ОДЕСЬКА МІСЬКА РАДА
УПРАВЛІННЯ АРХІТЕКТУРИ ТА МІСТОБУДУВАННЯ

ОДЕССКИЙ ГОРОДСКОЙ СОВЕТ
УПРАВЛЕНИЕ АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА

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
25.02.2019 № 01-06/24

Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва
№ 28.

Будівництво багатоквартирного житлового будинку з мансардним поверхом, з вбудованими приміщеннями управління житлового будинку та гаражем у цокольному поверсі за адресою: м. Одеса, Приморський район, узвіз Військовий, 10
(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки: *будівництво багатоквартирного житлового будинку з мансардним поверхом, з вбудованими приміщеннями управління житлового будинку та гаражем в цокольному поверсі за адресою: м. Одеса, узвіз Військовий, 10, на земельній ділянці, яка знаходиться в оренді у Товариства з обмеженою відповідальністю «Будівельно-монтажне управління «УКРТОРГБУД», з відновленням архітектурної стилістики фасадів будівлі після будівництва, яка по стилістиці прийнятна для історичного ареалу міста, з благоустроєм прилеглої території.*

2. Інформація про замовника: *Товариство з обмеженою відповідальністю «Будівельно-монтажне управління «УКРТОРГБУД», яке розміщено за адресою: м. Одеса, вул. Паркова, 7, 65031. Код ЄДРПОУ: 01547479.*

До пакету документів Товариством з обмеженою відповідальністю «Будівельно-монтажне управління «УКРТОРГБУД» до управління, окрім містобудівного розрахунку, виконаного Товариством з обмеженою відповідальністю ВКФ «ТЕРМОДІМ-ЮГ», головний архітектор проекту – Оленін Євген Валерійович (кваліфікаційний сертифікат Серія АА № 002866), також надані:

006937

- Договір оренди землі від 06.12.2018 р. який зареєстрований в реєстрі за № 3079, *згідно з яким земельна ділянка, площею 0,0539 га, у тому числі по угіддях: - землі, зайняті поточним будівництвом та відведені під будівництво (будівництво на яких не розпочато) – 0,0539 га,* ***кадастровий номер: 5110137500:13:003:0008, розташована за адресою: м. Одеса, узвіз Військовий, 10 передана Товариству з обмеженою відповідальністю «Будівельно-монтажне управління «УКРТОРГБУД» (далі – ТОВ «БМУ «УКРТОРГБУД») у строкове, платне користування, для будівництва 7-поверхового житлового будинку з мансардним поверхом та вбудовано-прибудованими приміщеннями і гаражем у цокольному поверсі.*** *Згідно з п. 3.1. Договору – Договір укладено терміном* ***на 5 (п'ять) років****. Згідно з п. 22 Договору – на земельній ділянці розташований об'єкт нерухомого майна, а саме: нежитлова будівля, що належить ТОВ «БМУ «УКРТОРГБУД» на праві приватної власності, право власності на яку 10.02.2017 р. зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно Одеською філією державного підприємства «Державний інститут судових економіко-правових та технічних експертних досліджень» Одеської області, номер запису про право власності: 18988080, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1171189351101. Згідно з п. 5.1. Договору – земельна ділянка передається в оренду* ***ТОВ «БМУ «УКРТОРГБУД» для будівництва 7-поверхового житлового будинку з мансардним поверхом та вбудовано-прибудованими приміщеннями і гаражем у цокольному поверсі.*** *Згідно з п. 5.2. Договору – Категорія земель за основним цільовим призначенням – землі житлової та громадської забудови; вид цільового призначення згідно з Класифікацією видів цільового призначення земель – В.02.03.* ***Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку;***

- Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права від 06.12.2018 р., індексний номер витягу: 148410505*; витяг сформовано: приватний нотаріус Чужовська Н.Ю., Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 31586948, дата реєстрації заяви: 06.12.2018, заявник:* ***Ануфрієв Сергій Костянтинович (уповноважена особа); Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна: Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1714122751101;*** *Об'єкт нерухомого майна: земельна ділянка;* ***Кадастровий номер: 5110137500:13:003:0008;*** *Опис об'єкта: Площа (га): 0,0539, дата державної реєстрації земельної ділянки: 30.08.2018 р, орган, що здійснив державну реєстрацію земельної ділянки: відділ у м. Одесі Головного управління Держгеокадастру в Одеській області;* ***Цільове призначення: для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку; Адреса: Одеська обл., м. Одеса, Військовий узвіз (Лябурб Жанни спуск), земельна ділянка 10; Актуальна інформація про державну реєстрацію іншого речового права: номер запису про інше речове право: 29304276****; дата державної реєстрації: 06.12.2018 р.; приватний нотаріус Чужовська*

Наталія Юріївна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; підстава виникнення іншого речового права: договір оренди землі, серія та номер: 3079, виданий 06.12.2018, видавник: приватний нотаріус Чужовська Н.Ю., Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (з відкриттям розділу), індексний номер: 44458029 від 06.12.2018, Чужовська Наталія Юріївна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; Вид іншого речового права: право оренди земельної ділянки; Зміст, характеристика іншого речового права: Строк дії: 06.12.2023 р., додаткові відомості: для будівництва 7-поверхового житлового будинку з мансардним поверхом та вбудовано-прибудованими приміщеннями і гаражем у цокольному поверсі; Відомості про суб'єкт іншого речового права: ***Орендар: Товариство з обмеженою відповідальністю «Будівельно-монтажне управління «УКРТОРГБУД», код ЄДРПОУ: 01547479, країна реєстрації: Україна; Орендодавець: Одеська міська рада, що діє від імені Територіальної громади міста Одеси, код ЄДРПОУ: 26597691; країна реєстрації: Україна;*** *Опис об'єкта іншого речового права:* ***земельна ділянка площею 0,0539 га;*** *Витяг сформовано: Чужовська Н.Ю.;*

- Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 18.08.2018 р., індексний номер витягу: 138195851*; витяг сформовано: Кравець Олександр Володимирович, Комунальне підприємство «Агенція державної реєстрації», Одеська обл.; підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 30180250, дата реєстрації заяви: 18.09.2018 р., заявник:* ***Ануфрієв Сергій Костянтинович (уповноважена особа)****;* ***Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна:*** *реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1171189351101; об'єкт нерухомого майна: нежитлова будівля, об'єкт житлової нерухомості: Ні; Опис об'єкта: Загальна площа (кв.м): 13,0;* ***адреса: Одеська обл., м. Одеса, Військовий узвіз (Лябурб Жанни спуск), будинок 10; Відомості про складові частини об'єкта нерухомого майна:*** *Складова частина об'єкта нерухомого майна: нежитлова будівля, А-1; Опис складової частини: Загальна площа (кв. м): 13,0; Складова частина об'єкта нерухомого майна: убиральня, Б; Складова частина об'єкта нерухомого майна: огорожа, 1; Складова частина об'єкта нерухомого майна: огорожа, 2;* ***Актуальна інформація про право власності: номер запису про право власності: 18988080****; дата державної реєстрації: 10.02.2017 р.; державний реєстратор: Іскров Олег Вікторович, Одеська філія державного підприємства «Державний інститут судових економіко-правових та технічних експертних досліджень», Одеська обл.; підстава виникнення права власності: довідка, серія та номер: 372622/1, видана 23.01.2017 р., видавник: Юридичний департамент Одеської міської ради; декларація про готовність до експлуатації об'єкта, серія та номер: ОД 141163412308, видана 06.12.2016 р., видавник: Управління ДАБК Одеської міської ради; технічний паспорт, серія та номер: б/н, виданий 03.11.2016 р., видавник: ТОВ «Восток-Оценка»; підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав*

та їх обтяжень (з відкриттям розділу), індексний номер: 33833641 від 13.02.2017 р., Іскров Олег Вікторович, Одеська філія державного підприємства «Державний інститут судових економіко-правових та технічних експертних досліджень», Одеська обл.; форма власності: приватна; розмір частки: 1/1; власники: ***Товариство з обмеженою відповідальністю «Будівельно-монтажне управління «УКРТОРГБУД»****, Код ЄДРПОУ: 01547479,* ***країна реєстрації: Україна****; витяг сформував: Кравець О.В.;*

