



ОДЕСЬКА МІСЬКА РАДА
ДЕПАРТАМЕНТ АРХІТЕКТУРИ ТА МІСТОБУДУВАННЯ

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

723-07-35; 723-03-38;

е-mail: uag3@omr.gov.ua

№ _____
на № _____ от _____

«ЗАТВЕРДЖЕНО»
Наказ департаменту
архітектури та
містобудування
Одеської міської ради
11.06.2012 № 01-06/161

Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва

п. 82

Реконструкція нежитлового приміщення (літ. А, фундаментів – літ. А1, літ. А2, фундаментів – літ. Б, зі знесенням фундаментів – літ. В), без зміни його геометричних розмірів фундаментів в плані, з улаштуванням додаткових приміщень, під житловий будинок з розміщенням квартир та благоустроєм прилеглої території за адресою: м. Одеса, Малиновський район, вул. Степова, 38 (назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки: реконструкція нежитлового приміщення (літ. А, фундаментів – літ. А1, літ. А2, фундаментів – літ. Б, зі знесенням фундаментів – літ. В) за адресою: м. Одеса, Малиновський район, вул. Степова, 38, без зміни його геометричних розмірів фундаментів в плані, з улаштуванням додаткових приміщень, без улаштування підвального приміщення, з експлуатацією існуючого вхідного вузла та вхідної групи до літ. А з боку вул. Степової, із перенесенням вхідних вузлів з вхідними групами з боку двору - літ. А1, літ. А2, літ. Б, під житловий будинок з розміщенням квартир, зі знесенням фундаментів – літ. В - для благоустрою прилеглої внутрішньодворової території, з відновленням архітектурної стилістики фасадів після реконструкції, яка по стилістиці прийнятна для будівель, розміщених в історичній забудові міста, з

пристосуванням існуючих традиційних пісочно-пастельних тонів фасадів будівель, прийнятних для Південної Пальмири, з благоустроєм прилеглої території.

2. Інформація про замовника: Товариство з обмеженою відповідальністю «ОДЕСАБУД», яке зареєстроване за адресою: 65014, Одеська обл., м. Одеса, вул. Канатна, 11, кв. 6. Код ЄДРПОУ: 40246416.

До пакету документів Товариством з обмеженою відповідальністю «ОДЕСАБУД» до департаменту, окрім намірів забудови, виконаних головним інженером проекту – Коржовим Борисом Гавриловичем (кваліфікаційний сертифікат Серія АР № 001048, розробив архітектор – Карпюк В.Р.), також надані:

- Договір купівлі-продажу від 27.05.2020 р., зареєстрований в реєстрі за № 151, 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 Товариство з обмеженою відповідальністю «ОДЕСАБУД», яке зареєстроване за адресою: 65014, Одеська обл., м. Одеса, вул. Канатна, 11, кв. 6. Код ЄДРПОУ: 40246416, в подальшому «ПОКУПЕЦЬ», згідно з яким, «ПРОДАВЕЦЬ» продав, а «ПОКУПЕЦЬ» купив індивідуально визначене майно комунальної власності у вигляді нежитлового приміщення, загальною площею 121,90 кв.м, що розташоване за адресою: м. Одеса, вулиця Степова, будинок 38, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 930800651000, відображених у технічному паспорті, виданому 26.11.2019 р. ПРИВАТНИМ ПІДПРИЄМСТВОМ «ГЛАВ ІНВЕСТ ГРУП» (далі – «об'єкт купівлі-продажу»). Вищезазначений об'єкт купівлі-продажу належить «ПРОДАВЦЮ», державна реєстрація права власності на яку проведена у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, дата державної реєстрації: 20.05.1016 р., номер запису про право власності: 14666611, що підтверджується на підставі інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, отриманої шляхом безпосереднього доступу до нього. Цей договір посвідчено Котом Д.Г., приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу;

- Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 01.06.2020 р., індексний номер витягу: 210935761; витяг сформовано: приватний нотаріус Кот Д.Г., Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 39792142, дата реєстрації заяви: 01.06.2020 р., заявник: Діденко Костянтин Володимирович (уповноважена особа); Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна: Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 930800651000; Об'єкт нерухомого майна: нежитлове приміщення, об'єкт житлової нерухомості: Ні; Опис об'єкта:

