



ОДЕСЬКА МІСЬКА РАДА
ДЕПАРТАМЕНТ АРХІТЕКТУРИ ТА МІСТОБУДУВАННЯ

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

т. 723-07-35; 723-03-38;

✉ e-mail: uag3@omr.gov.ua

№ _____

на № _____ от _____

«ЗАТВЕРДЖЕНО»

Наказ департаменту
архітектури та
містобудування

Одеської міської ради

06.05.2020 № 01-06/117

Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва

№ 56

Реставраційні роботи нежитлових приміщень горища № 515, без зміни зовнішніх геометричних розмірів фундаменту в плані, з внутрішнім переплануванням, з пристосуванням їх під житлові цілі, апартаменти та офісні приміщення за адресою: м. Одеса, Приморський район,
вул. Рішельєвська, 11
(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки: реставраційні роботи нежитлових приміщень горища № 515, які розташовані у фасадному флігелі житлового будинку, № 11 по вул. Рішельєвська, 11 ріг вул. Буніна, 18 у м. Одесі, який є пам'яткою архітектури та містобудування місцевого значення та пам'яткою історії місцевого значення — Будинок прибутковий Баржанського (арх. Гонсіоровський Ф.В., кін. XIX ст.), у якому у 1944-1962 рр. жив Гешелін І. Д. отоларинголог), без зміни зовнішніх геометричних розмірів фундаментів в плані, з внутрішнім переплануванням, без підвищення висотних відміток будівлі у ганку, але зі зміною конфігурації та ухилу покрівлі, з улаштуванням трьох сходових клітин, для попадання в нежитлові приміщення горища № 515, зі зміною цільового призначення об'єкту, а саме: з пристосуванням нежитлових приміщень горища № 515 під житлові цілі, апартаменти та офісні приміщення.

2. Інформація про замовника: Приватне підприємство «32», яке зареєстроване: вул. Ланжеронівська, 19, кв. 6-А, м. Одеса, Одеська обл., 65026. Код ЄДРПОУ: 36613125.

До пакету документів Приватним підприємством «32», до департаменту, окрім намірів забудови, які виконані ПП «РЕТРОГРАД», Кваліфікаційний сертифікат: АВ № 000403, головний архітектор - Опрятова І.І., також надані:

- **Договір купівлі-продажу від 06.03.2018 р., зареєстрований в реєстрі за № 414, згідно яким ТЕРИТОРІАЛЬНА ГРОМАДА МІСТА ОДЕСИ В ОСОБІ ОДЕСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ**, податковий номер: 26597691, в подальшому «ПРОДАВЕЦЬ», від імені якої діє Департамент комунальної власності Одеської міської ради, продав у власність, а **ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «32»**, податковий номер: 36613125, в подальшому «ПОКУПЕЦЬ», згідно з яким, «ПРОДАВЕЦЬ» продав, а «ПОКУПЕЦЬ» купив індивідуально визначене майно комунальної власності у вигляді нежитлових приміщень горища № 515, загальною площею 1413,20 кв.м, що розташовані за адресою: м. Одеса, вулиця Рішельєвська, будинок 11, зображених у технічному паспорті (далі «об'єкт купівлі-продажу»). Вищезазначений об'єкт купівлі-продажу належить «ПРОДАВЦЮ» на підставі Свідоцтва про право власності (бланк серії САЕ 419523), виданого 05.05.2011 р. виконавчим комітетом Одеської міської ради, на підставі рішення виконавчого комітету Одеської міської ради від 18.01.2011 р. № 6, право власності на який 24.05.2011 р. зареєстровано Комунальним підприємством «Одеське міське бюро технічної інвентаризації та реєстрації об'єктів нерухомості» в книзі: 1202-92, номер запису: 915, реєстраційний номер: 33729465, відповідно до Витягу про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно № 30067268, виданого Комунальним підприємством «Одеське міське бюро технічної інвентаризації та реєстрації об'єктів нерухомості» 24.05.2011 р., реєстраційний номер вищевказаного об'єкта купівлі-продажу – 33729465. Цей договір посвідчено Чужовською Н.Ю., приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу;

