



ОДЕСЬКА МІСЬКА РАДА

ДЕПАРТАМЕНТ АРХІТЕКТУРИ ТА МІСТОБУДУВАННЯ

Україна, 65082 м. Одеса, вул. Гоголя, 10

☎ 723-07-35; 723-03-38; ✉ e-mail: uag3@omr.gov.ua

№ _____
на № _____ от _____

«ЗАТВЕРДЖЕНО»
Наказ департаменту
архітектури та
містобудування
Одеської міської ради
12.07.2019 № 01-06/148

Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва

✓ 112
Реконструкція нежитлих приміщень першого поверху № 501, житлового будинку літ. «Ф», житлового будинку літ. «Г», льоху літ. «Г», сараю літ «П» та огорожі № 2 за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. В'ячеслава Чорновола, 14, вул. В'ячеслава Чорновола, 16-А, вул. В'ячеслава Чорновола, 16-Б, без зміни зовнішніх геометричних розмірів фундаментів в плані, з улаштуванням додаткових приміщень, зі зміною висотних відміток нежитлових приміщень та житлових приміщень, ухилу та конфігурації покрівлі, з пристосуванням їх під житловий будинок
(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки: *реконструкція нежитлих приміщень першого поверху № 501, житлового будинку літ. «Ф», житлового будинку літ. «Г», льоху літ. «Г», сараю літ «П» та огорожі № 2 за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. В'ячеслава Чорновола, 14, вул. В'ячеслава Чорновола, 16-А, вул. В'ячеслава Чорновола, 16-Б, без зміни зовнішніх геометричних розмірів фундаментів в плані, з улаштуванням додаткових приміщень, зі зміною висотних відміток нежитлових приміщень та житлових приміщень, ухилу та конфігурації покрівлі, з пристосуванням їх під житловий будинок, із збереженням та відновленням існуючої архітектурної стилістики фасадів будівель, її єдності та цілісності, яка по стилістиці притаманна будівлям, розміщеним на території Центрального історичного ареалу міста, з відновленням існуючих традиційних пісочно-пастельних тонів фасадів будинку, прийнятих для Південної Пальміри, з благоустроєм прилеглої території.*

2. Інформація про замовника: Товариство з обмеженою відповідальністю «УРБАН КОНСТРАКШН УКРАЇНА», яке розміщено за адресою: м. Одеса, вул. Лейтенанта Шмідта, 15, кабінет 505. Код ЄДРПОУ: 42499835.

До пакету документів Товариством з обмеженою відповідальністю «УРБАН КОНСТРАКШН УКРАЇНА», до управління, окрім містобудівного розрахунку, виконаного головним інженером проекту – Коржовим Борисом Гавриловичем (кваліфікаційний сертифікат Серія АР № 001048, розробив – Карпюк), також надані:

- Договір купівлі-продажу від 02.11.2018 р., зареєстрований в реєстрі за № 2050, згідно яким Товариство з обмеженою відповідальністю «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ІПОТЕКА ТА ІВЕСТИЦІЇ», Код ЄДРПОУ: 34643399, в подальшому «ПРОДАВЕЦЬ», передав у власність, а Товариство з обмеженою відповідальністю «УРБАН КОНСТРАКШН УКРАЇНА», Код ЄДРПОУ: 42499835, в подальшому «ПОКУПЕЦЬ», прийняв у власність нежилі приміщення першого поверху № 501, що знаходяться за адресою: місто Одеса, вулиця В'ячеслава Чорновола, 14, загальною площею 190,30 кв.м. Вказані нежилі приміщення першого поверху № 501 належать Продавцю на підставі Договору купівлі-продажу, посвідченого 11.02.2015 року приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Трофімець В.В., за реєстровим № 78. Державну реєстрацію права власності на нежилі приміщення проведено 11.02.2015 р. Трофімець В.В., приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу, номер запису про право власності – 8686847, що підтверджується Витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, виданим тим же нотаріусом 11.02.2015 р., № 33454484 та інформацією в інформаційній довідці з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна № 159051094 від 11.03.2019 р., що видана Делі Н.Г., приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу. Цей договір посвідчено Делі Н.Г., приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу;

- Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 11.02.2019 р., індексний номер витягу: 159075413; витяг сформовано: приватний нотаріус Делі Наталія Георгіївна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 33060993, дата реєстрації заяви: 11.03.2019, заявник: Єрес В'ячеслав Олександрович (уповноважена особа); Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна: реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 155148551101; об'єкт нерухомого майна: нежилі приміщення першого поверху, об'єкт житлової нерухомості: Ні; опис об'єкта: загальна площа (кв.м): 190,30; адреса: Одеська обл., м. Одеса, вул. В'ячеслава Чорновола, будинок 14; Номер об'єкта в РПВН: 10431140;

Актуальна інформація про право власності: номер запису про право власності: 30637653; дата державної реєстрації: 11.03.2019 р.; державний реєстратор: приватний нотаріус Делі Наталія Георгіївна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; підстава виникнення права власності: договір купівлі-продажу, серія та номер: 560, виданий 11.03.2019 р., видавник: приватний нотаріус Делі Наталія Георгіївна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 45895494 від 11.03.2019, приватний нотаріус Делі Наталія Георгіївна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; форма власності: приватна; вид спільної власності: спільна часткова; розмір частки: 1/10; власники: Товариство з обмеженою відповідальністю «УРБАН КОНСТРАКШН УКРАЇНА», код ЄДРПОУ: 42499835, країна реєстрації: Україна; витяг сформував: Делі Н. Г.;

- **Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 19.06.2019 р., індексний номер витягу: 170985815;** витяг сформовано: Шевчук Ангеліна Ігорівна, Фонтанська сільська рада Лиманського району Одеської області, Одеська обл.; підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 34550950, дата реєстрації заяви: 13.06.2019 р., заявник: Єрес В'ячеслав Олександрович; **Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна:** реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1848973551101; об'єкт нерухомого майна: житловий будинок, об'єкт житлової нерухомості: Так; Опис об'єкта: Загальна площа (кв.м): 149,40, житлова площа (кв.м): 27,90, Опис: житловий будинок – літ. «Ф»; Адреса: Одеська обл., м. Одеса, вулиця В'ячеслава Чорновола (вулиця Нова; вулиця Соколовська), будинок 16-А; **Актуальна інформація про право власності:** Номер запису про право власності: 32059857; Дата реєстрації: 13.06.2019 р.; державний реєстратор: Шевчук Ангеліна Ігорівна, Фонтанська сільська рада Лиманського району Одеської області, Одеська обл.; підстава виникнення права власності: протокол загальних зборів, серія та номер: 12/06/19, виданий 12.06.2019 р., видавник: Товариство з обмеженою відповідальністю «УРБАН КОНСТРАКШН УКРАЇНА»; протокол загальних зборів, серія та номер: 11/06/19, виданий 12.06.2019 р., видавник: Товариство з обмеженою відповідальністю «УРБАН КОНСТРАКШН УКРАЇНА», акт приймання-передачі нерухомого майна, серія та номер: б/н, виданий 12.06.2019 р., видавник: Товариство з обмеженою відповідальністю «УРБАН КОНСТРАКШН УКРАЇНА» та Козир Є.О.; підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 47418201 від 19.06.2019 р., Шевчук Ангеліна Ігорівна, Фонтанська сільська рада Лиманського району Одеської області, Одеська обл.; Форма власності: приватна; Розмір частки: 1/1; Власники: Товариство з обмеженою відповідальністю «УРБАН КОНСТРАКШН УКРАЇНА», код ЄДРПОУ: 42499835, країна реєстрації: Україна; витяг сформував: Делі Н. Г.; витяг

сформував: Шевчук А. І.;