Загальна площа (кв.м): 121,90 кв.м, Опис: фундаменти – А1; А2; фундаменти – Б; В; Адреса: Одеська обл., м. Одеса, вулиця Степова, будинок 38; Номер об'єкта в РПВН: 8070892; Актуальна інформація про право власності: Номер запису про право власності/довірчої власності: 36704704; Тип права власності: право власності; Дата державної реєстрації: 01.06.2020 р.; Державний реєстратор: приватний нотаріус Кот Дмитро Геннадійович, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; Підстава виникнення права власності: договір купівлі-продажу, серія та номер: 151, виданий 27.05.2020 р.; видавник: приватний нотаріус Одеського міського нотаріального округу Кот Д.Г.; наказ, серія та номер: 379, виданий 29.05.2020 р., видавник: Одеська міська рада; акт приймання-передачі, серія та номер: б/н, виданий 29.05.2020 р., видавник: Одеська міська рада; Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 52465599 від 01.06.2020, приватний нотаріус Кот Дмитро Геннадійович, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; Форма власності: приватна; розмір частки: 1/1; власники: Товариство з обмеженою відповідальністю «ОДЕСАБУД», Код ЄДРПОУ: 40246416; витяг сформував: Кот Д.Г.

Також надані:

- Звіт про технічний стан будівель, суміжних з аварійним будинком, розташованим за адресою: м. Одеса, вул. Степова (вул. Мізікевича), буд. 38, виконаний ПП «Інженер Сервіс», виконаний експертом, інженером-проектувальником – Пелешук Володимиром Євгеновичем (Свідоцтво № 3431479 від 16.02.2018 р., Кваліфікаційний сертифікат Серія АР № 005800; Свідоцтво № 01171 від 13.04.2018 р.);

- Статут Товариства з обмеженою відповідальністю «ОДЕСАБУД», Ідентифікаційний код: 40246416 (нова редакція), затверджений Учасником ТОВ «ОДЕСАБУД» (Рішення № 03/08/18-1 від 03.08.2018 р.);

- Витяг з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців та громадських формувань, яка надана Товариству з обмеженою відповідальністю «ОДЕСАБУД» 17.10.2018 року, Дата та номер запису в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань: 12.02.2016 р., № запису: 1 556 102 0000 057121, ідентифікаційний код юридичної особи: 40246416, місце знаходження юридичної особи: 65014, Одеська обл., м. Одеса, вул. Канатна, 11, кв. 6;

- Наказ № 16/10/18-ОБІ Товариства з обмеженою відповідальністю «ОДЕСАБУД» від 16.10.2018 р., про затвердження директором Товариства з обмеженою відповідальністю «ОДЕСАБУД» Діденко К.В.;

- Рішення № 12/10/18 Учасника Товариства з обмеженою відповідальністю «ОДЕСАБУД» від 12.10.2018 р. про призначення Діденка Костянтина Володимировича на посаду директора ТОВ «ОДЕСАБУД».

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 – за вказаною адресою розміщене нежитлове приміщення (літ. А, фундаменти – літ. А1, літ. А2, фундаменти – літ. Б, літ. В) за адресою: м. Одеса, Малиновський район, вул. Степова, 38. Відповідно до положень Генерального плану м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, нежитлове приміщення (літ. А, фундаменти – літ. А1, літ. А2, фундаменти – літ. Б, літ. В) за адресою: м. Одеса, Малиновський район, вул. Степова, 38, розміщене на території житлово-громадської забудови, в зоні багатоквартирної житлової забудови за рахунок реконструкції територій та відповідно зі схемою проектних планувальних обмежень Генерального плану м. Одеси розміщене в зоні акустичного режиму за обмеженням з висотності забудови +50 м, + 150 м. Розрахунковий період реалізації планувальних рішень Генерального плану – 15-20 років. Відповідно до положень плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII, нежитлове приміщення (літ. А, фундаменти – літ. А1, літ. А2, фундаменти – літ. Б, літ. В) за адресою: м. Одеса, Малиновський район, вул. Степова, 38, розміщене на території, яка знаходиться в зоні – Ж-5п, в зоні змішаної житлової забудови, де можливо розміщення багатопверхових житлових будинків, поверховістю вище ніж п'ять поверхів, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування населення, комунальних об'єктів, окремих об'єктів загальноміського та районного значення, де Переважним видом використання території є розміщення багатоквартирних, вище ніж п'ять поверхів, житлових будинків. Нежитлове приміщення (літ. А, фундаменти – літ. А1, літ. А2, фундаменти – літ. Б, літ. В) за адресою: м. Одеса, Малиновський район, вул. Степова, 38, розміщене в зоні з обмеження висотності забудови +50 м, +150 м.