- **Договір про повний розрахунок від 23.05.2018 р. № 558, укладений між ТЕРИТОРІАЛЬНОЮ ГРОМАДОЮ МІСТА ОДЕСИ В ОСОБІ ОДЕСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ**, податковий номер: 26597691, в подальшому «ПРОДАВЕЦЬ», від імені якої діє Департамент комунальної власності Одеської міської ради, та **ПРИВАТНИМ ПІДПРИЄМСТВОМ «32»**, податковий номер: 36613125, в подальшому «ПОКУПЕЦЬ», згідно з п. 2 якого, «ПРОДАВЕЦЬ» підтверджує факт повного розрахунку за Договором купівлі-продажу, виконання умов, передбачених розділом 2 Договору купівлі-продажу, відсутність будь-яких претензій фінансового характеру щодо розрахунку. Цей договір посвідчено Куценко О.І., приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу;

- **АКТ приймання-передачі індивідуального визначеного майна комунальної власності у вигляді нежитлових приміщень горища № 515, що розташовані за адресою: м. Одеса, вулиця Рішельєвська, будинок 11.**

Приватному підприємству «32», який складено 23.05.2018 р.;
- Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 29.05.2018 р., індексний номер витягу: 125524423; витяг сформовано: Приватний нотаріус Куценко О.І., Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 28354005, дата реєстрації заяви: 23.05.2018, заявник: Делінська Лідія Григорівна (уповноважена особа); Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна: реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1563176351101; об'єкт нерухомого майна: нежитлові приміщення горища № 515, об'єкт житлової нерухомості: Ні; опис об'єкта: загальна площа (кв.м): 1413,20; адреса: Одеська обл., м. Одеса, вулиця Рішельєвська (вулиця Леніна), будинок 11; Актуальна інформація про право власності: номер запису про право власності: 26354403; дата державної реєстрації: 23.05.2018 р.; державний реєстратор: Приватний нотаріус Куценко Оксана Іванівна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; підстава виникнення права власності: договір купівлі-продажу, серія та номер: 414, виданий 06.03.2018, видавник: Чужовська Н.Ю., приватний нотаріусом Одеського міського нотаріального округу; Договір про повний розрахунок, серія та номер: 558, виданий 23.05.2018 р., видавник: Приватний нотаріус Куценко О.І., Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; Акт приймання-передачі, серія та номер: б/н, виданий 23.05.2018 р., видавник: Територіальна громада м. Одеси в особі Одеської міської ради та ПРИВАТНЕ ПДПРИЄМСТВО «32»; підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (з відкриттям розділу), індексний номер: 41319589 від 29.05.2018, Приватний нотаріус Куценко О.І., Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; форма власності: приватна; розмір частки: 1/1; власники: Приватне підприємство «32», Код ЄДРПОУ: 36613125, країна реєстрації: Україна, адреса: Україна, 65026, Одеська обл., м. Одеса, вул. Ланжеронівська (вулиця Ласточкина), 19, кв. 6-А; витяг сформував: Куценко О.І.;

Також надані:

- охоронний договір на пам'ятку культурної спадщини, укладений з управлінням культури, національностей, релігій та охорони об'єктів культурної спадщини обласної Державної адміністрації від 12.12.2017 р. № 04-02/3499сп, згідно якого користувач (юридична особа Приватне підприємство «32», Код ЄДРПОУ: 36613125) бере на себе зобов'язання щодо охорони нежитлових приміщень горища № 515, загальною площею 1413,20 кв.м у будівлі - пам'ятці: по вул. Рішельєвській, 11 ріг вул. Буніна, 18 у м. Одесі – ЖИТЛОВИЙ КОМПЛЕКС, В ЯКИЙ ВХОДЯТЬ: КОЛИШНІЙ БУДИНОК БАРЖАНСЬКОГО, ПОБУДОВАНИЙ НАПРИКІНЦІ ХІХ СТ., АРХІТЕКТОР Ф.В. ГОНСІОРОВСЬКИЙ, ФЛІГЕЛЬ ЖИТЛОВИЙ, ПОБУДОВАНИЙ НАПРИКІНЦІ ХІХ СТ. ЗА ПРОЕКТОМ АРХІТЕКТОРА Ф.В. ГОНСІОРОВСЬКОГО, в якому у 1944-1962 рр. жив Гешелін І.Д. - отоларинголог, під охорону Держави прийнятий рішенням Одеського облвиконкому від 15.08.1985 р. № 480, як пам'ятка архітектури, від 25.12.1984 р.

