



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
24.12.2019 № 01-07/466

Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва

№ 217
Реконструкція нежилої будівлі (літ. «А» та літ. «Б»), без зміни зовнішніх геометричних розмірів фундаментів в плані, з улаштуванням додаткових приміщень, під житловий будинок, з розміщенням в них квартир, за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Мала Арнаутська, 46-А
(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки: *реконструкція фасадної одноповерхової нежилої будівлі (літ. «А» та літ. «Б»), яка розташована на перехресті вул. Малої Арнаутської, 46-А та вул. Лейтенанта Шмідта, без зміни зовнішніх геометричних розмірів фундаменту в плані, без зміни цільового призначення об'єкту, з внутрішнім переплануванням шляхом їх об'єднання внутрішніми сходами, з реконструкцією існуючого входного вузла з боку двору та улаштуванням фасадного входного вузла, орієнтованого на вул. Малу Арнаутську, з улаштуванням технічних приміщень і кухні у підвалі, і пристосуванням їх під ресторан, з улаштуванням додаткових приміщень та розміщенням в них квартир, з відновленням архітектурної стилістики, опорядження та фарбування фасадів будівлі після її реконструкції, із застосуванням традиційних пісочно-пастельних тонів, прийнятних для Південної Пальміри та притаманної будівлям, які розміщені у Центральному історичному ареалі міста.*

2. Інформація про замовника:

яка мешкає за

адресою: м. Одеса, вул. Армійська, 6, кв. 13, реєстраційний номер облікової картки платника податків з Державного реєстру фізичних осіб – платників податків: 1821602229.

До пакету документів до департаменту, окрім намірів забудови, виконаних Товариством з обмеженою відповідальністю ПБК «АЛБЯНС», директор Рожнюк С.В., архітектор проекту: Фесенко М.А. - кваліфікаційний сертифікат Серія АА № 001264 (архітектор), також надані:

- Договір купівлі-продажу від 13.12.2013 р., який зареєстрований в реєстрі за № 9087, згідно з яким нежитлі приміщення кафе, загальною площею 269,40 кв.м, що знаходяться за адресою: місто Одеса, вул. Мала Аратська, будинок 46А, належать –

- Договір від 27.01.2014 р., зареєстрований в реєстрі за № 203, який є договором до договору від 13.12.2013 р., який зареєстрований в реєстрі за № 9087, згідно з яким виправлена помилка в назві вулиці – з вул. Мала Аратська на вул. «МАЛА АРНАУТСЬКА»;

- Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію прав власності від 13.12.2013 р, індексний номер витягу: 14567980, підстава надання витягу: заява з реєстраційним номером: 4511304, дата реєстрації: 13.12.2013 р, заявник:

номер запису про право власності: 3834635, підстава виникнення права власності: договір купівлі-продажу, серія та номер: 9087, виданий 13.12.2013 р, підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 9022581 від 13.12.2013 р, форма власності: приватна, розмір частки: 1/1,

є власником об'єкта нерухомого майна, реєстраційний номер якого: 241277151101, об'єкт нерухомого майна: нежитлові приміщення кафе, адреса: Одеська обл., м Одеса, вулиця Мала Арнаутська, будинок 46А, загальна площа: 269,40 кв.м;

- Довідка ТОВ «ПРОФПРОЕКТ» від 13.02.2018 р. вих. № 326598, видана власнику – на підставі договору купівлі-продажу № 9087 від 13.12.2013 р. та Договору № 203 від 28.01.2014 р., згідно якої при проведенні технічної інвентаризації об'єкта за адресою: м. Одеса, вулиця Мала Арнаутська, 46А, було встановлено, що даний об'єкт нерухомого майна не є нежитловим приміщенням, а є відокремлений, Ю має окремий вихід та має всі ознаки нежитлової будівлі.