- **Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 19.06.2019 р., індексний номер витягу: 170980571; витяг сформовано: Шевчук Ангеліна Ігорівна, Фонтанська сільська рада Лиманського району Одеської області, Одеська обл.; підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 34550046, дата реєстрації заяви: 13.06.2019 р., заявник: Єрес В'ячеслав Олександрович; Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна: реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1848982351101; об'єкт нерухомого майна: житловий будинок, об'єкт житлової нерухомості: Так; Опис об'єкта: Загальна площа (кв.м): 118,80, житлова площа (кв.м): 64,50, Опис: житловий будинок – літ. «Г», льох – літ. «І», сарай – літ. «П», огорожа № 2; Адреса: Одеська обл., м. Одеса, вулиця В'ячеслава Чорновола (вулиця Нова; вулиця Соколовська), будинок 16-Б; Актуальна інформація про право власності: Номер запису про право власності: 32059252; Дата реєстрації: 13.06.2019 р.; державний реєстратор: Шевчук Ангеліна Ігорівна, Фонтанська сільська рада Лиманського району Одеської області, Одеська обл.; підстава виникнення права власності: протокол загальних зборів, серія та номер: 12/06/19, виданий 12.06.2019 р., видавник: Товариство з обмеженою відповідальністю «УРБАН КОНСТРАКШН УКРАЇНА»; акт приймання-передачі нерухомого майна, серія та номер: б/н, виданий 12.06.2019 р., видавник: Товариство з обмеженою відповідальністю «УРБАН КОНСТРАКШН УКРАЇНА» та Самойленко К.І.; протокол загальних зборів, серія та номер: 11/06/19, виданий 12.06.2019 р., видавник: Товариство з обмеженою відповідальністю «УРБАН КОНСТРАКШН УКРАЇНА»; підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 47417563 від 19.06.2019 р., Шевчук Ангеліна Ігорівна, Фонтанська сільська рада Лиманського району Одеської області, Одеська обл.; Форма власності: приватна; Вид спільної власності: спільна часткова; Розмір частки: 1/2; Власники: Товариство з обмеженою відповідальністю «УРБАН КОНСТРАКШН УКРАЇНА», код ЄДРПОУ: 42499835, країна реєстрації: Україна; витяг сформував: Делі Н. Г.; витяг сформував: Шевчук А. І.;**

- **Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 19.06.2019 р., індексний номер витягу: 170983715; витяг сформовано: Шевчук Ангеліна Ігорівна, Фонтанська сільська рада Лиманського району Одеської області, Одеська обл.; підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 34550390, дата реєстрації заяви: 13.06.2019 р., заявник: Єрес В'ячеслав Олександрович; Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна: реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1848982351101; об'єкт нерухомого майна: житловий будинок, об'єкт житлової нерухомості: Так; Опис об'єкта: Загальна площа (кв.м): 118,80, житлова площа (кв.м): 64,50, Опис: житловий будинок – літ. «Г», льох – літ. «І», сарай – літ. «П»,**

огорожа № 2; Адреса: Одеська обл., м. Одеса, вулиця В'ячеслава Чорновола (вулиця Нова; вулиця Соколовська), будинок 16-Б; Актуальна інформація про право власності: Номер запису про право власності: 32059623; Дата реєстрації: 13.06.2019 р.; державний реєстратор: Шевчук Ангеліна Ігорівна, Фонтанська сільська рада Лиманського району Одеської області, Одеська обл.; підстава виникнення права власності: протокол загальних зборів, серія та номер: 12/06/19, виданий 12.06.2019 р., видавник: Товариство з обмеженою відповідальністю «УРБАН КОНСТРАКШН УКРАЇНА»; акт приймання-передачі нерухомого майна, серія та номер: б/н, виданий 12.06.2019 р., видавник: Товариство з обмеженою відповідальністю «УРБАН КОНСТРАКШН УКРАЇНА» та Козир Є.О.; протокол загальних зборів, серія та номер: 11/06/19, виданий 12.06.2019 р., видавник: Товариство з обмеженою відповідальністю «УРБАН КОНСТРАКШН УКРАЇНА»; підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 47417955 від 19.06.2019 р., Шевчук Ангеліна Ігорівна, Фонтанська сільська рада Лиманського району Одеської області, Одеська обл.; Форма власності: приватна; Вид спільної власності: спільна часткова; Розмір частки: 1/2; Власники: Товариство з обмеженою відповідальністю «УРБАН КОНСТРАКШН УКРАЇНА», код ЄДРПОУ: 42499835, країна реєстрації: Україна; витяг сформував: Делі Н. Г.; витяг сформував: Шевчук А. І.;