Також надані:

- Рішення Одеського окружного адміністративного суду від 20.12.2017 р. Справа № 815/5695/17*, згідно з яким у відкритому судовому засіданні було розглянуто адміністративну справу за позовом товариства з обмеженою відповідальністю «Будівельно-монтажне управління «УКРТОРГБУД» до Управління культури, національностей, релігій та охорони об'єктів культурної спадщини Одеської обласної державної адміністрації про визнання протиправними дії та зобов'язання вчинити певні дії, визнання історико-містобудівне обґрунтування погодженим та чинним.*

Суд постановив: визнати протиправними дії Управління культури, національностей, релігій та охорони об'єктів культурної спадщини Одеської обласної державної адміністрації щодо відмови у погоджені проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки ТОВ «БМУ «УКРТОРГБУД» для будівництва 7-ми поверхового житлового будинку з мансардним поверхом та вбудовано-прибудованими приміщеннями і гаражем у цокольному поверсі, за адресою: м. Одеса, Військовий узвіз, 10. Зобов'язати Управління культури, національностей, релігій та охорони об'єктів культурної спадщини Одеської обласної державної адміністрації погодити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки ТОВ «БМУ «УКРТОРГБУД» для будівництва 7-ми поверхового житлового будинку з мансардним поверхом та вбудовано-прибудованими приміщеннями і гаражем у цокольному поверсі, за адресою: м. Одеса, Військовий узвіз, 10. В іншій частині позовних вимог – відмовити.

- Витяг з Єдиного держаного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань від 24.11.2016 р. № 22394008, *видана* ***Товариству з обмеженою відповідальністю «Будівельно-монтажне управління «УКРТОРГБУД»,*** *ідентифікаційний код юридичної особи:* ***01547479****, місце знаходження юридичної особи: 65009, Одеська обл., місто Одеса, вулиця Паркова, будинок 7, 65031;*

- Статут товариства з обмеженою відповідальністю «Будівельно-монтажне управління «УКРТОРГБУД», затверджений протоколом загальних зборів учасників товариства з обмеженою відповідальністю «Будівельно-монтажне управління «УКРТОРГБУД» (протоколом № 1 від 08.06.2009 р.), державну реєстрацію юридичних документів проведено 23.06.2009 року, номер запису: 15561450000035845;

- рішення виконавчого комітету Одеської міської ради від 25.11.2008 р.

№ 1323 «Про надання дозволу відкритому акціонерному товариству «Будівельно-монтажне управління «Укрторгбуд» на будівництво 2-секційного 3-поверхового жилого будинку з мансардним, цокольним поверхами, паркінгом у цокольному поверсі і вбудованими офісними приміщеннями, 2-секційного 6-поверхового жилого будинку з мансардним, цокольним поверхами та вбудованими офісними приміщеннями за адресою: м. Одеса, Військовий узвіз, 6, 8 і 7-поверхового жилого будинку з мансардним поверхом та вбудовано-прибудованими приміщеннями і гаражем у цокольному поверсі за адресою: м. Одеса, Військовий узвіз, 10»;

- рішення виконавчого комітету Одеської міської ради від 23.03.2010 р. № 136 «Про внесення змін до рішення виконавчого комітету Одеської міської ради від 25.11.2008 р. № 1323 «Про надання дозволу відкритому акціонерному товариству «Будівельно-монтажне управління «Укрторгбуд» на будівництво 2-секційного 3-поверхового жилого будинку з мансардним, цокольним поверхами, паркінгом у цокольному поверсі і вбудованими офісними приміщеннями, 2-секційного 6-поверхового жилого будинку з мансардним, цокольним поверхами та вбудованими офісними приміщеннями за адресою: м. Одеса, Військовий узвіз, 6, 8 і 7-поверхового жилого будинку з мансардним поверхом та вбудовано-прибудованими приміщеннями і гаражем у цокольному поверсі за адресою: м. Одеса, Військовий узвіз, 10».

3. Відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні: ***згідно з наданим замовником Договором оренди землі від 06.12.2018 р. який зареєстрований в реєстрі за № 3079,*** *згідно з яким земельна ділянка, площею 0,0539 га, у тому числі по угіддях: - землі, зайняті поточним будівництвом та відведені під будівництво (будівництво на яких не розпочато) – 0,0539 га,* ***кадастровий номер 5110137500:13:003:0008, розташована за адресою: м. Одеса, узвіз Військовий, 10 передана Товариству з обмеженою відповідальністю «Будівельно-монтажне управління «УКРТОРГБУД» (далі – ТОВ «БМУ «УКРТОРГБУД») у строкове, платне користування, для будівництва 7-поверхового житлового будинку з мансардним поверхом та вбудовано-прибудованими приміщеннями і гаражем у цокольному поверсі.*** *Згідно з п. 5.1. Договору – земельна ділянка передається в оренду* ***ТОВ «БМУ «УКРТОРГБУД» для будівництва 7-поверхового житлового будинку з мансардним поверхом та вбудовано-прибудованими приміщеннями і гаражем у цокольному поверсі.*** *Згідно з п. 5.2. Договору – Категорія земель за основним цільовим призначенням – землі житлової та громадської забудови; вид цільового призначення згідно з Класифікацією видів цільового призначення земель – В.02.03.* ***Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку.*** *Відповідно до положень Генерального плану м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI,* ***земельна ділянка, що знаходиться за адресою: м. Одеса, Військовий узвіз, 10,*** *розміщена на території житлово-громадської*

забудови, в зоні в зоні житлово-громадської забудови історичного центру міста, в межах території Центрального історичного ареалу міста Одеси, 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. Розрахунковий період реалізації планувальних рішень Генерального плану – 15-20 років. Відповідно до положень «Історико-архітектурного опорного плану, проекту зон охорони, визначення границь історичних ареалів міста Одеса», затвердженого наказом Міністерства культури та туризму України від 20.06.2008 р. № 728/0/16-08, ***земельна ділянка, що знаходиться за адресою: м. Одеса, Військовий узвіз, 10,*** *розташована в межах території Центрального історичного ареалу міста Одеси, в межах комплексної охоронної зони історичного центру міста, в межах території пам'ятки містобудування «Стара Одеса». Відповідно до положень плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII,* ***земельна ділянка, що знаходиться за адресою: м. Одеса, Військовий узвіз, 10****, розміщена на території, яка знаходиться в зоні – ГІ–1, в зоні загальноміського центру «Стара Одеса», де можливе розміщення об'єктів адміністративних будівель органів управління, ділових установ, багатоквартирних житлових будинків та інших багатофункціональних об'єктів, що забезпечують суспільні функції загальноміського та регіонального значення, яка є територією з переважанням пам'яток архітектури національного та місцевого значення та об'єктів культурної спадщини, на території Центрального історичного ареалу м. Одеси.* ***Земельна ділянка, що знаходиться за адресою: м. Одеса, Військовий узвіз, 10,*** *розміщена в межах Центрального історичного ареалу міста, в межах комплексної охоронної зони історичного центру міста, в межах території, якій пропонується надати статус пам'ятки «Стара Одеса» та розміщена в межах водоохоронної зони моря і лиманів, пропозиції якої наведені у Генеральному плані.*

Містобудівні умови та обмеження:

1.Граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах: *проектну висоту будівлі необхідно розрахувати відповідно до граничнодопустимих показників будівлі від рівня денної поверхні, які прийнятні для Центрального історичного ареалу, відповідно до вимог 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», а також відповідно з п. 6.1.14 та п. 6.1.18 ДБН Б. 2.2-12:2018 «Містобудування. Планування і забудова територій», та ДБН В.1.1.7–2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги», а також відповідно з планувальними рішеннями та обмеженнями плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради*

19.10.2016 р. № 1316-VII.