Згідно пункту 3.2. «Інструкції про Прядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, зазначений об'єкт можливо вважати нежитловою будівлею за № 46А по вул. Мала Арнаутська у м. Одесі, та площа змінена у зв'язку з уточненням лінійних розмірів та площ приміщень, і не належить до самочинного будівництва та не є реконструкцією. Загальна площа будівлі складає 339,90 кв.м;

- Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 14.02.2018 р. індексний номер витягу: 009561

114010082; **Витяг сформовано:** Махортов Ігор Олександрович, Комунальне підприємство «Реєстраційна служба Одеської області», Одеська обл.; Підстава надання витягу: заява з реєстраційним номером: 26774620, дата реєстрації заяви: 14.02.2018 р., заявник:

Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна:
Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 241277151101; **Об'єкт** нерухомого майна: нежитлова будівля, **об'єкт житлової нерухомості:** Ні; **Опис об'єкта:** Загальна площа (кв.м): 339,90 кв.м; **Адреса:** Одеська обл., м. Одеса, вулиця Мала Арнаутська (вулиця Воровського), будинок 46-А; **Номер об'єкта в РПВН:** 10445346; **Відомості про складові частини об'єкта нерухомого майна:** Складова частина об'єкта нерухомого майна: нежитлова будівля, А, Б; **Актуальна інформація про право власності:** **Номер запису про право власності:** 3834635; **державний реєстратор:** приватний нотаріус Іллічова Наталія Артемівна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; **підстава виникнення права власності:** договір купівлі-продажу, серія та номер: 9087, виданий 13.12.2013 р., **видає:** приватний нотаріус Іллічова Наталія Артемівна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; **технічний паспорт, серія та номер:** б/н, виданий 13.02.2018 р., **видає:** ТОВ «ПРОФПРОЕКТ»; **довідка, серія та номер:** 326598, видана 13.02.2018 р., **видає:** ТОВ «ПРОФПРОЕКТ»; **підстава внесення запису:** Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 9022581 від 13.12.2013 р., приватний нотаріус Іллічова Наталія Артемівна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; **форма власності:** приватна; **розмір частки:** 1/1; **власники:**

, **реєстраційний номер облікової картки платника податків з Державного реєстру фізичних осіб – платників податків:** **паспорт громадянина України, серія та номер:**

видає:

України в

Одеській області, країна громадянства: Україна; **Витяг сформував:** Махортов І. О.

Також надані:

- згода

від 16.10.2019 р., яка

зареєстрована в реєстрі за № 1126, який діє від імені

яка зареєстрована та проживає за адресою: місто

Одеса, вулиця

на підставі довіреності,

посвідченої приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Богун І.А. 02 липня 2013 р., за реєстровим номером № 889, яка є власником квартири

розташованої за адресою: місто Одеса, вулиця

Мала Арнаутська, 46, повністю розуміючи значення своїх дій та їх правові наслідки, без будь-якого тиску зі сторони, відповідно до власного волевиявлення, дає згоду

та/або ТОВ «ВЕСТ

БІЛДІНГ Україна» на закриття світлових прорізів (отворів балкону і вікна), що виходять в бік вулиці Л. Шмідта на будівлю за адресою: місто Одеса, вулиця Мала Арнаутська, 46-А (де в майбутньому буде

розташований будівельний майданчик), за умови, що виготовлення технічної документації на квартиру, роботи по закладанню вищезазначених світових прорізів, а також відновлення оздоблення стін всередині квартири, де розташовані ці світові прорізи, будуть виконані за рахунок

та/або ТОВ «ВЕСТ БІЛДІНГ Україна». Також, за умов зазначених вище, погоджується будь-яке можливе будівництво за місці об'єктів нерухомості (з боку вул. Л.Шмідта), які належать за адресою: місто

Одеса, вулиця Мала Арнаутська, 46-А або будівництво на їх місці іншого об'єкту, з дотриманням будівельних норм та правил;

- згода ТОВ Фінансова Компанія «РЕНТА» від 21.05.2018 р. вих. № 01-07/56/РТ, згідно з якою – директор ТОВ