Містобудівні умови та обмеження:

1. Граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах: згідно

з намірами забудови, виконаними головним інженером проекту – Коржовим Борисом Гавриловичем (кваліфікаційний сертифікат Серія АР № 001048, розробив архітектор – Карпюк В.Р.), орієнтовна граничнодопустима висота об'єкту, який проектується складає: літ. А: від +22.280 м - + 23.450 м до + 26.950 м (орієнтовна висотна відмітка проектуємої котельні), але враховуючи, що рівень землі складає: - 0.350 м, орієнтовна граничнодопустима висота об'єкту літ. А, який проектується складає: від + 23.150 м – 23.800 м до +27.020 м (орієнтовна висотна відмітка проектуємої котельні), відповідно; літ. Б: від +8.840 м до + 10.550 м, але враховуючи, що рівень землі складає: - 1.000 м, орієнтовна граничнодопустима висота об'єкту літ. Б, який проектується складає: від + 9.840 м до +11.550 м, відповідно; літ. А1-А2: від + 8.800 м до +10.550 м, але враховуючи, що рівень землі складає: - 1.000 м, орієнтовна граничнодопустима висота об'єкту літ. А1-А2, який проектується складає: від + 9.800 м до +11.550 м, відповідно. На стадії розробки проектної документації також необхідно виконати ретельний розрахунок граничнодопустимої висотності об'єкту, з урахуванням виконаних заздалегідь геологічних досліджень на майданчику проектування, технічного висновку про стан будівельних конструкцій об'єкту реконструкції, та тих житлових будинків, будівель, які розміщені суміжно з об'єктом реконструкції, відповідно до: ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», ДБН В.1.1.7-2016 «Пожезжна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги», ДБН А.2.1-1-2014 «Інженерні вишукування для будівництва», та з урахуванням планувальних рішень та обмежень плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII. 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 і 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 комерційну таємницю 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, проектну висоту 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): розрахувати відповідно до вимог * Таблиці 6.2 ДБН Б.2.2-12:2018 «Містобудування. Планування і забудова територій», п. 6.1.16, п. 6.1.17 ДБН Б.2.2-12:2019 «Містобудування. Планування і забудова територій» та у відповідності до планувальних обмежень: плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII, з урахуванням до існуючих віконних отворів житлових будинків розміщених на суміжних земельних ділянках, та які орієнтовані на ділянку проектування, з дотриманням нормативної відстані до них проектуемого об'єкту, з виконанням вимог освітлення та інсоляції приміщень квартир зазначених будинків та будівель згідно з п.п. 10.1-10.4 Розділу 10 ДБН В.2.2-15:2019 «Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення», та дотриманням вимог ДБН В.2.5-28:2018 «Природне і штучне освітлення», згідно з вимогами ДСТУ-Н Б В.2.2-27:2010 «Будинки і споруди. Настанова з розрахунку інсоляції об'єктів цивільного призначення».

4. Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд: не змінюється.

5. Планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони): враховуючи, що відповідно зі схемою проектних планувальних обмежень Генерального плану м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, нежитлове приміщення (літ. А, фундаменти – літ. А1, літ. А2, фундаменти – літ. Б, літ. В) за адресою: м. Одеса, Малиновський район, вул. Степова, 38, знаходиться в зоні акустичного режиму за обмеженням з висотності забудови +50 м, + 150 м та відповідно з положеннями плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII, нежитлове приміщення (літ. А, фундаменти – літ. А1, літ. А2, фундаменти – літ. Б, літ. В) за адресою: м. Одеса, Малиновський район, вул. Степова, 38, розміщена в зоні з обмеженням висотності забудови +50 м, +150 м, рекомендуємо проектні рішення з реконструкції об'єкта узгодити з

