



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
(найменування уповноваженого
органу містобудування та архітектури)

16.08.2019 № 01-06/171

Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва

~ 146

Реконструкція нежитлової будівлі головного корпусу під житловий будинок
з торговельними та офісними приміщеннями.

(назва об'єкту будівництва)

Загальні дані:

1. Реконструкція нежитлової будівлі головного корпусу під житловий будинок з торговельними та офісними приміщеннями, без зміни геометричних розмірів фундаментів в плані за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Успенська, 22/1.

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. Товариство з обмеженою відповідальністю «АЛЬБАТРОС-ІНВЕСТ» (далі - ТОВ «АЛЬБАТРОС-ІНВЕСТ»), код ЄДРПОУ: 32751462, юридична адреса: м. Одеса, вул. Успенська, 22-А.

(інформація про замовника)

3. Згідно з ч. 4 ст. 34 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» містобудівні умови та обмеження щодо реконструкції вищевказаного об'єкту можуть надаватися без документів, що засвідчують право власності чи користування земельною ділянкою.

Рішення Одеської міської ради від 31.10.2018 р. № 3946-VII, відповідно до якого затверджено проект землеустрою щодо надання в оренду

ТОВ «АЛЬБАТРОС-ІНВЕСТ» земельної ділянки, загальною площею 0,3956 га, кадастровий номер 5110137500:28:004:0003, розташованої за адресою: м. Одеса, вул. Успенська, 22-А, строком на 20 років, до реалізації планувальних рішень території.

Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, сформований КП «Агенція реєстраційних послуг» 13.06.2019 р., індексний номер витягу: 170356146, відповідно до якого ТОВ «АЛЬБАТРОС-ІНВЕСТ» на праві приватної власності, частка 1/1, належить нежила будівля головного корпусу, загальною площею 2441,0 м², що розташована за адресою: м. Одеса, вул. Успенська, буд. 22/1.

Лист департаменту культури, національностей, релігій та охорони об'єктів культурної спадщини Одеської обласної Державної адміністрації від 24.06.2019 р. № 01-12/13, відповідно до якого будівлю по вул. Успенській, 22 в м. Одеса, вилучено з Державного реєстру нерухомих пам'яток України, у зв'язку з втратою предмету охорони.

Наказ Міністерства культури України № 456 від 10.06.2019 р., згідно з яким вилучено з Державного реєстру нерухомих пам'яток України, у зв'язку з втратою предмету охорони, пам'ятку архітектури та містобудування місцевого значення – «Будівля взуттєвої фабрики» (арх. Мінкус А.Б., Фельдштейн В.Л.) по вул. Успенській (Чичеріна), 22 у м. Одесі.

Відповідно до «Генерального плану м. Одеси», затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, земельна ділянка, на якій розташована нежитлова будівля головного корпусу за адресою: м. Одеса, вул. Успенська, буд. 22/1, 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, на якій розташована нежитлова будівля головного корпусу за адресою: м. Одеса, вул. Успенська, буд. 22/1, розташована в зоні загальноміського центру (Г-1), до переважних та супутніх видів використання якої відноситься розміщення багатоквартирних житлових будинків, будівель змішаного використання – з житловими приміщеннями у верхніх поверхах та розміщення на нижніх поверхах об'єктів ділового, культурного та комерційного призначення, офісів, адміністративних споруд, банків, готелів, підприємств громадського харчування, магазинів, торговельних комплексів, тощо, у межах історичного ареалу «Центральний історичний ареал», у комплексній охоронній зоні історичного центру міста.

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, на якій знаходиться нежитлова будівля головного корпусу по вул. Успенська, буд. 22/1, розташована в межах Центрального

історичного ареалу м. Одеси, на території комплексної охоронної зони, тому параметри використання цієї зони повинні відповідати Розділам V-VI вищевказаної науково-проектної документації. У т.ч. 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.