- Акт прийому-передачі нерухомого майна від 12.06.2019 р., згідно з яким Козир Євген Олександрович передав, а Товариство з обмеженою відповідальністю «УРБАН КОНСТРАКШН УКРАЇНА» прийняло об'єкт нерухомого майна:

- житловий будинок літ. «Ф», загальною площею – 149,40 кв.м, розташований за адресою: м. Одеса, вул. В'ячеслава Чорновола, 16-А, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна – 1848973551101, номер запису про право власності – 31937154;

- ½ частки житлового будинку під літ. «Г», загальною площею 118,80 кв.м, розташованого за адресою: м. Одеса, вул. В'ячеслава Чорновола, 16-Б, що належить на праві спільної часткової власності, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна – 1848982351101, номер запису про право власності – 31937361;

- Акт прийому-передачі нерухомого майна від 12.06.2019 р., згідно з яким Самойленко Катерина Іванівна передала, а Товариство з обмеженою відповідальністю «УРБАН КОНСТРАКШН УКРАЇНА» прийняло об'єкт нерухомого майна:

- ½ частки житлового будинку під літ. «Г», загальною площею 118,80 кв.м, розташованого за адресою: м. Одеса, вул. В'ячеслава Чорновола, 16-Б, що належить на праві спільної часткової власності, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна – 1848982351101, номер запису про право власності – 31937395;

Також надані:

- Протокол від 11.06.2019 р. № 11/06/19 Загальних зборів учасників Товариство з обмеженою відповідальністю «УРБАН КОНСТРАКШН УКРАЇНА» (надалі – Товариство), код ЄДРПОУ: 42499835, згідно з яким Козир Євгена Олександровича та Самойленко Катерину Іванівну прийнято до складу Учасників Товариства з внеском до статутного капіталу у вигляді нерухомого майна:

- житловий будинок літ. «Ф», загальною площею – 149,40 кв.м, розташований за адресою: м. Одеса, вул. В'ячеслава Чорновола, 16-А, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна – 1848973551101, номер запису про право власності – 31937154;

- ½ частки житлового будинку під літ. «Г», загальною площею 118,80 кв.м, розташованого за адресою: м. Одеса, вул. В'ячеслава Чорновола, 16-Б, що належить на праві спільної часткової власності, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна – 1848982351101, номер запису про право власності – 31937361

- ½ частки житлового будинку під літ. «Г», загальною площею 118,80 кв.м, розташованого за адресою: м. Одеса, вул. В'ячеслава Чорновола, 16-Б, що належить на праві спільної часткової власності, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна – 1848982351101, номер запису про право власності – 31937395;

- Протокол від 12.06.2019 р. № 12/06/19 Загальних зборів учасників Товариство з обмеженою відповідальністю «УРБАН КОНСТРАКШН УКРАЇНА» (надалі – Товариство), код ЄДРПОУ: 42499835, згідно з яким Козир Євгена Олександровича та Самойленко Катерину Іванівну внесено вклад Учасників Товариства з внеском до статутного капіталу у вигляді нерухомого майна:

- житловий будинок літ. «Ф», загальною площею – 149,40 кв.м, розташований за адресою: м. Одеса, вул. В'ячеслава Чорновола, 16-А, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна – 1848973551101, номер запису про право власності – 31937154;

- ½ частки житлового будинку під літ. «Г», загальною площею 118,80 кв.м, розташованого за адресою: м. Одеса, вул. В'ячеслава Чорновола, 16-Б, що належить на праві спільної часткової власності, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна – 1848982351101, номер запису про право власності – 31937361

- ½ частки житлового будинку під літ. «Г», загальною площею 118,80 кв.м, розташованого за адресою: м. Одеса, вул. В'ячеслава Чорновола, 16-Б, що належить на праві спільної часткової власності, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна – 1848982351101, номер запису про право власності – 31937395;