КП «Міжнародний аеропорт Одеса» Одеської міської ради (лист від 21.08.2017 р. № 17-28-780). До розроблення проектної документації, з метою збереження несучих конструкцій нежитлового приміщення (літ. А, фундаменти – літ. А1, літ. А2, фундаменти – літ. Б), яке підлягає реконструкції, та будинків і споруд, які розміщені суміжно, та прилягають до об'єкту реконструкції, виконати технічний висновок про стан їх будівельних несучих конструкцій, та передбачити заходи по їх укріпленню до початку реконструкції. При розробці проектної документації з реконструкції об'єкту, у її складі необхідно розробити паспорт опорядження та фарбування фасадів будівлі та представити його на затвердження у департамент архітектури та містобудування Одеської міської ради на паперових та електронному носіях. У складі паспорта опорядження та фарбуванням фасадів об'єкту реконструкції, розташованої за адресою: м. Одеса, вул. Степова, 38, проектні рішення фасадів розробити з відновленням архітектурної стилістики фасадів після реконструкції, яка по стилістиці прийнятна для будівель, розміщених в історичній забудові міста, з пристосуванням існуючих традиційних пісочно-пастельних тонів фасадів будівель, прийнятних для Південної Пальміри, з благоустроєм прилеглої території, а також не передбачати розширення об'єкту за рахунок будь-яких конструкцій, виступаючих за фасад та фундамент об'єкту реконструкції. У складі проектної документації виконати розрахунок впливу та захисту від шуму прилеглих будинків, будівель та споруд 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», Розділу 10 ДБН В.2.2-15:2019 «Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення» та виконати зазначені заходи до експлуатації об'єкту. Проектування та експлуатацію вхідних вузлів в проектуємий об'єкт виконати відповідно з вимогами п.п. 6.1.1 та 6.1.2 ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», п.п. 5.9 та 5.10 ДБН В.2.2-15:2019 «Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення» та п.6.1.1 ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення». Передбачити тамбури, при зовнішніх входах до проектуємого об'єкту, глибиною не менше 1,5 м, для теплового і вітрового захисту відповідно до п.п. 6.1.3 ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», до п. 5.9 ДБН В.2.2-15:2019 «Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення» та п. 6.1.7 ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення». У складі проектної документації розробити розрахунок освітлення та інсоляції об'єкту, який підлягає реконструкції та тих, що розміщені суміжно з об'єктом реконструкції, відповідно з вимогами: 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» та п.п. 10.1-10.4 Розділу 10 ДБН В.2.2-15:2019 «Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення». При проектуванні та експлуатації об'єкта забезпечити вимоги

доступності, зручності, інформативності і безпеки для інвалідів та інших маломобільних груп населення відповідно з п. 5.2 – п. 5.3 розділу 5, розділу 6 ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення», п.п. 6.1.2 ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», а саме: для пересування інвалідів з вулиці, при вході в проєктуємий об'єкт, на першому поверсі – передбачити крильця, пандус для інвалідів і маломобільних груп населення, для пересування у приміщеннях – передбачити наявність ліфтів та гусеничних підйомників, у разі перепадів рівня підлоги – також передбачити наявність гусеничних підйомників. Транспортні засоби на внутрішньодворовій території житлового будинку та на прилеглої території не розмішувати. 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 проєктувати 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 для паркування автотранспорту проєктувати парковочні кармани вздовж вул. Степової по парній та непарній стороні (від вул. Дальницької до вул. Заньковецької), без урізу нормативної ширини тротуару, та без знищення зелених насаджень - дерев. Договір на експлуатацію майданчиків для парковки автотранспорту укласти з КП «Одестранспарксервіс», а Схему розміщення майданчика для парковки транспортних засобів, узгодити з профільними службами Одеської міської ради, яка затверджується виконавчим комітетом в установленому порядку. Передбачити, відповідно до п. 6.1.10 ДБН В.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» - суміщення доріжок для руху інвалідних візків з пішохідними доріжками за умови організації відокремлених велосипедних доріжок. Ширина пішохідних доріжок і тротуарів, які забезпечують рух осіб з особливими потребами та похилого віку на кріслах візках, повинна бути не менше 1,8 м при двосторонньому русі та 1,2 м – при односторонньому. Величина похилів пішохідних доріжок і тротуарів не повинна перевищувати: поздовжніх – 40%, поперечних – 10%. Проектними рішеннями з проєктування реконструкції об'єкту передбачити заходи протипожежної безпеки відповідно з ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги» та Розділу 15 ДБН В.2.2-12:2018 «Містобудування. Планування і забудова територій». Енергозабезпечення об'єкту проєктувати відповідно до технічних умов Акціонерного Товариства «Одесаобленерго». Усі інженерні мережі, які пролягають по ділянці проєктування, до початку реконструкції, у разі необхідності, підлягають перенесенню, а саме: проведення (перенесення) діючих та проєктуємих 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 Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій». Проектування вести відповідно з «Порядком розроблення проектної документації на будівництво об'єктів», затвердженим Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.05.2011 р. № 45, зі змінами і доповненнями, внесеними наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 23.03.2012 р. № 122, ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», ДБН Б.2.2-12:2019 «Містобудування. Планування і 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.1.1.7-2016 «Пожжежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги», ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення», ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.3-15-2007 «Споруди транспорту. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів», доповненнями ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій», ДСТУ-Н-Б В.1.1-27:2010 «Будівельна кліматологія», ДБН В.2.6-31:2016 «Теплова ізоляція будівель», ДБН В.2.5-28:2018 «Природне і штучне освітлення», ДБН В 1.1-31:2013 «Захист територій, будинків і споруд від шуму», ДБН В.2.5-56:2014 «Системи протипожежного захисту», ДБН В1.2-2:2006 «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, 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 і інтереси власників і користувачів будівель і споруд, прилеглих до ділянки забудови; не розголошувати без згоди замовника зведення, складові комерційну таємницю 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. Рекомендуємо, з метою виключення спірних питань з реконструкції об'єкта та незалучення департаменту архітектури та містобудування Одеської міської ради у судові