№ 652, як пам'ятка історії, та занесений до Державного реєстру нерухомих пам'яток України Наказом Міністерства Культури та Туризму України від 20.06.08 р. № 728/0/16-08. Охоронний номер Державному реєстрі – 739/1-Од, 739/2-Од.

Додатки:

1. Додаток 1 до охоронного Договору від 12.12.2017 р. № 04-02/3499сп «Акт технічного стану пам'ятки» від 11.12.2017р.

2. Додаток 2 до охоронного Договору від 12.12.2017 р. № 04-02/3499сп «Опис архітектурно-художніх елементів пам'ятки культурної спадщини» від 11.12.2017 р.;

3. Додаток 3 до охоронного Договору від 12.12.2017 р. № 04-02/3499сп «Схема розташування об'єкту»;

4. Додаток 4 до охоронного Договору від 12.12.2017 р. № 04-02/3499сп «План розміщення пам'ятки за адресою: м. Одеса, вул. Рішельєвська, 11 ріг вул. Буніна, 18»;

5. Додаток 5 до охоронного Договору від 12.12.2017 р. № 04-02/3499сп «Фотофіксація архітектурно-художніх елементів, які входять до складу пам'ятки культурної спадщини станом на квітень 2017 р.

- КОЛИШНІЙ БУДИНОК БАРАНЦЬКОГО, ПОБУДОВАНИЙ НАПРИКІНЦІ ХІХ СТ., АРХІТЕКТОР Ф.В. ГОНСІОРОВСЬКИЙ, ФЛІГЕЛЬ ЖИТЛОВИЙ, ПОБУДОВАНИЙ НАПРИКІНЦІ ХІХ СТ. ЗА ПРОЕКТОМ АРХІТЕКТОРА Ф.В. ГОНСІОРОВСЬКОГО, в якому у 1944-1962 р.р. жив Гешелін І. Д. - отоларинголог»;

- Витяг з протоколу засідання Консультативної ради з питань охорони культурної спадщини Одеської області від 07.02.2019 р. № 01/2019, яким погоджено передпроектні матеріалами та рекомендовано їх для подальшої розробки проектної документації, враховуючи передпроектні пропозиції «Реставраційний ремонт горища з пристосуванням під житлові цілі, апартаменти та офісні приміщення за адресою: м. Одеса, вул. Рішельєвська, 11, ріг вул. Буніна, 18»;

- Виписка з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців та громадських формувань, яка надана Приватному Підприємству «32» 28.04.2017 року, Дата Державної реєстрації в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань: 01.09.2009 р., № запису: 1 556 102 0000 036682, ідентифікаційний код юридичної особи: 36613125, місце знаходження юридичної особи: Приватне підприємство «32», яке зареєстроване: вул. Ланжеронівська, 19, кв. 6-А, м. Одеса, Одеська обл., 65026;

- Статут Приватного Підприємства «32» (нова редакція), затверджений Протоколом Загальних зборів Власників № 8 Приватного Підприємства «32» від 04.04.2018 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», що 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 реставрації 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 — на земельній ділянці за зазначеною вище адресою розташований фасадний флігель житлового будинку № 11 по вул. Рішельєвська, 11 у м. Одесі, який є пам'яткою архітектури та містобудування місцевого значення та пам'яткою історії місцевого значення — Будинок прибутковий Баржанського (арх. Гонсіоровський Ф.В., кін. ХІХ ст.), у якому у 1944-1962 рр. жив Гешелін І.Д. — отоларинголог), під охорону Держави прийнятий рішенням Одеського облвиконкому від 15.08.1985 р. № 480, як пам'ятка архітектури, від 25.12.1984 р. № 652, як пам'ятка історії, та занесений до Державного реєстру нерухомих пам'яток України Наказом Міністерства Культури та Туризму України від 20.06.08 р. № 728/0/16-06. Охоронний номер в Державному реєстрі — 739/1-Од, 739/2-Од. Відповідно до положень Генерального плану м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, фасадний флігель житлового будинку № 11 по вул. Рішельєвська, 11 ріг вул. Буніна, 18 у м. Одесі, розміщений 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 знаходиться в межах водоохоронної зони моря і лиманів, пропозиції якої наведені у Генеральному плані. Розрахунковий період реалізації 15-20 років. Відповідно до положень «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, фасадний флігель житлового будинку № 11 по вул. Рішельєвська, 11 ріг вул. Буніна, 18 у м. Одесі, розташований на території Центрального історичного ареалу м. Одеси, в межах комплексної охоронної зони історичної забудови центральної частини міста, на території пам'ятки містобудування «Стара Одеса», та відповідно з графічними кресленнями та умовними позначеннями «Історико-архітектурного опорного плану, проекту зон охорони, визначення границь історичних ареалів», який затверджений наказом Міністерства культури та туризму України від 20.06.2008 р. N 728/0/16-08 та увійшов у