- Виписка з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців та громадських формувань, яка надана Товариству з обмеженою відповідальністю «УРБАН КОНСТРАКШН УКРАЇНА» 24.01.2019 року, Дата Державної реєстрації в Єдиному державному реєстрі

юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань: 26.09.2018 р., № запису: 1 556 102 0000 067571, ідентифікаційний код юридичної особи: 42499835, місце знаходження юридичної особи: 65012, Одеська обл., місто Одеса, вул. Лейтенанта Шмідта, 15, кабінет 505;

- Статут Товариства з обмеженою відповідальністю «УРБАН КОНСТРАКШН УКРАЇНА» (нова редакція), затверджений Загальними зборами учасників ТОВ «УРБАН КОНСТРАКШН УКРАЇНА» (протокол зборів від 21.01.2019 р. № 2);

- Наказ Товариства з обмеженою відповідальністю «УРБАН КОНСТРАКШН УКРАЇНА» № 2 від 22.01.2019 р., згідно з яким Єрес В'ячеслав Олександрович особисто приступив до виконання обов'язків директора Товариства з обмеженою відповідальністю «УРБАН КОНСТРАКШН УКРАЇНА» з 22.01.2019 р., згідно з Протоколом № 2 від 21.01.2019 р.

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., реконструкція, реставрація або капітальний ремонт об'єктів будівництва без зміни зовнішніх геометричних розмірів їхніх фундаментів у плані, можуть здійснюватися за відсутності документа, що засвідчує право власності чи користування земельною ділянкою, тому містобудівні умови та обмеження щодо реконструкції вищевказаних об'єктів 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 розташовані нежилі приміщення першого поверху № 501, житловий будинок літ. «Ф», житловий будинок літ. «Г», льоху літ. «Г», сараю літ «П» та огорожі № 2 за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. В'ячеслава Чорновола, 14, вул. В'ячеслава Чорновола, 16-А, вул. В'ячеслава Чорновола, 16-Б. Відповідно до положень Генерального плану м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, нежилі приміщення першого поверху № 501, житловий будинок літ. «Ф», житловий будинок літ. «Г», льоху літ. «Г», сараю літ «П» та огорожі № 2 за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. В'ячеслава Чорновола, 14, вул. В'ячеслава Чорновола, 16-А, вул. В'ячеслава Чорновола, 16-Б, розміщені 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. 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, нежилі приміщення першого поверху № 501, житловий будинок літ. «Ф», житловий будинок літ. «Г», льоху літ. «Г», сараю літ «П» та огорожі № 2 за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. В'ячеслава Чорновола, 14, вул. В'ячеслава Чорновола, 16-А, вул. В'ячеслава Чорновола, 16-Б, розташовані в межах території Центрального історичного ареалу міста Одеси, в межах комплексної охоронної зони історичного центру міста. Відповідно до вказаної документації в Центральному історичному ареалі гранична висота нових будівель та споруд, які виходять на червону лінію вулиць, не повинна перевищувати 18,60 м від рівня денної поверхні, а висота акцентних будівель на перехресті кварталів – не вище 21,30 м. Відповідно до положень плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII, нежилі приміщення першого поверху № 501, житловий будинок літ. «Ф», житловий будинок літ. «Г», льоху літ. «Г», сараю літ «П» та огорожі № 2 за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. В'ячеслава Чорновола, 14, вул. В'ячеслава Чорновола, 16-А, вул. В'ячеслава Чорновола, 16-Б, розміщені 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. Гранична висота нових будівель і споруд, що виходять на червоні лінії вулиць, не повинна перевищувати 18,6 метрів, а висота акцентних будівель на розі кварталів – не вище 21,3 метрів. Територія зони визначена в межах комплексної охоронної зони історичного центру, тому параметри використання цієї зони повинні відповідати Розділам V-VI науково-проектної документації «Історико - архітектурний опорний план м. Одеса. Проект зон охорони. Визначення меж історичних ареалів», затвердженої Наказом Міністерства культури і туризму України 20.06.2008 р. № 728/0/16-08 та таблиці 3.2 «Вимоги до ділянок, що знаходяться в охоронних зонах пам'яток культурної спадщини» текстової частини цього Плану зонування м. Одеса; 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. Нежилі приміщення першого поверху № 501,