справи в якості третіх осіб, проектні рішення з реконструкції нежитлового приміщення (літ. А, фундаментів – літ. А1, літ. А2, фундаментів – літ. Б, зі знесенням фундаментів – літ. В) за адресою: м. Одеса, Малиновський район, вул. Степова, 38, без зміни його геометричних розмірів фундаментів в плані, з улаштуванням додаткових приміщень, без улаштування підвального приміщення, з експлуатацією існуючого вхідного вузла та вхідної групи до літ. А з боку вул. Степової, із перенесенням вхідних вузлів з вхідними групами з боку двору - літ. А1, літ. А2, літ. Б, під житловий будинок з розміщенням квартир, зі знесенням фундаментів – літ. В - для благоустрою прилеглої внутрішньодворової території, з відновленням архітектурної стилістики фасадів після реконструкції, яка по стилістиці прийнятна для будівель, розміщених в історичній забудові міста, з пристосуванням існуючих традиційних пісочно-пастельних тонів фасадів будівель, прийнятих для Південної Пальміри, з благоустроєм прилеглої території, узгодити з власниками та/або користувачами нежитлих будівель, будинків розташованих на суміжних земельних ділянках, користувачами земельних ділянок, та з власниками нежитлових приміщень та квартир, які розміщені суміжно з об'єктом реконструкції, балансоутримувачами житлових будинків та/або ОСББ.

6. Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж: при розробці проекту розрахувати згідно з Додатками И.1 та И.2 (обов'язковими) ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій». Передбачити, при необхідності, проведення (перенесення) діючих та проектуємих інженерних підземних та наземних комунікацій на нормативну відстань від об'єкту, який проектується, відповідно з проектною документацією, яка розроблена відповідно до ТУ інженерних служб, які їх обслуговують. Усі інженерні мережі, які пролягають по ділянці проектування, при необхідності, підлягають перенесенню до початку реконструкції. При проведенні інженерних вишукувань, згідно із Розділом 1 ДБН А.2.1-1-2014 «Інженерні вишукування для будівництва» (із змінами та доповненнями), який набув чинності 01.08.2014, керуватися вимогами зазначеного ДБН, а дозвіл на проведення інженерно-геологічних вишукувань отримати у встановленому порядку в управлінні інженерного захисту території міста та розвитку узбережжя Одеської міської ради. До розроблення проектною документацією, з метою збереження несучих конструкцій нежитлового приміщення (літ. А, фундаменти – літ. А1, літ. А2, фундаменти – літ. Б), яке підлягає реконструкції, та будинків і споруд, які розміщені суміжно, та прилягають до об'єкту реконструкції, виконати технічний висновок про стан їх будівельних несучих конструкцій, та передбачити заходи по їх укріпленню до початку реконструкції. Проектними рішеннями з проектування будівництва

