



✉ 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
(найменування уповноваженого
органу містобудування та архітектури)

17.08.18 № 01-06/169

**Містобудівні умови та обмеження
для проектування об'єкта будівництва**

~ 170

Реконструкція будівлі під багатоквартирний житловий будинок з
об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури.
(назва об'єкту будівництва)

Загальні дані:

1. Реконструкція будівлі під багатоквартирний житловий будинок з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури за адресою: м. Одеса, Приморський район, пров. Успенський, 11.
(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)
2. Товариство з обмеженою відповідальністю «АПК МЕНЕДЖМЕНТ» (далі – ТОВ «АПК МЕНЕДЖМЕНТ»),
юридична адреса: м. Одеса, пров. Успенський, 11.
(інформація про замовника)
3. Згідно з договором оренди землі від 24.05.2018 р., зареєстрованим у реєстрі за № 63, земельна ділянка, загальною площею 0,0600 га, кадастровий номер 5110137500:26:009:0011, що розташована за адресою: м. Одеса, пров. Успенський, 11, надана в оренду ТОВ «АПК МЕНЕДЖМЕНТ», строком

024320

на 20 років, для реконструкції та подальшої експлуатації багатоквартирного житлового будинку.

Категорія земель за основним цільовим призначенням – землі житлової та громадської забудови.

Вид цільового призначення згідно з Класифікацією видів цільового призначення земель – В.02.10 (для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку, з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури).

Відповідно до витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права, сформованого приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Калгановою М.В. 24.05.2018 р., індексний номер витягу: 125236458, земельна ділянка загальною площею 0,0600 га, кадастровий номер 5110137500:26:009:0011, що розташована за адресою: м. Одеса, пров. Успенський, 11, знаходиться на правах оренди у користуванні ТОВ «АПК МЕНЕДЖМЕНТ», строком до 24.05.2038 р., з цільовим призначенням - для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку, з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури.

Згідно з витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, сформованим Одеською обласною філією комунального підприємства «Центр державної реєстрації» 22.09.2017 р., індексний номер витягу: 98173248, ТОВ «АПК МЕНЕДЖМЕНТ» на праві приватної власності належить аварійна будівля літ. «А», загальною площею 520,22 м², яка розташована за адресою: м. Одеса, пров. Успенський, 11.

Відповідно до листа управління культури, національностей, релігій та охорони об'єктів культурної спадщини Одеської обласної державної адміністрації від 17.03.2017 р. вих. № 01-15/628сп, наказом Міністра культури і туризму України від 16.06.2007 р. № 662/0/16-07 прибутковий будинок, що розташований за адресою: м. Одеса, пров. Успенський, 11 (колишній пров. В. Дьогтя, 11), було визнано таким, що не підлягає занесенню до Державного реєстру нерухомих пам'яток України, у зв'язку з чим на зазначену будівлю не розповсюджується статус пам'ятки культурної спадщини.

Відповідно до «Генерального плану м. Одеси», затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, земельна ділянка за адресою: м. Одеса, пров. Успенський, 11, розташована на території житлово - громадської забудови історичного центру міста, у межах історичного ареалу «Центральний історичний ареал», у комплексній охоронній зоні історичного центру міста.

Згідно з «Планом зонування території м. Одеси» (зонінг), затвердженим рішенням Одеської міської ради від 19.10.2016 р. № 1316-VII, земельна ділянка за адресою: м. Одеса, пров. Успенський, 11, розташована в зоні загальноміського центру - зона Г-1, призначеної для розташування

адміністративних будівель, ділових установ, багатоквартирних житлових будинків та інших багатофункціональних об'єктів, що забезпечують громадські функції загальноміського та регіонального значення, у межах історичного ареалу «Центральний історичний ареал», у комплексній охоронній зоні історичного центру міста. До переважних видів використання вказаної зони відноситься розміщення будівель змішаного використання – з житловими приміщеннями у верхніх поверхах та розміщенням на нижніх поверхах об'єктів ділового, культурного та комерційного використання, багатоквартирних житлових будинків, юридичних установ, банків та ін. До супутніх видів використання вказаної зони відноситься у т.ч. розміщення магазинів, торговельних комплексів, ринків.

Згідно з «Історико - архітектурним опорним планом, проекту зон охорони та визначення меж історичних ареалів м. Одеси», затвердженим наказом Міністерства культури та туризму України від 20.06.2008 р. № 728/0/16-08, земельна ділянка по пров. Успенський, 11 розташована в межах Центрального історичного ареалу м. Одеси, на території комплексної охоронної зони, але вищевказані нежитлові будівлі не є пам'ятками архітектури та містобудування. Враховуючи вищевикладене, параметри використання цієї зони повинні відповідати Розділам V-VI вищевказаної науково-проектної документації.