2.Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки: *відповідно до * Таблиці 6.2 ДБН Б.2.2-12:2018 «Містобудування. Планування і забудова територій».*

3.Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону): *розрахувати відповідно з вимогами * Таблиці 6.2 ДБН Б.2.2-12:2018 «Містобудування. Планування і забудова територій», п. 6.1.16, п. 6.1.17 ДБН Б.2.2-12:2018 «Містобудування. Планування і забудова територій» та у відповідності з планувальними обмеженнями плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII.*

4. Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд: *розрахувати відповідно з абзацем 2 п. 6.1.21 ДБН Б.2.2-12:2018 «Містобудування. Планування і забудова територій» та у відповідності з планувальними обмеженнями плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII.*

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 положень «Історико-архітектурного опорного плану, проекту зон охорони, визначення границь історичних ареалів міста Одеса», затвердженого наказом Міністерства культури та туризму України від 20.06.2008 р. № 728/0/16-08,* ***земельна ділянка, що знаходиться за адресою: м. Одеса, Військовий узвіз, 10,*** *розташована в межах території Центрального історичного ареалу міста Одеси, в межах комплексної охоронної зони історичного центру міста, в межах території пам'ятки містобудування «Стара Одеса», проектну висоту будівлі необхідно розрахувати відповідно до граничнодопустимих показників будівлі від рівня денної поверхні, які прийнятні для Центрального історичного ареалу, відповідно до вимог 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», та проектні рішення об'єкту будівництва, необхідно узгодити 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, затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI,* ***земельна ділянка,***

що знаходиться за адресою: м. Одеса, Військовий узвіз, 10, *знаходиться в межах водоохоронної зони моря і лиманів, пропозиції якої наведені у Генеральному плані та відповідно до положень 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, Військовий узвіз, 10****, розміщена 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 нежилих приміщень і квартир, які розміщені в суміжних будинках, виконати технічний висновок про стан їх будівельних конструкцій, та передбачити заходи по їх укріпленню. При розробці проектної документації врахувати вимоги п.п. 2.21 – 2.34 та 3.1-3.4 ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (зі змінами № 1) 2009 р. У складі проектної документації розробити розрахунок освітлення та інсоляції жилих та нежилих приміщень, які прилягають до об'єкта будівництва і розміщені суміжно з ним відповідно з п.п. 3.1-3.4 ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (із змінами № 1) 2009 р. та відповідно з вимогами ДСТУ-Н Б В.2.2-27:2010 «Будинки і споруди. Настанова з розрахунку інсоляції об'єктів цивільного призначення», а також виконати розрахунок впливу та захисту від шуму прилеглих житлових будинків, відповідно з ДБН В 1.1- 31:2013 «Захист територій, будинків і споруд від шуму» та Таблиці 4.13 ДБН Б.2.2-12:2018 «Містобудування. Планування і забудова територій», та виконати зазначені заходи до експлуатації об'єкту. Проектування вхідних вузлів в проектуємий об'єкт виконати відповідно з вимогами п.п. 6.1.1 ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будівлі та споруди. Основні положення». Передбачити тамбури, при всіх зовнішніх входах до проектуємого об'єкту, для теплового і вітрового захисту відповідно з п.п. 6.1.3 ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будівлі та споруди. Основні положення» та відповідно з п.п. 2.13 ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (зі змінами № 1) 2009 р. При проектуванні та експлуатації об'єкта забезпечити доступність об'єкта та прилеглої території для інвалідів та інших маломобільних груп населення відповідно з ДБН В.2.2-17:2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення» та п.п. 6.1.2 ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будівлі та споруди. Основні положення», а саме: для пересування інвалідів з вулиці, при вході в проектуємий об'єкт, на першому поверсі – передбачити крильця, пандуси для інвалідів і маломобільних груп населення, для пересування у приміщеннях - передбачити наявність ліфтів, у разі перепадів рівня підлоги у приміщеннях – передбачити наявність гусеничних підйомників. Для зберігання автотранспорту запроектувати автостоянки, у тому числі тимчасові, згідно вимог: розділу 5.5 та додатку «Д» ДБН В.2.3-5:2018 «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 у паркінгу, який запроектований в містобудівному розрахунку, наданому на розгляд до управління). ***Відповідно до природно-кліматичних особливостей України, згідно з п. 6.1.20 ДБН Б.2.2-12:2018 «Містобудування. Планування і забудова територій» (Додаток Б), слід передбачати захист прибудинкової території житлових будинків, житлових груп від несприятливих зимових вітрів, пилових бур, а також підвищеної аерації влітку, захист від перегріву, особливо для південних районів (розділ 14). Відповідно до п. 6.1.29 ДБН Б.2.2-12:2018 «Містобудування. Планування і забудова територій» - в межах багатоквартирної забудови слід передбачати збирання побутових відходів (наземний, підземний або вакуумний спосіб), площа контейнерних майданчиків для збирання побутових відходів та відстань їх розміщення від вікон житлових та громадських будинків наведено в табл. 6.5 зазначеного ДБН. Передбачити, відповідно до п. 6.1.10 ДБН Б.2.2-12:2018 «Містобудування. Планування і забудова територій» - суміщення доріжок для руху інвалідних візків з пішохідними доріжками за умови організації відокремлених велосипедних доріжок. Ширина пішохідних доріжок і тротуарів, які забезпечують рух осіб з особливими потребами та похилого віку на кріслахвізках, повинна бути не менше 1,8 м при двосторонньому русі та 1,2 м – при односторонньому. Величина похилів пішохідних доріжок і тротуарів не повинна перевищувати: поздовжніх – 40‰, поперечних – 10‰. Проектними рішеннями з будівництва об'єкту передбачити заходи протипожежної безпеки відповідно з ДБН В.1.1.7–2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги» та Розділу 15 ДБН Б.2.2-12:2018 «Містобудування. Планування і забудова територій». Енергозабезпечення об'єкту запроектувати відповідно до технічних умов Публічного Акціонерного Товариства «Енергопостачальна Компанія Одесаобленерго». Усі інженерні мережі, які пролягають по ділянці проектування, до початку будівництва, підлягають перенесенню, а саме: проведення (перенесення) діючих та проектуємих інженерних підземних та наземних комунікацій на нормативну відстань від об'єкту, який передбачається до будівництва, відповідно до проектної документації, яка розроблена відповідно до ТУ інженерних служб, які їх обслуговують. Охоронювані зони інженерних комунікацій розрахувати та виконати згідно з Додатками И.1 та И.2 (обов'язковими) ДБН Б.2.2-12:2018 «Містобудування. Планування і забудова територій».*** *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 Б.2.2-12:2018 «Містобудування. Планування і забудова територій», ст. 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини», ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (зі змінами № 1) 2009 р., ДБН*

