



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
(найменування уповноваженого
органу містобудування та архітектури)

08.04.2020 № 01-02/106

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

№ 94

Реконструкція квартири з пристосуванням під офіс, з улаштуванням вхідного вузла, без зміни зовнішніх геометричних розмірів фундаментів в плані.

Загальні дані:

1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки: *реконструкція квартири № 22, яка розташована на першому поверсі чотирьохповерхового фасадного флігеля будівлі за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Гаванна, буд. 6, з пристосуванням під офіс та улаштуванням вхідного вузла з боку вул. Гаванної, без зміни зовнішніх геометричних розмірів фундаментів в плані, із збереженням після реконструкції існуючої архітектурної стилістики, єдності та цілісності фасаду будівлі.*

2. Інформація про замовника:
адреса реєстрації:

3. Відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні: *згідно з ч. 4 ст. 34 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» містобудівні*

умови та обмеження щодо реконструкції вищевказаного об'єкту можуть надаватися без документів, що засвідчують право власності чи користування земельною ділянкою.

Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, сформований приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Місік О.В. 15.03.2019 р., індексний номер витягу: 159697207, відповідно до якого гр. на
праві приватної власності, частка 1/1, належить квартира № 22, що розташована за адресою: м. Одеса, вул. Гаванна, буд. 6, загальною площею 47,3 м², житловою площею 28,8 м². Підстава виникнення права власності – договір купівлі-продажу від 15.03.2019 р., зареєстрований в реєстрі за № 318.

Лист управління культури, національностей, релігій та охорони об'єктів культурної спадщини Одеської обласної державної адміністрації від 17.08.2017 р. вих. № 01-13/2219сп, відповідно до якого приміщення квартири № 22 розташовані в фасадному флігелі будівлі за адресою: м. Одеса, вул. Гаванна, буд. № 6, який під охорону держави не приймався.

Висновок управління з питань охорони об'єктів культурної спадщини Одеської міської ради від 01.11.2019 р. вих. № 01-26/С-426вих по ескізного проекту «Реконструкція квартири № 22 з пристосуванням під офіс з влаштуванням вхідного вузла з боку вул. Гаванної за адресою: м. Одеса, вул. Приморський район, вул. Гаванна, 6», відповідно до якого фасадний флігель, в якому розташована квартира № 22, що підлягає реконструкції, під охорону держави не приймався. Проектні рішення не суперечать вимогам законодавства України в сфері охорони культурної спадщини, у зв'язку з чим, вказані проектні рішення можуть бути використані для подальшого застосування за умови дотримання вимог Закону України «Про охорону культурної спадщини» та прийняття заходів щодо запобігання пошкоджень розташованих поруч будівель-пам'яток, у т.ч. будівлі по вул. Гаванна, буд. 6 (лівоворотний флігель у дворі), яка є об'єктом культурної спадщини – будинок, в якому у 1885-1896 рр. жив і працював Альбов М.М. – флорист - систематик, геоботанік і мандрівник, прийнята під охорону держави рішенням Одеського обласного виконавчого комітету від 25.12.1984 р. № 652 як пам'ятка історії місцевого значення. Наказом Міністерства культури і туризму України від 20.06.2008 р. № 728/0/16-08 занесена до Державного реєстру нерухомих пам'яток України за категорією місцевого значення, охоронний № 160-Од.

Відповідно до «Генерального плану м. Одеси», затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, земельна ділянка, на якій знаходиться будівля за адресою: м. Одеса, вул. Гаванна, буд. 6, розташована на території житлово - громадської забудови історичного центру міста, в межах Центрального історичного ареалу міста, у комплексній охоронній зоні історичного центру міста.