Фінансова Компанія «РЕНТА», узгоджує реконструкцію об'єктів нерухомості, які належать

розташованих за адресою: місто Одеса, вулиця Мала Арнаутська, 46-А, а також дає згоду на те, що в належному ТОВ Фінансова Компанія «РЕНТА» нежитловому приміщенні, розташованому на 2-му поверсі (колишня квартира № 3) за адресою: місто Одеса, вулиця Мала Арнаутська, 46, при реконструкції може бути демонтований балкон та перекритий світловий проріз зі сторони вул. Лейтенанта Шмідта.

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 вищевказаного об'єкту 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 – фасадна одноповерхова нежила будівля (літ. «А» та літ. «Б»), розташована за адресою: м. Одеса, вул. Мала Арнаутська, 46А (на перехресті вул. Малої Арнаутської та вул. Лейтенанта Шмідта). Відповідно з положеннями нового Генерального плану м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, фасадна одноповерхова нежила будівля (літ. «А» та літ. «Б»), яка розташована за адресою: м. Одеса, вул. Мала Арнаутська, 46А (на перехресті вул. Малої Арнаутської та вул. Лейтенанта Шмідта), розміщена 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, 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. Відповідно з положеннями «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, фасадна одноповерхова нежила будівля (літ. «А» та літ. «Б»), яка розташована за адресою: м. Одеса, вул. Мала Арнаутська, 46А (на перехресті вул. Малої Арнаутської та вул. Лейтенанта Шмідта), розміщена на території Центрального історичного ареалу м. Одеси, в межах комплексної охоронної зони історичної забудови центральної частини 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 з положеннями плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII, фасадна одноповерхова нежила будівля (літ. «А» та літ. «Б»), яка розташована за адресою: м. Одеса, вул. Мала Арнаутська, 46А (на перехресті вул. Малої Арнаутської та вул. Лейтенанта Шмідта), розміщена на території, яка знаходиться у 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. Фасадна одноповерхова нежила будівля (літ. «А» та літ. «Б»), яка розташована за адресою: м. Одеса, вул. Мала Арнаутська, 46А (на перехресті вул. Малої Арнаутської та вул. Лейтенанта Шмідта), розміщена в межах Центрального історичного ареалу міста, в межах комплексної охоронної зони історичного центру міста, на суміжній ділянці, з ділянкою проектування, розміщена будівля за адресою: м. Одеса, вул. Мала Арнаутська, 46, яка є пам'яткою архітектури та містобудування місцевого значення; 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: розрахувати відповідно з вимогами ДБН В.1.1.7-2016 «Пожезжна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги», а також враховуючи, що відповідно з положеннями плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженими рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII, територія зони Г-1, в межах якої знаходиться фасадна одноповерхова нежила будівля (літ. «А» та літ. «Б»), яка розташована за адресою: м. Одеса, вул. Мала Арнаутська, 46А (на перехресті вул. Малої Арнаутської та вул. Лейтенанта Шмідта), 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, а також те, що відповідно з положеннями «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 (далі – Документація), фасадна одноповерхова нежила будівля (літ. «А» та літ. «Б»), яка розташована за адресою: м. Одеса, вул. Мала Арнаутська, 46А (на перехресті вул. Малої Арнаутської та вул. Лейтенанта Шмідта), розташована на території Центрального історичного ареалу м. Одеси, в межах комплексної охоронної зони історичної забудови центральної частини міста, та місцезонаування зазначеного об'єкту - на суміжній ділянці, з ділянкою проектування розміщена будівля за адресою: м. Одеса, вул. Мала Арнаутська, 46, яка є пам'яткою архітектури та містобудування місцевого значення, і враховуючи вимоги зазначеної Документації, щодо граничної висоти акцентних будівель на розі кварталів - не вище 21,3 метрів, розрахувати 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): *розрахувати відповідно з вимогами * Таблиці 6.2 п.п. 6.1.16 та 6.1.17 ДБН Б.2.2-12:2019 «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.*

4. Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд: *не змінюється – об'єкт реконструкції проектується без зміни зовнішніх геометричних розмірів фундаменту в плані.*

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 з положеннями «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 (далі – Документація), фасадна однопверхова нежила будівля (літ. «А» та літ. «Б»), яка розташована за адресою: м. Одеса, вул. Мала Арнаутська, 46А (на перехресті вул. Малої Арнаутської та вул. Лейтенанта Шмідта), розташована на території Центрального історичного ареалу м. Одеси, в межах комплексної охоронної зони історичної забудови центральної частини міста, та місцезонашування зазначеного об'єкту - на суміжній ділянці, з ділянкою проектування розміщена будівля за адресою: м. Одеса, вул. Мала Арнаутська, 46, яка є пам'яткою архітектури та містобудування місцевого значення, і враховуючи вимоги зазначеної Документації, щодо граничної висоти акцентних будівель на розі кварталів - не вище 21,3 метрів, проектування вести з урахуванням 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 проектні рішення з*

проектуємого об'єкту реконструкції, необхідно узгодити з органами охорони культурної спадщини, у тому числі з управлінням з питань охорони об'єктів культурної спадщини Одеської міської ради (лист від 06.12.2011 р. № 01-07/515). Враховуючи, що відповідно з положеннями плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII, фасадна одноповерхова нежила будівля (літ. «А» та літ. «Б»), яка розташована за адресою: м. Одеса, вул. Мала Арнаутська, 46А (на перехресті вул. Малої Арнаутської та вул. Лейтенанта Шмідта), та 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 реконструкції надати на розгляд відповідним профільованим структурам, у тому числі органам екологічної безпеки. До початку розроблення проектної документації з реконструкції об'єкту, у її складі необхідно, з метою збереження несучих конструкцій приміщень, які підлягають реконструкції та 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 з реконструкції об'єкта, у її складі необхідно розробити паспорт опорядження та фарбування фасадів будови та представити його на затвердження у департамент архітектури та містобудування Одеської міської ради на паперових та електронному носіях. У складі паспорта опорядження та фарбування фасадів фасадно-одноповерхової нежилої будівлі (літ. «А» та літ. «Б»), яка розташована за адресою: м. Одеса, вул. Мала Арнаутська, 46А (на перехресті вул. Малої Арнаутської та вул. Лейтенанта Шмідта), проектні рішення фасадів розробити з відновленням архітектурної стилістики, опорядження та фарбування фасадів фасадного флігеля після його реконструкції, із застосуванням традиційних пісочно-пастельних тонів, прийнятих для Південної Пальміри та притаманної будівлям, які розміщені у Центральному історичному ареалі міста, а також не передбачати розширення об'єкту за рахунок будь-яких конструкцій, виступаючих за фасад та фундамент будови. У складі проектної документації виконати розрахунок впливу та захисту від шуму прилеглих будівель, будинків, споруд та приміщень, відповідно ДБН В 1.1-31:2013 «Захист територій, будинків і споруд від шуму» та п. 14.5 ДБН В.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», та виконати зазначені заходи до експлуатації об'єкту. У складі проектної документації розробити розрахунок освітлення та інсоляції об'єкту реконструкції, а також тих, що розміщені суміжно, відповідно ДБН В.2.5-28-2018 «Природне і штучне освітлення», з вимогами ДСТУ-Н Б В.2.2-27:2010 «Будинки і споруди. Настанова з розрахунку інсоляції об'єктів цивільного призначення» та п.п. 10.1-10.4 ДБН В.2.2-15:2019 «Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення». Передбачити тамбури, глибиною не менше 1,5 м, при зовнішньому вході до проектуваного об'єкту,