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 «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, та вимог ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (із змінами та доповненнями), таблиці 7.1 ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво у сейсмічних районах України». При цьому, відповідно до вищевказаної науково-проектної документації, 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.

(гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. Не змінюється – відповідно до вимог п. 6.1.14, п. 6.1.26, п. 6.1.25, п. 6.1.28, табл. 6.2, табл. 6.3, табл. 6.4 ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій», розділу 5 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», п. 5 ДБН В.2.2-23:2009 «Будинки і споруди. Підприємства торгівлі» та додатку Е.4 ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій», з дотриманням існуючих протипожежних та санітарних норм.

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. Щільність населення розраховувати відповідно до вимог п. 6.1.16, п. 6.1.17 та додатку В.1 ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій».

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

4. Не змінюються - відповідно до вимог п. 6.1.23, п. 6.1.20, п. 6.1.21, п. 6.1.22, п. 6.1.24, примітки 1, примітки 2, п. 15.2, табл. 15.2 ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій», ДСП 173 «Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів» та ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва». Під час проектування також слід приділити увагу заходам щодо обмеження поширення пожежі між

об'єктом, що реконструюється, та об'єктами, розташованими на суміжних земельних ділянках.

Розмістити об'єкт, у т.ч. й прямки, 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. Планувальні обмеження прийняти відповідно до підрозділу 14.11 розділу 14 ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій». Проектування вести відповідно до ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій», «Державними санітарними правилами планування та забудови населених пунктів», ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій території», ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будівлі. Загальні положення» (зі змінами), ДБН 2.2-23:2009 «Будинки і споруди. Підприємства торгівлі», ДБН В.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених пунктів», Законом України «Про охорону культурної спадщини», ДБН В.2.2-9-2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.1.2-14-2009 «Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель, споруд, будівельних конструкцій та основ» (зі зміною № 1), ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення», ДБН А.2.1-1-2014 «Інженерні вишукування для будівництва», ДБН В.2.5-28:2018 «Природне і штучне освітлення», 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 теплоізованих трубопроводів», ДБН В.2.5-13-98 «Пожежна автоматика будівель та споруд», ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна 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, у її складі необхідно, з метою збереження несучих конструкцій приміщень, які підлягають реконструкції, виконати технічний висновок про стан їх будівельних конструкцій, та передбачити заходи по їх укріпленню. Враховуючи розміщення на суміжних земельних ділянках багатоквартирного житлового будинку по вул. Успенська, 24 та загальноосвітньої школи № 39 по вул. Успенська, 20, під час проектування необхідне виконати висновок

щодо впливу об'єкту, що реконструюється, на умови інсоляції вказаних вище будівель відповідно до ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будівлі. Загальні положення» (зі змінами № 1 2009 р.) та ДБН В.2.2-3:2018 «Будинки і споруди. Заклади освіти».

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».

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 історичного ареалу «Центральний історичний ареал», у комплексній охоронній зоні історичного центру міста, 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.

(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 розділом 11, розділом 10, додатком И.1, додатком И.2, додатком И.3 ДБН В.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій», а також ДБН Д.2.4-16-2000 «Зовнішні інженерні мережі». 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.

На вимогу необхідності виконання інженерних вишукувань керуватися ДБН А.2.1-1-2014 «Інженерні вишукування для будівництва».

Згідно з рішенням виконавчого комітету 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 її коригування передати для внесення в базу даних ЄЦТО.

Під час реконструкції об'єкту здійснювати геодезичний контроль параметрів об'єкту згідно з ДБН В.1.3-2-2010 «Геодезичні роботи у будівництві» (зі зміною 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 необхідно надати до КП «Одеспроект» для внесення в базу даних ЄЦТО.

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

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 з ч. 8 ст. 29 Закону, який зазначений вище.

В.о. директора департаменту
архітектури та містобудування
Одеської міської ради -
головний архітектор міста



М.О. Шайденко