об'єкту передбачити заходи протипожежної безпеки відповідно з ДБН В.1.1.7-2016 «Пожжежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги» та Розділу 15 ДБН Б.2.2-12:2018 «Містобудування. Планування і забудова територій». Енергозабезпечення об'єкту запроектувати відповідно до технічних умов Акціонерного Товариства «Одесаобленерго». Відповідно з постановою Кабінету Міністрів України від 09.01.2014 р. № 6 та листом Головного управління ДСНС України в Одеській області від 06.02.2014 р. № 01/613/11 – проектування здійснювати з урахуванням вимог інженерно-технічних заходів цивільного захисту, у тому числі ДСТУ А.2.2-7:2010 «Розділ інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) у складі проектної документації об'єктів». Основний під'їзд та пішохідний прохід до проектуемого об'єкту не змінюється – експлуатувати існуючий проїзд та прохід до об'єкту з боку вул. Степової. 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 для паркування автотранспорту запроектувати парковочні кармани вздовж вул. Степової по парній та непарній стороні (від вул. Дальницької до вул. Заньковецької), без урізу нормативної ширини тротуару, та без знищення зелених насаджень - дерев. Договір на експлуатацію майданчиків для парковки автотранспорту укласти з КП «Одестранспарксервіс», а Схему розміщення майданчика для парковки транспортних засобів, узгодити з профільними службами Одеської міської ради, яка затверджується виконавчим комітетом в установленому порядку. Забезпечити вимоги доступності, зручності, інформативності і безпеки для інвалідів та інших маломобільних груп населення відповідно з п. 5.2 – п. 5.3 розділу 5, розділу 6 ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення», п.п. 6.1.2 ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», а саме: для пересування інвалідів з вулиці, при вході в проектуємий об'єкт, на першому поверсі – передбачити крильця, пандус для інвалідів і маломобільних груп населення, для пересування у приміщеннях – передбачити наявність ліфтів та гусеничних підйомників, у разі перепадів рівня підлоги – також передбачити наявність гусеничних підйомників. При улаштуванні огороження крильців – передбачити їх кованим, висотою – 0,90 м, по стилістиці прийнятних для будинків та будівель, які розміщені в історичній частині міста. Благоустрій виконати згідно з «Правилами благоустрою території міста Одеси (текстова частина) у новій редакції», затвердженими рішенням Одеської міської ради від 23.12.2011 р. № 1631-VI, із змінами та доповненнями, внесеними на сесії Одеської міської ради 27.08.2014 р. та доповненнями ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій». У складі проектної документації розробити

проектні рішення з благоустрою та озеленення території відповідно до державних будівельних норм, у тому числі 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 реконструкції, а також з боку вул. Степової (моцнення тротуарною плиткою пішохідних доріжок та внутрішньодворової території); відновити озеленення території за рахунок висадки трави та декоративних кущів на існуючих газонах, як на прибудинкової території так і з боку вул. Степової, виконати на внутрішньо дворової території та збоку вул. Степової висадку дерев – листяних; у разі фізичного зносу, виконати заміну рабатоk та огороження газонів; виконати: установку сучасних ліхтарів, лавок та передбачити установку урн по стилістиці прийнятих для історичної частини міста; виконати обробку та фарбування фасадів об'єкту після реконструкції, з відновленням архітектурної стилістики фасадів після реконструкції, яка по стилістиці прийнятна для будівель, розміщених в історичній забудові міста, з пристосуванням існуючих традиційних пісочно-пастельних тонів фасадів будівель, прийнятих для Південної Пальміри. Відповідно до п. 6.1.29 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» - передбачати збирання побутових відходів (наземний, підземний або вакуумний спосіб), площа контейнерних майданчиків для збирання побутових відходів та відстань їх розміщення від вікон житлових та громадських будинків наведено в табл. 6.5 зазначеного ДБН. При необхідності проведення розкопок та регенерації прилеглих зелених зон отримати дозвіл в Департаменті муніципальної безпеки Одеської міської ради та КП «Міськзелентрест» у відповідності із зазначеними чинними Правилами (лист КП «Міськзелентрест» від 20.03.2014 р. № 777 та УАМ від 26.03.2014 р. № 01-10/119/г). Згідно рішення виконкому Одеської міської ради № 289 від 30.10.2014 р, яким затверджене Положення про інформаційні ресурси єдиної цифрової топографічної основи (далі – ЄЦТО) території міста Одеси як складової частини системи баз даних містобудівного кадастру, до початку проектування отримати наявну топогеодезичну зйомку ділянки будівництва в КП «Одеспроект», а після коригування її передати для внесення в базу даних ЄЦТО.

Під час будівництва об'єкту здійснювати геодезичний контроль параметрів об'єкту згідно ДБН В.1.3-2-2010 «Геодезичні роботи у будівництві» (змiна I, 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 –
головного архітектора міста
М.О. Шайденко



2020 р.