житловий будинок літ. «Ф», житловий будинок літ. «Г», льоху літ. «Г», сараю літ «П» та огорожі № 2 за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. В'ячеслава Чорновола, 14, вул. В'ячеслава Чорновола, 16-А, вул. В'ячеслава Чорновола, 16-Б, розміщені: на території Центрального історичного ареалу м. Одеси, в межах комплексної охоронної зони історичної забудови центральної частини міста.

Містобудівні умови та обмеження:

1. Граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах: відповідно з містобудівним розрахунком, який розроблений головним інженером проекту – Коржовим Борисом Гавриловичем (кваліфікаційний сертифікат Серія АР № 001048, розробив – Карпюк), та наданого замовником: орієнтовна гранична висота будівлі: до +18,600 м. Проектна висота будівлі, згідно з містобудівним розрахунком, розрахована відповідно до граничнодопустимих показників будівлі від рівня денної поверхні, які прийнятні для Центрального історичного ареалу, 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».

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 змінюється.*

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 та відповідно до положень плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII, *нежили приміщення першого поверху № 501, житловий будинок літ. «Ф», житловий будинок літ. «Г», льоху літ. «Г»,*

сараю літ «П» та огорожі № 2 за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. В'ячеслава Чорновола, 14, вул. В'ячеслава Чорновола, 16-А, вул. В'ячеслава Чорновола, 16-Б, розташовані в межах території Центрального історичного ареалу міста Одеси, в межах комплексної охоронної зони історичного центру міста, проектні рішення об'єкту реконструкції, необхідно узгодити з управлінням з питань охорони об'єктів культурної спадщини Одеської міської ради (лист від 06.12.2011 р. № 01-07/515). При розробці проектної документації з реконструкції об'єктів, у її складі необхідно розробити паспорт опорядження та фарбування фасадів проектуемого об'єкту, та представити його на затвердження в управління з питань охорони об'єктів культурної спадщини Одеської міської ради та департамент архітектури та містобудування Одеської міської ради на паперових та електронному носіях. У складі паспорта опорядження та фарбування об'єктів реконструкції, проектні рішення фасадів будинку розробити з відновленням опорядження та фарбування фасадів проектуємих об'єктів після реконструкції, із збереженням та відновленням існуючої архітектурної стилістики фасадів будівель, її єдності та цілісності, яка по стилістиці притаманна будівлям, розміщеним на території Центрального історичного ареалу міста, з відновленням існуючих традиційних пісочно-пастельних тонів фасадів будинку, прийнятих для Південної Пальміри, а також не передбачати розширення об'єктів за рахунок будь-яких конструкцій, виступаючих за фасад та фундамент будівель. До розроблення проектної документації, з метою збереження несущих конструкцій об'єктів реконструкції та нежилых приміщень і квартир, які розміщені в суміжних будинках та будівлях, 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, 3.1-3.4 ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (зі змінами № 1) 2009 р. У складі проектної документації розробити розрахунок освітлення та інсоляції жилих та нежилых приміщень, які прилягають до об'єкта реконструкції і розміщені суміжно з ним відповідно з п.п. 3.1-3.4 ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (із змінами № 1) 2009 р. та відповідно з вимогами ДСТУ-Н Б В.2.2-27:2010 «Будинки і споруди. Настанова з розрахунку інсоляції об'єктів цивільного призначення». Також необхідно виконати розрахунок впливу та захисту від шуму об'єктів, які розміщені суміжно з об'єктом реконструкції, відповідно з ДБН В 1.1- 31:2013 «Захист територій, будинків і споруд від шуму» та п. 14.5 та Таблиць 14.2, 14.13 ДБН Б.2.2-12:2018 «Містобудування. Планування і забудова територій», та виконати зазначені заходи до експлуатації об'єкту. Проектування входних вузлів в проектуємі об'єкти реконструкції виконати відповідно з вимогами п.п. 6.1.1 та 6.1.2 ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення» та п.6.1.1 ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення». Передбачити тамбури, при всіх зовнішніх входах до проектуемого об'єкту, для теплового і вітрового захисту відповідно з п.п. 6.1.3 ДБН В.2.2-9:2018