склад нового Генерального плану м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, уся фасадна будівля за адресою: м. Одеса, вул. Рішельєвська, 11 ріг вул. Буніна, 18 - є пам'яткою архітектури та містобудування місцевого значення та пам'яткою історії місцевого значення — Будинок прибутковий Баржанського (арх. Гонсіоровський Ф.В., кін. XIX ст.), у якому у 1944-1962 р.р. жив Гешелін І. Д. - отоларинголог, взятий під охорону Держави рішенням Одеського облвиконкому від 15.08.1985 р. № 480, від 25.12.1984 р. № 652 та Наказом Міністерства культури та туризму України від 20.06.2008 р. №728/0/16-08. Охоронний номер в Державному реєстрі — 739/1-Од, 739/2-Од.

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, фасадний флігель житлового будинку № 11 по вул. Рішельєвська, 11 ріг вул. Буніна, 18 у м. Одесі, розміщений на території, яка знаходиться в зоні — ПІ-1, в зоні загальноміського центру «Стара Одеса», де можливе розміщення об'єктів — адміністративних будівель органів управління, ділових установ, багатоквартирних житлових будинків та інших багатофункціональних об'єктів, що забезпечують суспільні функції загальноміського та регіонального значення, яка є територією з переваженням пам'яток архітектури національного та місцевого значення та об'єктів культурної спадщини, на території Центрального історичного ареалу м. Одеси.

Фасадний флігель житлового будинку за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Рішельєвська, 11 ріг вул. Буніна, 18, розміщений в межах Центрального історичного ареалу міста, в межах комплексної охоронної зони історичного центру міста, в межах території, якій пропонується надати статус пам'ятки «Стара Одеса», та відповідно з графічними кресленнями та умовними позначеннями положень плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VI, є пам'яткою архітектури та містобудування місцевого значення та пам'яткою історії місцевого значення — Будинок прибутковий Баржанського (арх. Гонсіоровський Ф.В., кін. XIX ст.), у якому у 1944-1962 рр. жив Гешелін І. Д. - отоларинголог, взятий під охорону Держави рішенням Одеського облвиконкому від 15.08.1985 р. № 480, від 25.12.1984 р. № 652, та Наказом Міністерства культури та туризму України від 20.06.2008 р. №728/0/16-08. Охоронний номер в Державному реєстрі — 739/1-Од, 739/2-Од.

Фасадний флігель житлового будинку за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Рішельєвська, 11 ріг вул. Буніна, 18 розміщений в межах водоохоронної зони моря і лиманів, пропозиції якої наведені у Генеральному плані.

Містобудівні умови та обмеження:

1. Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах: згідно з намірами забудови, які розроблені ПП «РЕТРОГРАД», Кваліфікаційний сертифікат: АВ N 000403, головний архітектор — Опрятова І.І. - відмітки **фасадного флігеля житлового будинку за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Рішельєвська, 11 ріг вул. Буніна, 18**, не змінюються, а лише змінюється конфігурація та ухил покрівлі. Враховуючи, що відповідно до ст. 19 Закону України «Про архітектурну діяльність» - виконання проектних робіт із створення об'єктів архітектури не вимагає наявності у фахівців відповідного кваліфікаційного сертифікату при розробці проектних матеріалів, не передбачених для реалізації (ескізи, пошукові, концептуальні та ін.), пропозицій про можливість та умови забудови будь-якої земельної ділянки, а також те, що відповідно до ст. 26 Закону України «Про архітектурну діяльність» - архітектор, інші проектувальники, що здійснюють роботи із створення об'єктів архітектури, зобов'язані: дотримувати державні стандарти, норми і правила, місцеві правила забудови населених пунктів, вимоги вихідних даних на проектування; не порушувати при проектуванні, організації і виконанні будівельних робіт законні права і інтереси власників і користувачів будівель і споруд, прилеглих до ділянки забудови; не розголошувати без згоди замовника зведення, складові комерційної таємниці проекту, а проектна організація, яка розробляла проектну документацію, а також головний архітектор і головний інженер проекту несуть відповідальність за відповідність проектній документації вихідним даним на проектування, вимогам державних стандартів, норм і правил, регіональним і місцевим правилам забудови, при розробці проектної документації, проектувальникам, проектні рішення будівлі згідно із вимогами зазначеного Закону, запроектувати з більш ретельними розрахунками.