Згідно з «Планом зонування території м. Одеси» (зонінг), затвердженим рішенням Одеської міської ради від 19.10.2016 р. № 1316-VII, земельна

ділянка, на якій знаходиться будівля за адресою: м. Одеса, вул. Гаванна, буд. 6, розташована в зоні загальноміського центру «Стара Одеса» - (ПІ-1), призначеної для розміщення об'єктів адміністративних будівель органів управління, ділових установ, багатоквартирних житлових будинків та інших багатofункціональних об'єктів, що забезпечують громадські функції загальноміського та регіонального значення, в межах території, якій пропонується надати статус пам'ятки містобудування «Стара Одеса», в Центральному історичному ареалі міста, у комплексній охоронній зоні історичного центру міста. 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 території, якій пропонується надати статус пам'ятки містобудування «Стара Одеса», в межах Центрального історичного ареалу міста, в комплексній охоронній зоні 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.

Будівля по вул. Гаванна, буд. 6 (лівоворотній флігель у дворі) є об'єктом культурної спадщини – будинок, в якому у 1885-1896 рр. жив і працював Альбов М.М. – флорист - систематик, геоботанік і мандрівник, прийнята під охорону держави рішенням Одеського обласного виконавчого комітету від 25.12.1984 р. № 652 як пам'ятка історії місцевого значення. Наказом Міністерства культури і туризму України від 20.06.2008 р. № 728/0/16-08 занесена до Державного реєстру нерухомих пам'яток України за категоріє місцевого значення, охоронний № 160-Од. Але, фасадний флігель, в якому розташована кв. № 22, що підлягає реконструкції з пристосуванням під офіс, під охорону держави не приймався.

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

Об'єкт використовувати в межах вимог, встановлених Законом до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації.

Містобудівні умови та обмеження:

1. Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах: гранично допустима висота об'єкта після реконструкції становить близько +4,250 метри. При цьому, гранично допустиму висоту об'єкту необхідно уточнити з урахуванням п. 5.39, п. 5.37 ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові

будинки. Основні положення», п. 6.2 Розділу 6 ДБН В.2.2-9-2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво у сейсмічних районах України».

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 змінюються - відповідно до вимог розділу 15.2 ДБН В.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», ДСП 173 «Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів» та ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва». З метою виключення спірних питань з реконструкції об'єкта та незалучення департаменту архітектури та містобудування у судові справи в якості третіх осіб, проектні рішення з реконструкції об'єкту рекомендуємо узгодити з власниками суміжних квартир та балансоутримувачем будівлі по вул. Гаванна, буд. 6. Під час проектування також слід приділити увагу заходам щодо обмеження поширення пожежі між об'єктом, що підлягає реконструкції, та існуючими суміжними приміщеннями.

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 те, 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 будівлі за адресою: м. Одеса, вул. Гаванна, буд. № 6, в якому розташована квартира № 22, що підлягає реконструкції, під охорону держави не приймався; але, лівоворотний флігель у дворі будівлі по вул. Гаванна, буд. 6, є об'єктом культурної спадщини – будинок, в якому у 1885-1896 рр. жив і працював Альбов М.М. – флорист - систематик, геоботанік і мандрівник, прийнята під охорону держави рішенням Одеського обласного виконавчого комітету від 25.12.1984 р. № 652 як пам'ятка історії місцевого значення та занесена до Державного реєстру нерухомих пам'яток України за категорією місцевого значення, охоронний № 160-Од наказом Міністерства культури і туризму України від 20.06.2008 р. № 728/0/16-08, проектні рішення з реконструкції об'єкта узгодити з органами охорони культурної спадщини відповідно до чинного законодавства.

До початку розроблення проектної документації з реконструкції об'єкту, у її складі необхідно, з метою збереження несучих конструкцій приміщень, що підлягають реконструкції, сусідніх приміщень виконати технічний висновок про стан їх будівельних конструкцій, та передбачити заходи по їх укріпленню.

Враховуючи те, що на суміжних земельних ділянках розташовані будівлі-пам'ятки, при розробці проекту передбачити заходи щодо запобігання пошкоджень розташованих поруч будівель-пам'яток.