В.2.2-9-2009 «Громадські будівлі та споруди. Основні положення», ДБН В.1.1.7–2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги», ДБН В.2.2-17:2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення», ДБН В.2.3-5:2018 «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 В1.2-2:2006 «Навантаження і впливи. Норми проектування» (зі зміною № 1) та ДБН В.1.1-12-2014 «Будівництво у сейсмічних районах України» та інш. ДБН, вимог яких необхідно дотримуватись проектувальникам при проектуванні кожного об'єкту будівництва, реконструкції або реабілітації чи реставрації, тощо. Рекомендуємо, з метою виключення спірних питань з будівництва об'єкта та незалучення управління архітектури та містобудування у судові справи в якості третіх осіб, проектні рішення з будівництва багатоквартирного житлового будинку з мансардним поверхом, з вбудованими приміщеннями управління житлового будинку та гаражем в цокольному поверсі за адресою: м. Одеса, узвіз Військовий, 10, на земельній ділянці, яка знаходиться в оренді у Товариства з обмеженою відповідальністю «Будівельно-монтажне управління «УКРТОРГБУД», з відновленням архітектурної стилістики фасадів будівлі після будівництва, яка по стилістиці прийнятна для історичного ареалу міста, з благоустроєм прилеглої території, узгодити з власниками нежилих приміщень та квартир, які розміщені в житлових будинках, розташованих на суміжних земельних ділянках та/або ОСББ та користувачами земельних ділянок.

