



✉ 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

ЗАТВЕРДЖЕНО

№ _____
на № _____ от _____

Наказ управління архітектури та
містобудування Одеської міської ради
(найменування уповноваженого
органу містобудування та архітектури)

01.06.2019 № 01-02/187

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

н 88/1

Реконструкція нежитлових приміщень першого поверху під житловий будинок з вбудованими приміщеннями громадського призначення, без зміни зовнішніх геометричних розмірів фундаментів в плані.
(назва об'єкту будівництва)

Загальні дані:

1. Реконструкція нежитлових приміщень першого поверху, розташованих за адресою: м. Одеса, Приморський район, пров. Маланова, 3, під житловий будинок з вбудованими приміщеннями громадського призначення, без зміни зовнішніх геометричних розмірів фундаментів в плані.

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2.

адреса реєстрації:

Реєстраційний номер облікової картки

платника податків:

(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.

Відповідно до договору купівлі-продажу № 1256 від 18.04.2019 р.
на праві приватної власності належать нежитлові

014151

приміщення першого поверху, загальною площею 258,7 м², що знаходяться за адресою: м. Одеса, пров. Маланова, 3.

Згідно з витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, сформованого приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Деордієвою І.В. 18.04.2019 р. індексний номер витягу: 164090563, на праві приватної власності, частка 1/1, належать нежитлові приміщення першого поверху, загальною площею 258,7 м², що знаходяться за адресою: м. Одеса, пров. Маланова, 3.

Згода ЖКС «Порто-Франківський» щодо реконструкції належних йому на праві приватної власності нежитлових приміщення першого поверху за адресою: м. Одеса, пров. Маланова, 3, під житловий будинок з вбудованими приміщеннями громадського призначення.

Відповідно до «Генерального плану м. Одеси», затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, земельна ділянка, на якій розташовані нежитлові приміщення за адресою: м. Одеса, пров. Маланова, 3, 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 розташовані нежитлові приміщення за адресою: м. Одеса, пров. Маланова, 3, розташована в зоні загальноміського центру - зона Г-1, призначеної для розташування ділових установ, багатоквартирних житлових будинків, 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 розташовані нежитлові приміщення за адресою: м. Одеса, пров. Маланова, 3, 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. При цьому, будівля за адресою: м. Одеса, пров. Маланова, 3 не є пам'яткою архітектури та містобудування.

Згідно з Наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010 року № 548 «Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель» – землі житлової та громадської забудови.

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 ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (із змінами та доповненнями), ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво у сейсмічних районах України», ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій», за умови дотримання інсоляційних вимог і нормативних відстаней від оточуючих будівель і споруд, а також 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, відповідно до якого 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», з дотриманням існуючих санітарних та протипожежних 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. 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», п. 4.6 «Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів» та ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», із визначенням ступеню вогнестійкості оточуючих будівель та споруд.

Під час проектування (реконструкції) також слід приділити увагу заходам щодо обмеження поширення пожежі між об'єктом, що реконструюється, та існуючими об'єктами на суміжних земельних ділянках. А саме: зниженням пожежної небезпечності будівельних матеріалів, які використовуються в зовнішніх огорожувальних конструкціях, у т. ч. облицювання, оздоблення, опорядження фасадів будівлі, а також у покриттях; застосуванням конструктивних рішень, спрямованих на створення перешкоди поширення пожежі між будівлями (влаштування протипожежних стін, обмеження площі віконних та інших прорізів у зовнішніх стінах або використання вогнестійкого скління віконних прорізів, протипожежних завіс, тощо).

(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.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених пунктів», Законом України «Про охорону культурної спадщини», ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будівлі. Загальні положення» (зі змінами та доповненнями), 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 В.2.2-9-2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», 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 «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.

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 історичних ареалів та комплексної охоронної зони історичної забудови центральної частини міста, але будівля за адресою: м. Одеса, пров. Маланова, 3 не є пам'яткою архітектури та містобудування, проектні рішення з реконструкції об'єкта необхідно узгодити з управлінням з питань охорони об'єктів культурної спадщини Одеської міської ради відповідно до чинного законодавства.

Враховуючи розміщення на суміжних земельних ділянках житлових та адміністративних будинків, до початку проектування виконати висновок

щодо впливу об'єкту, який реконструюється на оточуючу забудову, у т.ч. на умови її інсоляції.

При розробці проектної документації особливу увагу приділити заходам щодо обмеження поширення пожежі в будівлі, а також забезпечення планів евакуації. А саме: застосуванням конструктивних та об'ємно – планувальних рішень, спрямованих на створення перешкод поширенню небезпечних чинників пожежі приміщень, а також між приміщеннями та поверхами; зменшенням пожежної небезпеки будівельних матеріалів (у т.ч. й облицювань), конструкцій, елементів систем електропроводки, що застосовуються у приміщеннях; зменшенням вибухопожежної та пожежної небезпеки технологічного процесу, використанням засобів, що перешкоджають розливанню та розтіканню горючих рідин; застосуванням систем протипожежного захисту (автоматичних систем пожежогасіння, систем протидимного захисту), а також інших інженерно – технічних рішень.

При проектуванні передбачити можливість безперешкодного проїзду пожежної техніки до об'єкту, що реконструюється, шляхом улаштування нормативних пожежних проїздів та забезпечити наявність пожежних резервуарів та пожежних гідрантів на прилеглий до об'єкту території. 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.

Виконати інженерну підготовку і захист території у відповідності до розділу 12 ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій». Забезпечити виконання комплексу заходів щодо захисту території від підтоплення 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 наявної містобудівної документації, з урахуванням вимог п. 6.1.10, п. 6.1.11, п. 6.1.27 ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій».

(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 Б.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 відповідно до чинного законодавства.

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) контрольнo-гeодезичнe 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 чинності 10.06.2017 р. та Додатком до «Порядку ведення реєстру містобудівних умов та обмежень», затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 31.05.2017 р. № 135, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 09.06.2017 р. за № 714/30582, а також листа Департаменту містобудування, архітектури та планування територій Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 13.11.2017 р. № 8/14.3-1000-17.

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

В.о. начальника управління
архітектури та містобудування
Одеської міської ради
М.О. Шайденко



2019 р.