Проектування вести відповідно до ДБН В.2.2-15-2019 «Житлові будинки. Основні положення», ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», «Державними санітарними правилами планування та забудови населених пунктів», ДБН Б. 2.2-5:2011 «Благоустрій території», ДБН В.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення», ДБН В.2.5-28:2018 «Природне і штучне освітлення», ДБН В.2.2-9-2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», ДБН В.2.3.-15-2007 «Автостоянки й гаражі для легкових автомобілів», ДБН В.2.5-13-98 «Пожежна автоматика будівель та споруд», ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», ДБН В.1.1-12-2014 «Будівництво у сейсмічних районах України», ДБН В.2.5-64:2012 «Внутрішній водопровід та каналізація», ДБН В.1.2-14-2009 «Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель, споруд, будівельних конструкцій та основ» (зі зміною № 1), ДБН А.2.1-1-2014 «Інженерні вишукування для будівництва» та «Порядком розроблення проектної документації на будівництво об'єктів», затвердженим Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.05.2011 р. № 45.

При розробці проектної документації особливу увагу приділити заходам щодо обмеження поширення пожежі у приміщеннях. Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 09.01.2014 р. № 6 та листа Головного управління ДСНС України в Одеській області від 06.02.2014 р. № 01/613/11 – проектування здійснювати з урахуванням вимог інженерно-технічних заходів цивільного захисту.

6. Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж: охоронні зони інженерних комунікацій та відстані від об'єкта до існуючих інженерних мереж необхідно передбачати згідно з розділом 11, розділом 10, додатком И.1, додатком И.2, додатком И.3 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», а також ДБН Д.2.4-16-2000 «Зовнішні інженерні мережі». Прокладку, перенесення, підключення та експлуатацію інженерних комунікацій здійснювати згідно з технічними умовами, виданими інженерними службами міста. При необхідності проведення розкопок отримати дозвіл відповідно до чинного законодавства.

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

Згідно з рішенням виконавчого комітету Одеської міської ради № 289 від 30.10.2014 р., яким затверджене Положення про інформаційні ресурси єдиної цифрової топографічної основи (далі – ЄЦТО) території міста Одеси, як складової частини системи баз даних містобудівного кадастру, до початку проектування отримати наявну топогеодезичну зйомку ділянки будівництва в КП «Одеспроект», а після її коригування передати для внесення в базу даних ЄЦТО.

Під час реконструкції об'єкту здійснювати геодезичний контроль параметрів об'єкту згідно з ДБН В.1.3-2-2010 «Геодезичні роботи у будівництві» (зі зміною І, розділ 7), а саме:

- а) геодезичний контроль споруд та інженерних мереж проектним вимогам;
- б) контроль-геодезичне знімання планового та висотного фактичного положення споруд та підземних інженерних мереж.

До прийняття об'єкту в експлуатацію та отримання сертифікату, результати контрольного знімання об'єкту необхідно надати до КП «Одеспроект» для внесення в базу даних ЄЦТО.

Ці містобудівні умови та обмеження надані відповідно до: ч. 3 ст. 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», із змінами (далі – Закон) та Додатком до «Порядку ведення реєстру містобудівних умов та обмежень», затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 31.05.2017 р. № 135, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 09.06.2017 р. за № 714/30582, а також листа Департаменту містобудування, архітектури та планування територій Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 13.11.2017 р. № 8/14.3-1000-17.

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

В.о. директора департаменту
архітектури та містобудування
Одеської міської ради
М.О. Шайденко



2020 р.



					2019	09/08-2019 - АР		
						г. Одесса, Приморский район, ул. Гаванная, 6		
						Заказчик:		
Изм.	Кол.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата	Реконструкция квартиры №22 с приспособлением под офис с устройством входного узла	Стадия	Лист
ГАП		Бойцова					ГР	14
Выполнил		Карлюк				Фрагмент фасада (проектный)	Сертификат АА №002730	
Проверил		Бойцова						