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 Додатками И.1 та И.2 (обов'язковими) ДБН Б.2.2-12:2018 «Містобудування. Планування і забудова територій». Передбачити, при необхідності, проведення (перенесення) діючих та проектуємих інженерних підземних та наземних комунікацій на нормативну відстань від об'єкту, який проектується, відповідно з проектної документації, яка розроблена відповідно до ТУ інженерних служб, які їх обслуговують. Усі інженерні мережі, які пролягають по ділянці проектування, підлягають перенесенню до початку будівництва.*** *При проведенні інженерних вишукувань керуватися вимогами ДБН А.2.1-1-2014 «Інженерні вишукування для будівництва»; дозвіл на проведення інженерно-геологічних вишукувань отримати у встановленому порядку в управлінні інженерного захисту території міста та розвитку узбережжя Одеської міської ради. До розроблення проектної документації, з метою збереження несущих конструкцій нежилих приміщень і квартир, які розміщені в суміжних будинках та будівлях, виконати технічний висновок про стан їх будівельних*

конструкцій, та передбачити заходи по їх укріпленню. ***Проектними рішеннями з будівництва об'єкту передбачити заходи протипожежної безпеки відповідно з ДБН В.1.1.7–2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги» та Розділу 15 ДБН Б.2.2-12:2018 «Містобудування. Планування і забудова територій». Енергозабезпечення об'єкту запроектувати відповідно до технічних умов Публічного Акціонерного Товариства «Енергопостачальна Компанія Одесаобленерго».*** *Проектування здійснювати з урахуванням вимог інженерно-технічних заходів цивільного захисту 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, 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 проектуємого об'єкту не змінюється – експлуатувати існуючий проїзд та прохід до об'єкту з боку Військового узвозу. При проектуванні зберігання автотранспорту, у тому числі тимчасового, здійснювати згідно вимог: розділу 5.5 та додатку «Д» ДБН В.2.3-5:2018 «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 у паркінгу, який запроектований в містобудівному розрахунку, наданому на розгляд до управління). Благоустрій виконати відповідно згідно з «Правилами благоустрою території міста Одеси (текстова частина) у новій редакції», затвердженими рішенням Одеської міської ради від 23.12.2011 р. № 1631-VI, із змінами та доповненнями, внесеними на сесії Одеської міської ради 27.08.2014 р. та доповненнями ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій». У складі проектної документації розробити проектні рішення з благоустрою та озеленення території відповідно до державних будівельних норм, у тому числі відповідно з п. 6.1.25 ДБН Б.2.2-12:2018 «Містобудування. Планування і забудова територій», а саме: територію благоустрою замостити тротуарною плиткою в межах об'єкта будівництва по Військовому узвозу, 10 та на прибудинкової території (мощення тротуарною плиткою пішохідних доріжок); відновити озеленення території за рахунок висадки трави та декоративних кущів на існуючих газонах з боку Військового узвозу біля об'єкту будівництва, виконати висадку дерев – листяних та хвойних; виконати заміну рабаток та огородження газонів, яке прийнятне для історичного ареалу міста; виконати: установку сучасних ліхтарів, лавок та передбачити установку урн, які прийнятні для історичного ареалу міста; виконати обробку та фарбування фасадів об'єкту після будівництва, з відновленням архітектурної стилістики фасадів будівлі, яка по стилістиці прийнятна для історичного ареалу 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/г).*

Ці містобудівні умови та обмеження надані відповідно до: *ч. 3. ст. 29 Закону*

України «Про регулювання містобудівної діяльності» (далі – Закон), зміни в який були внесені Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України по удосконаленню містобудівної діяльності», та набули чинність 10.06.2017 р. та Додатком до «Порядку ведення реєстру містобудівних умов та обмежень», затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 31.05.2017 р. № 135, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 09.06 2017 р. за № 714/30582, а також Листа Департаменту містобудування, архітектури та планування територій Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 13.11.2017 р. № 8/14.3-1000-17.

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

В.о. начальника управління –
головний архітектор міста
М.О. Шайденко

«25» 02 2019 р.

М.П.