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 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», затвердженого наказом Міністерства культури, та туризму України від 20.06.2008 р № 728/0/16-08, фасадний флігель житлового будинку по вул. Рішельєвська, 11 ріг вул. Буніна, 18 у м. Одесі, розташований на території Центрального історичного ареалу м. Одеси, в межах комплексної охоронної зони історичної забудови центральної частини міста, на території пам'ятки містобудування «Стара Одеса», та відповідно графічними кресленнями та умовними позначеннями «Історико-архітектурного опорного плану, проекту зон охорони, визначення границь історичних ареалів», який затверджений наказом Міністерства культури та туризму України від 20.06.2008 р. N 728/0/16-08 та увійшов у склад нового Генерального плану м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. 6489-VI, уся фасадна будівля за адресою: м. Одеса, вул. Рішельєвська, 11 ріг вул. Буніна, 18 - є пам'яткою архітектури та містобудування місцевого значення пам'яткою історії місцевого значення - Будинок прибутковий Баржанського (арх. Гонсіоровський Ф.В., кін, XIX ст.), у якому у 1944-1962 р. жив Гешелін І.Д. - отоларинголог, взятий під охорону Держави рішенням Одеського облвиконкому від 15.08.1985 р. № 480, від 25.12.1984 р. № 652, та Наказом Міністерства культури та туризму України від 20.06.2008 р. №728/0/16-08. Охоронний номер в Державному реєстрі - 739/1-Од, 739/2-Од, науково-проектні рішення з реставраційних робіт об'єкту 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). До розробки науково — проектної документації з метою збереження несущих конструкцій нежитлових приміщень горища № 515, які підлягають реставраційним роботам та суміжних жилих та нежитлових приміщень, які розміщені суміжно з об'єктом, що підлягає реставраційним роботам, та прилягають до нього, необхідно виконати технічний висновок про стан їх будівельних конструкцій, та передбачити заходи по їх укріпленню. При розробці науково — проектної документації об'єкта, у її складі необхідно розробити паспорт опорядження та фарбування фасадів, який необхідно представити на затвердження в департамент архітектури та містобудування Одеської міської ради та органи охорони об'єктів культурної спадщини на паперових та електронному носіях. У складі паспорта опорядження та фарбування фасадів, проектні рішення фасадів розробити із збереженням існуючої архітектурної стилістики фасадів будівлі, яка притаманна будівлям-пам'яткам, які розміщені у центральній частині міста, із збереженням єдності та цілісності фасаду будівлі, а також не передбачати розширення об'єкту за рахунок будь-яких капітальних конструкцій, виступаючих за фасад та фундамент будівлі. У складі проектної документації розробити розрахунок освітлення та інсоляції об'єкту, що підлягає реставраційним роботам, 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». Виконати розрахунок впливу та захисту від шуму житлових будинків та будівель, відповідно з ДБН В.1.1-31:2013 «Захист територій, будинків і споруд від шуму» та ДБН В.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», та виконати зазначені заходи до експлуатації об'єкту.