відповідно з абзацом 3 п. 5.9 ДБН В.2.2-15:2019 «Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення». При проектуванні реконструкції існуючого вхідного вузла та улаштуванні нового вхідного вузла керуватися, а також при експлуатації об'єкта забезпечити доступність об'єкта та прилеглої території для інвалідів та інших маломобільних груп населення відповідно з п.6.1.1 ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення», п.п. 6.1.1 та 6.1.2 ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення» та п. 6.1.2 ДБН В.2.2-25:2009 «Будинки і споруди. Підприємства харчування (заклади ресторанного господарства)», а саме: для пересування інвалідів з вулиці, при вході в об'єкт реконструкції, в рівні першого поверху – передбачити крильця, поручні та 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. Транспортні засоби на внутрішньодворовій території житлового будинку не розміщувати. Використання доріжок, тротуарів та пішохідних і зелених зон для стоянки автотранспорту не допускається, відповідно з п. 10.8.11 ДБН В.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій». Для зберігання автотранспорту запроектувати тимчасові автостоянки 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», ДБН В.2.3-15-2007 «Споруди транспорту. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів» та п. 10.8 ДБН В.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» (у данному випадку паркування автотранспорту передбачити на існуючих парковках, які розташовані по вулиці Малої Арнаутської (на парному боці – від пров. Канатного до вул. Леонтовича). Договір на експлуатацію майданчиків для парковки автотранспорту укласти з КП «Одестранспарксервіс». 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», Розділу 15 ДБН В.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» та Розділу 8 ДБН В.2.2-15:2019 «Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення». Енергозабезпечення об'єкту запроектувати відповідно до технічних умов Акціонерного Товариства «Одесаобленерго». Усі інженерні мережі, які пролягають по ділянці проектування, у разі необхідності, до початку реконструкції, підлягають перенесенню, а саме: проведення (перенесення) діючих та проектуємих інженерних підземних та наземних комунікацій на нормативну відстань від об'єкту, який передбачається 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 В.2.2-12:2019 «Планування та 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.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», ДБН В.2.2-15:2019 «Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення», ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-25:2009 «Будинки і споруди. Підприємства харчування (заклади ресторанного господарства)», ДБН В.1.1.7-2016 «Пожжежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги», ДБН В.2.2-40:2018 «Будинки і споруди. Інклюзивність будівель і споруд», 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», ДСТУ-Н-Б В.2.2-27:2010 «Будинки і споруди. Настанова з розрахунку інсоляції об'єктів цивільного призначення», 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'єкту та незалучення департаменту архітектури та містобудування у судові справи в якості третіх осіб, проектні рішення з реконструкції фасадної одноповерхової нежитлової будівлі (літ. «А» та літ. «Б»), яка розташована на перехресті вул. Малої Арнаутської, 46-А та вул. Лейтенанта Шмідта, без зміни зовнішніх геометричних розмірів фундаменту в плані, без зміни цільового призначення об'єкту, з внутрішнім переплануванням шляхом їх об'єднання внутрішніми сходами, з реконструкцією існуючого вхідного вузла з боку двору та улаштуванням фасадного вхідного вузла, орієнтованого на вул. Малу Арнаутську, з улаштуванням технічних приміщень і кухні у підвалі, і пристосуванням їх під ресторан, з улаштуванням додаткових приміщень та розміщенням в них квартир, з відновленням архітектурної стилістики, опорядження та фарбування фасадів будівлі після її реконструкції, із застосуванням традиційних пісочно-пастельних тонів, прийнятних для Південної Пальміри та притаманної будівлям, які розміщені у Центральному історичному ареалі міста, узгодити з власниками квартир та нежитлових приміщень, які розміщені в житлових будинках та будівлях, розташованих суміжно з об'єктом проектування реконструкції, власниками будівель/споруд, та/або с балансоутримувачем/або ОСББ житлових будинків, та із суміжними землекористувачами.

6. Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж: **при розробці проектної документації розрахувати згідно з Додатками И.1 та И.2 (обов'язковими) ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій». Передбачити, при необхідності, проведення (перенесення) діючих та проектуємих інженерних підземних та наземних комунікацій на нормативну відстань від об'єктів, які підлягають реконструкції, 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 початку розроблення проектної документації з реконструкції об'єкту, у її складі необхідно, з метою збереження несучих конструкцій приміщень, які підлягають реконструкції та 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», Розділу 15 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» та Розділу 8 ДБН В.2.2-15:2019 «Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення». 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 8773:2018 «Склад та зміст розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту в складі проектної документації на будівництво об'єктів. Основні положення». Основний під'їзд та пішохідний прохід до проектуємого об'єкту реконструкції не змінюється – здійснюється з боку вулиці Малої Арнаутської та вулиці Лейтенанта Шмідта. Транспортні засоби на внутрішньодворовій території житлового будинку не розмішувати. Використання доріжок, тротуарів та пішохідних і зелених зон для стоянки автотранспорту не допускається, відповідно з п. 10.8.11 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій». Для зберігання автотранспорту запроектувати тимчасові автостоянки 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», ДБН

В.2.3-15-2007 «Споруди транспорту. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів» та п. 10.8 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» (у данному випадку паркування автотранспорту передбачити на існуючих парковках, які розташовані по вулиці Малої Арнаутської (на парному боці – від пров. Канатного до вул. Леонтовича). Договір на експлуатацію майданчиків для парковки автотранспорту укласти з КП «Одестранспарксервіс». Благоустрій виконати відповідно 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.п. 6.1.10, 6.1.11, 6.1.25 ДБН Б.2.2-12:2019 «Містобудування. Планування і забудова територій», а саме: прилеглу територію благоустрою замостити тротуарною плиткою; відновити озеленення території за рахунок висадки трави та декоративних кущів шляхом розбивки газонів, висадки дерев – листяних та хвойних; передбачити установку урн для сміття та лавок для відпочинку на прилеглій території; на території благоустрою передбачити освітлення із сучасних ліхтарів, прийнятних для історичного центру міста; виконати опорядження та фарбування фасадів будівель після будівництва, з відновленням архітектурної стилістики фасадів будівлі, яка притаманна будівлям, розміщеним в історичному ареалі міста, з відновленням єдності та цілісності фасадів будівель. Виконати улаштування майданчиків: для дітей та дорослого населення, для занять спортом, господарсько-побутових для сміттєвих контейнерів та інш., передбачених ДБН Б.2.2-12:2019 «Містобудування. Планування і забудова територій»; виконати ремонтно-відновлювальні роботи по фасаду будівлі після її реконструкції, з відновленням архітектурної стилістики, опорядження та фарбування фасадів флігеля після його реконструкції, із застосуванням традиційних пісочно-пастельних тонів, прийнятних для Південної Пальміри та притаманної будівлям, які розміщені у Центральному історичному ареалі міста, а також не передбачати розширення об'єкту за рахунок будь-яких конструкцій, виступаючих за фасад та фундамент будови. При необхідності проведення розкопок та регенерації прилеглих зелених зон отримати дозвіл відповідно до чинного законодавства у тому числі в 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/з). 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 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 ч. 8 ст. 29 Закону, який зазначений вище.

Містобудівні умови та обмеження від 28.09.2015 р. № 01-06/1440 (арх. № 165), які видані управлінням архітектури та містобудування Одеської міської ради (на теперішній час – департамент архітектури та містобудування Одеської міської ради), за зверненням гр. Герман Людмили Борисівни, а також лист управління архітектури та містобудування Одеської міської ради (на теперішній час – департамент архітектури та містобудування Одеської міської ради), від листопада 2016 року, який був додатком до зазначених вище містобудівних умов та обмежень, вважати такими, що втратили чинність.

В.о. директора департаменту –
головного архітектора міста
М.О. Шайденко



12 2019 р.