майданчика для парковки автотранспорту укласти з КП «Одестранспарксервіс», а Схему розміщення майданчика для парковки транспортних засобів, узгодити з профільними службами Одеської міської ради, яка затверджується виконавчим комітетом в установленому порядку). 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 території відповідно до державних будівельних норм, у тому числі відповідно з п. 3.15 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», а саме: територію благоустрою замостити тротуарною плиткою в межах об'єкта реконструкції з боку вул. Малої Арнаутської; відновити озеленення території за рахунок висадки трави та декоративних кущів на існуючих газонах з боку вул. Малої Арнаутської; виконати заміну існуючих рабаток та огородження газонів, прийнятих по стилістиці для історичного центру міста; передбачити установку урн для сміття; на території благоустрою передбачити освітлення із сучасних ліхтарів, прийнятих для історичного центру міста; відновити опорядження та фарбування фасаду будівлі після реконструкції, з відновленням архітектурної стилістики фасаду будівлі, яка притаманна будівлям, розміщеним у центральній частині міста, з відновленням єдності та цілісності фасаду будівлі. 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).

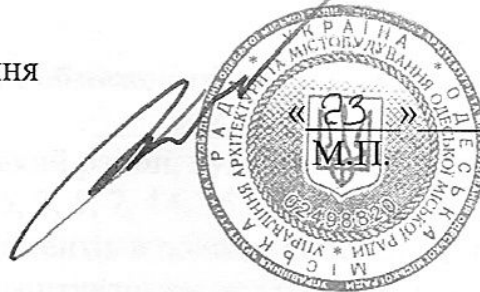
Ці містобудівні умови та обмеження надані відповідно до: ч. 3. ст. 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (далі – Закон), зміни в який були внесені Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України по удосконаленню містобудівної діяльності», та набули чинності 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.

Містобудівні умови та обмеження від 02.11.2017 р. № 01-06/301 (арх. № 216), які затверджені Наказом управління від 02.11.2017 р. № 01-06/301, та видані управлінням за зверненням гр. Святенко Валентини Дем'янівни та гр. Літвінової Ольги Василівни, а також зазначений Наказ управління, вважати такими, що втратили чинність.

В.о. начальника управління
М.О. Шайденко

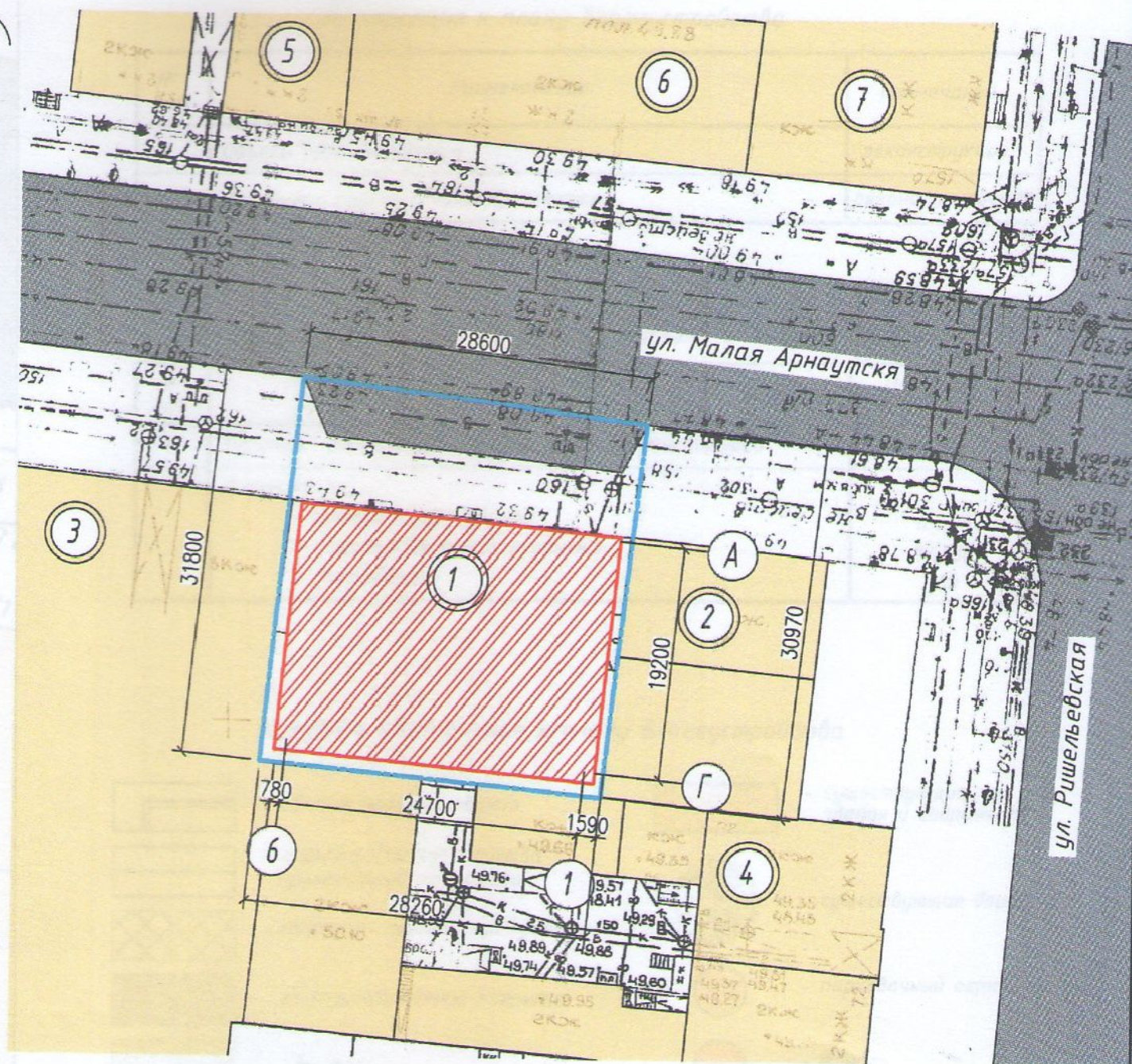


серпень

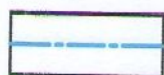
2018 р.



Генеральный план М 1:500



Условные обозначения к генеральному плану



- граница благоустройства
прилегающей территории



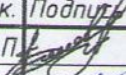
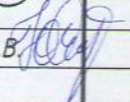
- объект проектирования



- существующие
здания и сооружения



- существующие дороги

						ПСД-18-311-АР		
						Заказчик: ООО «Одесабуд»		
						Адрес: г. Одесса, Приморский р-н, ул. Малая Арнаутская, №71		
Изм.	Кол-во	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Бойцова С.П.				ГР	3	
Архитектор		Хлебородова Ю.В.						
Реконструкция квартир: №№ 1, 2, 2а, 3, 5, 7, 14, 15, 16 без изменения геометрических размеров фундаментов в плане, с внутренней перепланировкой, с устройством дополнительных помещений и входного узла со стороны ул. Малая Арнаутская, для размещения офисного здания								
Ситуационный план М 1:2000						Archmaster		
Генеральный план М 1:500						ФОП Горбачов О.О.		
						АРХИТЕКТУРНАЯ		
						ТВОРИТЕЛЬСКАЯ		
						МАСТЕРСКАЯ		
						ИНН. 3136613771		
						www.arh.com.ua		