«Громадські будинки та споруди. Основні положення». При проектуванні та експлуатації об'єкта забезпечити доступність об'єкта та прилеглої території для інвалідів та інших маломобільних груп населення відповідно з п. 5.2 – п. 5.3 розділу 5, розділу 6 ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення», п.п. 6.1.2 ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», а саме: для пересування інвалідів з вулиці, при входах 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», розділу 5.4 ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення» та ДБН В.2.3-15-2007 «Споруди транспорту. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів» (у даному випадку паркування автотранспорту передбачити на існуючій парковці автотранспорту по вул. Пантелеймонівській – від вул. Канатної до внутрішньо квартального проїзду між стадіоном «Спартак» та театром музичної комедії (непарна сторона). Договір на експлуатацію майданчиків для парковки автотранспорту укласти з КП «Одестранспарксервіс». Відповідно до п. 6.1.29 ДБН В.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 В.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 кріслах візках, 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 реконструкції 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 В.2.2-12:2018 «Містобудування. Планування і забудова територій». Енергозабезпечення об'єкту запроектувати відповідно до технічних умов Акціонерного Товариства «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'єктів, які передбачаються 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 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», Закону України «Про охорону культурної спадщини», у тому числі ст. 32 зазначеного Закону, ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (зі змінами № 1) 2009 р., ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги», ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення», 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.2.5-28:2018 «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) та ДБН В.1.1-12-2014 «Будівництво у сейсмічних районах України» та інші. 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 реконструкції об'єктів та незалучення управління архітектури та містобудування у судові справи в якості третіх осіб, проектні рішення з реконструкції нежитлих приміщень першого поверху № 501, житлового будинку літ. «Ф», житлового будинку літ. «Г», льоху літ. «Г», сараю літ «П» та огорожі № 2 за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. В'ячеслава Чорновола, 14, вул. В'ячеслава Чорновола, 16-А, вул. В'ячеслава Чорновола, 16-Б, без зміни зовнішніх геометричних розмірів фундаментів в плані, з улаштуванням додаткових приміщень, зі зміною висотних відміток нежитлових приміщень та житлових приміщень, ухилу та конфігурації покрівлі, з пристосуванням їх під житловий будинок, із збереженням та відновленням існуючої архітектурної стилістики фасадів будівель, її єдності та цілісності, яка по стилістиці притаманна будівлям, розміщеним на території Центрального історичного ареалу міста, з відновленням існуючих традиційних пісочно-пастельних тонів фасадів будинку, прийнятих для Південної Пальміри, з благоустроєм прилеглої території, узгодити з власниками нежитлих приміщень та квартир, які

розміщені в житлових будинках та будівлях, суміжних з об'єктами реконструкції, з балансоутримувачем житлових будинків та/або з ОСББ, користувачами та/або власниками суміжних 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 проектною документацією, яка розроблена відповідно до ТУ інженерних служб, які їх обслуговують. Усі інженерні мережі, які пролягають по ділянці проектування, при необхідності, підлягають перенесенню до початку реконструкції. При проведенні інженерних вишукувань, згідно із Розділом 1 ДБН А.2.1-1-2014 «Інженерні вишукування для будівництва» (із змінами та доповненнями), який набув чинності 01.08.2014, керуватися вимогами зазначеного ДБН, а дозвіл на проведення інженерно-геологічних вишукувань отримати у встановленому порядку в управлінні інженерного захисту території міста та розвитку узбережжя Одеської міської ради. До розроблення проектною документацією, з метою збереження несущих конструкцій об'єктів реконструкції та нежилых 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 реконструкції 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 Акціонерного Товариства «Одесаобленерго». Відповідно з постановою Кабінету Міністрів України від 09.01.2014 р. № 6 та листом Головного управління ДСНС України в Одеській області від 06.02.2014 р. № 01/613/11 – проектування здійснювати з урахуванням вимог інженерно-технічних заходів цивільного захисту, у тому числі ДСТУ А.2.2-7:2010 «Розділ інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) у складі проектною документації об'єктів». Основний під'їзд та пішохідний прохід до проектуємого об'єкту не змінюється – експлуатувати існуючий під'їзд та прохід до об'єкту з боку вул. В'ячеслава Чорновола, вул. Пантелеймонівської та вул. Малої Арнаутської. 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», розділу 5.4 ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення» та ДБН В.2.3-15-2007 «Споруди транспорту. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів» (у даному випадку паркування автотранспорту передбачити на існуючій