Проектні рішення з реконструкції об'єкта необхідно узгодити з управлінням охорони об'єктів культурної спадщини Одеської обласної державної адміністрації та з управлінням з питань охорони об'єктів культурної спадщини Одеської міської ради.

Об'єкт використовувати в межах вимог, встановлених Законом до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації.

(відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні)

Містобудівні умови та обмеження:

1. Гранично допустиму висоту об'єкту розрахувати з дотриманням вимог та положень «Історико - архітектурного опорного плану, проекту зон охорони та визначення меж історичних ареалів м. Одеси», затвердженого наказом Міністерства культури та туризму України від 20.06.2008 р. № 728/0/16-08, з дотриманням нормативного часу інсоляції прилеглої забудови та вимог таблиці 7.1 ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво у сейсмічних районах України». Враховуючи розміщення на суміжній земельній ділянці за адресою: м. Одеса, вул. Базарна, 90, будівлі учбово-виховального комплексу № 90, при визначенні поверховості об'єкту, що реконструюється врахувати вимоги ДБН В.2.2-4-97 «Будинки та споруди дитячих дошкільних закладів»,

із змінами та доповненнями, щодо забезпечення природнього освітлення у приміщеннях перебування дітей та коридорах закладу.
(гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. Відсоток забудови земельної ділянки розрахувати відповідно до вимог п. 3.8*, примітки 1 та примітки 2, а також п.п. 3.0, 3.10 та 3.11 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. Щільність населення розраховувати відповідно до вимог п. 3.7, 3.8 та приміток 1-5 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» (для мікрорайону).

(максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону))

4. Відповідно до вимог п. 3.13, додатку 3.1 (Протипожежні вимоги) ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», п. 4.6 «Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів», ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», із визначенням ступеню вогнестійкості оточуючих будівель і споруд та додатку 6 ДБН В.2.2-4-97 «Будинки та споруди дитячих дошкільних закладів», із змінами та доповненнями. З метою виключення спірних питань з реконструкції об'єкта та не залучення управління архітектури та містобудування у судові справи в якості третіх осіб, рекомендуємо проектні рішення з реконструкції об'єкта, узгодити з усіма суміжними землекористувачами та балансоутримувачем адміністративної будівлі по вул. Успенська, 9 та власниками приміщень, що примикають до об'єкту реконструкції. Під час проектування також слід приділити увагу заходам щодо обмеження поширення пожежі між об'єктом, що реконструюється, та існуючими будівлями та спорудами на суміжних земельних ділянках, у т.ч. й зниженням пожежної небезпечності будівельних матеріалів, які використовуються в зовнішніх огорожувальних конструкціях.

Розмістити об'єкт, у т.ч. й приямки, дренажі, оглядові колодязі і мережі, що обслуговують будівлю, на ділянці за межами червоних ліній оточуючих вулиць (проїздів) та поза межами охоронних зон інженерних комунікацій.

(мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд)

5. Проектування вести відповідно до ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», «Державними санітарними правилами планування та забудови населених пунктів», ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій території», ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», Законом України «Про охорону культурної спадщини», ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення»,

ДБН В.2.2-23-2009 «Підприємства торгівлі», ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (із змінами та доповненнями), ДБН В.3.2-2-2009 «Житлові будинки. Реконструкція та капітальний ремонт», ДБН В.2.2-4-97 «Будинки та споруди дитячих дошкільних закладів», із змінами, ДБН В.1.2-14-2009 «Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель, споруд, будівельних конструкцій та основ» (зі зміною № 1), ДБН В.2.2-17.2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення», ДБН 360-92** «Містобудування. Планування та забудова міських та сільських поселень», ДБН В.2.3.-15-2007 «Автостоянки й гаражі для легкових автомобілів», ДСТУ-НБ В.2.5-35:2007 «Теплові мережі та мережі гарячого водопостачання з використанням попередньо теплоізольованих трубопроводів», ДБН В.2.5-13-98 «Пожжежна автоматика будівель та споруд», ДБН В.1.1.7-2016 «Пожжежна безпека об'єктів будівництва», ДБН В.1.1-12-2014 «Будівництво у сейсмічних районах України», ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди», ДБН В.2.5-64:2012 «Внутрішній водопровід та каналізація», ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди», ДБН В.2.5-39:2008 «Інженерне забезпечення будівель та споруд. Зовнішні мережі та споруди. Теплові мережі», ДБН А.2.1-1-2014 «Інженерні вишукування для будівництва» та «Порядком розроблення проектної документації на будівництво об'єктів», затвердженим Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.05.2011 р. № 45.