Проектними рішеннями з реставраційних робіт передбачити заходи протипожежної безпеки відповідно до відповідно з ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги» та Розділу 15 ДБН В.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» Енергозабезпечення об'єкту запроектувати відповідно до технічних умов Акціонерного Товариства «Одесаобленерго». Усі інженерні мережі, які пролягають по ділянці проектування, у разі необхідності, до початку реставраційних робіт, підлягають перенесенню, а саме: проведення (перенесення) діючих та проектуємих інженерних підземних та наземних комунікацій на нормативну відстань від об'єктів, які передбачаються до реставраційних робіт, відповідно до проектної документації, яка розроблена відповідно до ТУ інженерних служб, які їх обслуговують. Охоронювані зони інженерних комунікацій розрахувати та виконати згідно Додатками И.1 та И.2 (обов'язковими) ДБН В.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій». При експлуатації вхідних груп зі сходовими клітинами забезпечити вимоги доступності, зручності, інформативності і безпеки для інвалідів та інших маломобільних груп населення, згідно 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». Використання доріжок, тротуарів та пішохідних і зелених зон для стоянки автотранспорту не допускається, відповідно п. 5.2 — п. 5.3 розділу 5, розділу 6 ДБН В.2.2-40:2019 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 даному випадку, паркування автотранспорту передбачити на існуючих парковках по вул. Рішельєвській та по вул. Буніна, біля об'єкту проектування, не зачіпаючи пішохідну та зелену зони тротуару. Проектування вести відповідно з «Порядком розроблення проектної документації на будівництво об'єктів», затвердженим Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.05.2011р. № 45, зі змінами і доповненнями, внесеними наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 23.03.2012р. № 122, ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», ДБН В.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», Закону України «Про охорону культурної спадщини», у тому

числі ст. 32 зазначеного Закону, ДБН А.2.2-14-2016 «Склад та зміст науково-проектної документації на реставрацію пам'яток архітектури та містобудування», ДБН В.3.2-1-2004 «Реставраційні, консерваційні та ремонтні роботи на пам'ятках культурної спадщини», 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.1.1.7-2016 «Пожеєжна 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 В.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 ін. ДБН, вимог яких необхідно дотримуватись проектувальникам, згідно зі ст. 26 Закону України «Про архітектурну діяльність», а саме: архітектор, інші проектувальники, що здійснюють роботи із створення об'єктів архітектури, зобов'язані: Дотримувати державні стандарти, норми і правила, місцеві правила забудови населених пунктів, вимоги вихідних даних на проектування; не порушувати при проектуванні, організації і виконанні будівельних робіт законні права та інтереси власників і користувачів будівель і споруд, прилеглих до ділянки забудови; не розголошувати без згоди замовника зведення, складові комерційної таємниці проекту, а проектна організація, яка розробляла проектну документацію, а також головний архітектор і головний інженер проекту несуть відповідальність за відповідність проектній документації вихідним даним на проектування, вимогам державних стандартів, норм і правил, регіональним і місцевим правилам забудови.

6. Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж: при розробці науково - проектних рішень з реставраційних робіт розрахувати згідно з Додатками И.1 та И.2 (обов'язковими) ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій». Передбачити, при необхідності, проведення (перенесення) діючих та проектуємих інженерних підземних та наземних комунікацій на нормативну відстань від об'єкту, що підлягає реставраційним роботам, 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 реставраційних робіт. 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 ради. До розробки науково – проектної документації, з метою збереження несущих конструкцій нежитлових приміщень горища № 515, які підлягають реставраційним роботам та суміжних жилих та нежитлових приміщень, які прилягають до них, необхідно виконати технічний висновок про стан їх будівельних конструкцій, та передбачити заходи по їх укріпленню. Проектними рішеннями з реставраційних робіт об'єкту передбачити заходи протипожежної безпеки відповідно з ДБН В.1.1.7-2016 «Пожезжна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги» та Розділу 15 ДБН Б.2.2-12:2019 «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 проектної документації об'єктів». Основний під'їзд та пішохідний прохід до житлового будинку не змінюється — здійснюється з боку вул. Рішельєвської та вул. Буніна. 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 «Планування і забудова територій», а саме: територію благоустрою замостити тротуарною плиткою в межах об'єкта, що підлягає реставраційним роботам; відремонтувати існуюче асфальтове покриття прибудинкової території, яке прилягає до об'єкта, що підлягає реставраційним роботам; відновити озеленення прилеглої території за рахунок висадки трави та декоративних кущів на існуючих газонах; у разі необхідності, виконати заміну рабатов та огороження газонів, яке прийнятне для Центрального історичного ареалу міста; передбачити додаткове освітлення території та установку урн для сміття, по стилістиці, прийнятних для історичного ареалу міста. При необхідності проведення розкопок та регенерації прилеглих зелених зон отримати дозвіл відповідно до чинного законодавства.

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» (змінa 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



2020 р.