парковці автотранспорту по вул. Пантелеймонівській – від вул. Канатної до внутрішньо кварталного проїзду між стадіоном «Спартак» та театром музичної комедії (непарна сторона). Договір на експлуатацію майданчиків для парковки автотранспорту укласти з КП «Одестранспарксервіс». Благоустрій 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 відповідні з п.п. 6.1.10, 6.1.11, 6.1.25, абзаца 3 п. 6.1.27 ДБН Б.2.2-12:2018 «Містобудування. Планування і забудова територій», а саме: прилеглу територію благоустрою замостити тротуарною плиткою в межах об'єктів реконструкції, як прилеглу, з боку вул. В'ячеслава Чорновола, так і внутрішньодворову територію; відновити озеленення території за рахунок висадки трави та декоративних кущів на існуючих газонах, як з боку внутрішньодворового простору так і на прилеглій території з боку вулиці В'ячеслава Чорновола, біля об'єктів реконструкції; провести висадку зелених насаджень: кущів хвойних та листяних, одно – та багаторічних квітників; у разі фізичного зносу, виконати заміну рабатоk та огороження газонів, яке прийнятне для Центрального історичного ареалу міста; виконати додаткове освітлення у вигляді установки сучасних ліхтарів, передбачити установку лавок та установку урн для сміття, зовнішній вигляд яких прийнятні для Центрального історичного ареалу міста; зберегти та відновити існуючу архітектурну стилістику фасадів будівель, її єдність та цілісність, яка по стилістиці притаманна будівлям, розміщеним на території Центрального історичного ареалу міста, з відновленням існуючих традиційних пісочно-пастельних тонів фасадів будинку, прийнятних для Південної Пальміри, а також не передбачати розширення об'єкту за рахунок будь-яких конструкцій, виступаючих за фасад та фундамент будівель. Виконати улаштування майданчиків: для дітей та дорослого населення, для занять спортом та інш., передбачених п. 6.1.28 та Таблицею 6.4 ДБН Б.2.2-12:2018 «Містобудування. Планування і забудова територій». Відповідно до п. 6.1.29 ДБН Б.2.2-12:2018 «Містобудування. Планування і забудова територій» - 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. 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). Згідно рішення виконкому Одеської міської ради № 289 від 30.10.2014 р, яким затверджене Положення

про інформаційні ресурси єдиної цифрової топографічної основи (далі – ЄЦТО) території міста Одеси як складової частини системи баз даних містобудівного кадастру, до початку проектування отримати наявну топогеодезичну зйомку ділянки будівництва в КП «Одеспроект», а після коригування її передати для внесення в базу даних ЄЦТО.

Під час будівництва об'єкту здійснювати геодезичний контроль параметрів об'єкту згідно ДБН В.1.3-2-2010 «Геодезичні роботи у будівництві» (змiна 1, розділ 7), а саме:

а) геодезичний контроль споруд та інженерних мереж проектним вимогам;

б) контрольно-геодезичне знімання планового та висотного фактичного положення споруд та підземних інженерних мереж.

До прийняття об'єкту в експлуатацію та отримання сертифікату результати контрольного знімання об'єкту надати до КП «Одеспроект» для внесення в базу даних ЄЦТО.

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. директора департаменту –
головний архітектор міста
М.О. Шайденко



04 2019 р.