До початку розроблення проектної документації з реконструкції об'єкту та враховуючи розміщення на суміжних земельних ділянках учбово-вихованого комплексу № 9 ім. О.С. Пушкіна по вул. Базарна, 90 та адміністративної будівлі по пров. Успенський, 9, виконати висновок щодо впливу об'єкту, що реконструюється, на умови інсоляції вказаних вище будівель.

У складі проектної документації з реконструкції об'єкту, з метою збереження несучих конструкцій приміщень, які підлягають реконструкції та суміжних приміщень адміністративної будівлі за адресою: пров. Успенський, 9, а також будівлі учбово-виховального комплексу № 90 по вул. Базарна, 90, розташованої у безпосередній близькості до об'єкту реконструкції, виконати технічний висновок про стан їх будівельних конструкцій, та передбачити заходи по їх укріпленню, а також виконати висновок щодо впливу об'єкту, що реконструюється, на умови інсоляції вказаних вище будівель.

Особливу увагу приділити заходам щодо обмеження поширення пожежі між будівлями та у приміщеннях, у т.ч. й застосуванням конструктивних та об'ємно – планувальних рішень, спрямованих на створення перешкод поширенню небезпечних чинників пожежі приміщень, а також між будівлями та приміщеннями. А також передбачити можливість

безперешкодного проїзду пожежної техніки до об'єкту, що реконструюється. Крім того, при реконструкції об'єкту, забезпечити безперешкодний проїзд пожежної техніки до учбово-виховального комплексу № 90 ім. О.С. Пушкіна, розташованого по вул. Базарна, 90, з забезпеченням доступу у кожне приміщення, відповідно до п. 2.8 ДБН В.2.2-4-97 «Будинки та споруди дитячих дошкільних закладів».

При проектуванні керуватися ДБН В.1.2-4-2006 «Захисні споруди цивільного захисту (цивільної оборони) та ДСТУ А.2.2-7:2010 «Розділ інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) у складі проектної документації об'єктів. Загальні положення». Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 09.01.2014 р. № 6 та листа 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.

Враховуючи те, 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, зазначений вище об'єкт розташований у межах історичних ареалів та комплексної охоронної зони історичної забудови центральної частини міста, але існуюча будівлі, що підлягає реконструкції, за зазначеною вище адресою не є пам'ятками архітектури та містобудування, проектні рішення з реконструкції об'єкта необхідно узгодити з управлінням охорони об'єктів культурної спадщини Одеської обласної державної адміністрації та з управлінням з питань охорони об'єктів культурної спадщини Одеської міської ради.

Крім того, з метою незалучення управління у судові справи в якості третіх осіб, проектні рішення з реконструкції об'єкту рекомендуємо узгодити з усіма суміжними землекористувачами, балансоутримувачем адміністративної будівлі по вул. Успенська, 9 та власниками приміщень, що примикають до об'єкту реконструкції.

Виконати інженерну підготовку і захист території у відповідності до розділу 9 ДБН 360-62** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень». Забезпечити виконання комплексу заходів щодо захисту підтоплення території ґрунтовими водами.

Під'їзди – виїзди до об'єкта передбачити єдиною системою з урахуванням функціонального призначення прилеглих вулиць, інтенсивності транспортного, пішохідного та велосипедного руху, характеру забудови, вимог охорони навколишнього середовища та вимог наявної містобудівної документації.

(планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони)

6. Охоронні зони інженерних комунікацій та відстані від об'єкта до існуючих інженерних мереж необхідно передбачати згідно з додатками 8.1, 8.2 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень». Прокладку, перенесення, підключення та експлуатацію інженерних комунікацій здійснювати згідно з технічними умовами, виданими інженерними службами міста. При необхідності проведення розкопок отримати дозвіл в Департаменті муніципальної безпеки Одеської міської ради. При виконанні робіт здійснювати геодезичний контроль параметрів об'єкту відповідно до ДБН В.1.3-2:2010 «Геодезичні роботи у будівництві», який полягає в геодезичній перевірці інженерних мереж проектним вимогам та виконавчому геодезичному зніманню планового та висотного фактичного положення підземних інженерних мереж.

(охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж)

В.о. начальника управління
архітектури та містобудування
Одеської міської ради



М.О. Шайденко