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
21.01.2021 № 01-06/209

Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва
._____№ 122_____.
Реконструкція внутрішньодворового двоповерхового житлового будинку літ. «А», без зміни геометричних розмірів фундаментів в плані, з улаштуванням додаткових поверхів, без зміни цільового призначення за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Новосельського, 39/1, та благоустроєм прилеглої території
(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки: *реконструкція внутрішньодворового двохповерхового житлового будинку літ. «А» за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Новосельського, 39/1, без зміни геометричних розмірів фундаментів в плані, з улаштуванням додаткових поверхів, без зміни цільового призначення, з архітектурною стилістикою фасадів будівель після будівництва, яка по стилістиці прийнятна для будівель, розміщених в Центральному історичному ареалі міста, з пристосуванням традиційних пісочно-пастельних тонів фасадів будівель, прийнятних для Південної Пальміри, з благоустроєм прилеглої території.*

2. Інформація про замовника: *Товариство з обмеженою відповідальністю «АПК МЕНЕДЖМЕНТ ІНВЕСТ», місцезнаходження: вул. Успенська, 11, м. Одеса, 65045. Код ЄДРПОУ: 42841740.*

До пакету документів Товариством з обмеженою відповідальністю «АПК МЕНЕДЖМЕНТ ІНВЕСТ» до департаменту, окрім намірів забудови, виконаних Товариством з обмеженою відповідальністю «Студія архітектури та дизайну «Апельсин»» (кваліфікаційні сертифікати Серія АА № 000454, Серія НС № 004128, головний архітектор проекту: Нікіфоров М.Е.), також надані:

- Рішення № 2 Загальних зборів Учасників Товариства з обмеженою відповідальністю «АПК МЕНЕДЖМЕНТ ІНВЕСТ» від 13.12.2019 р., зареєстрованого в реєстрі за № 2189, згідно з яким збільшено Статутний капітал Товариства з обмеженою відповідальністю «АПК МЕНЕДЖМЕНТ ІНВЕСТ» за рахунок додаткового внеску – власного нерухомого майна Шапіро Григорія;

- Акт приймання-передачі майна від 13.12.2019 р., який зареєстрований в реєстрі за №№ 2192, 2193, який укладено між Товариством з обмеженою відповідальністю «АПК МЕНЕДЖМЕНТ ІНВЕСТ» та гр. Шапіро Григорієм, згідно з яким гр. Шапіро Григорій передав, а Товариство з обмеженою відповідальністю «АПК МЕНЕДЖМЕНТ ІНВЕСТ» прийняло наступне нерухоме майно: житловий будинок, розташований за адресою: Одеська обл.., м. Одеса, вулиця Новосельського, будинок 39/1, який належить Шапіро Григорію на праві приватної власності на підставі Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, виданого державним реєстратором Виконавчого комітету Южненської міської ради Одеської області Голубенко Аліною Вікторівною, 10 грудня 2019 р. Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1983166251101. Загальна площа житлового будинку 453,60 кв.м, житлова площа 213,40 кв.м;

-Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 20.12.2019 р., індексний номер витягу: 194031408*; витяг сформовано: Голубенко Аліна Вікторівна, Виконавчий комітет Южненської міської ради Одеської області, Одеська обл.; підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 37582928, дата реєстрації заяви: 17.12.2019 р., заявник:* ***Фролова Анастасія Микитівна (уповноважена особа)****;* ***Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна: реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1983166251101****; об'єкт нерухомого майна: житловий будинок, об'єкт житлової нерухомості: Так; опис об'єкта: загальна площа (кв.м): 453,60, житлова площа (кв.м): 213,40; адреса: Одеська обл., м. Одеса, вулиця Новосельського, будинок 39/1;* ***Актуальна інформація про право власності: номер запису про право власності: 34762016****; дата державної реєстрації: 17.12.2019 р.; державний реєстратор: Голубенко Аліна Вікторівна, Виконавчий комітет Южненської міської ради Одеської області, Одеська обл.; підстава виникнення права власності: Акт приймання – передачі майна, серія та номер: 2192, 2193, виданий 13.12.2019, видавник: приватний нотаріус Одеського міського нотаріального округу Осінцева В.М.; Рішення Загальних зборів Учасників,*

серія та номер: 2, виданий 13.12.2019, видавник: приватний нотаріус Одеського міського нотаріального округу Осінцева В.М.; підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 50349442 від 20.12.2019 р., Голубенко Аліна Вікторівна, Виконавчий комітет Южненської міської ради Одеської області, Одеська обл.; форма власності: приватна; розмір частки: 1/1; власники: ***Товариство з обмеженою відповідальністю «АПК МЕНЕДЖМЕНТ ІНВЕСТ»****, Код ЄДРПОУ: 42841740, країна реєстрації: Україна; витяг сформував: Голубенко А.В.*

Також надані:

- «Висновок про технічний стан основних несучих та огороджувальних конструкцій внутрішньодворового лівозворотнього і частини фасадного флігелів будівлі житлового будинку по вул. Новосельського, 41 і внутрішньодворового лівозворотнього флігеля будівлі житлового будинку по вул. Ніжинська, 18, розташованих в зоні можливого впливу об'єкту реконструкції житлової будівлі за адресою: м. Одеса, вул. Новосельського, 39/1 (літера «А»). Рекомендації по забезпеченню їх збереження на період будівництва», виконане Товариством з обмеженою відповідальністю «Екострой і К» 29 травня 2020 р.;

- Проект виробництва робіт. Підготовчі роботи. Пристрій тимчасових підпор. Улаштування паль зміцнення грунтів на об'єкті: «Реконструкція житлової будівлі за адресою: р. Одеса, вул. Новосельського, 39/1», виконаний ТОВ «Науково-виробничий комплекс «АКВА»;

- Договір підряду на виконання проектних робіт № 05.20 від 10.06.2020 р., укладений між Товариством з обмеженою відповідальністю «АПК МЕНЕДЖМЕНТ ІНВЕСТ» та ТОВ «Науково-виробничий комплекс «АКВА»;

- Договір № 05.20 від 10.06.2020 р., укладений між Товариством з обмеженою відповідальністю «АПК МЕНЕДЖМЕНТ ІНВЕСТ» та ТОВ «Науково-виробничий комплекс «АКВА»;

- Погодження Мешканців житлових будинків по вул. Новосельського, 41 та вул. Новосельського, 39, по вул. Ніжинській, 18 у м. одесі, які погоджують виконання попередніх підготовчих робіт, а забудовник - Товариство з обмеженою відповідальністю «АПК МЕНЕДЖМЕНТ ІНВЕСТ» гарантує збереження існуючого житлового фонду прилеглих будинків.

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 чинність 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 – на земельній ділянці розташований* ***внутрішньодворовий двохповерховий житловий будинок літ. «А» за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Новосельського, 39/1.*** *Відповідно з новим Генеральним планом м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI,* ***внутрішньодворовий двохповерховий житловий будинок літ. «А» за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Новосельського, 39/1,*** *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. Розрахунковий період реалізації планувальних рішень Генерального плану – 15-20 років. 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,* ***внутрішньодворовий двохповерховий житловий будинок літ. «А» за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Новосельського, 39/1****, розташований 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 планом зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII,* ***внутрішньодворовий двохповерховий житловий будинок літ. «А» за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Новосельського, 39/1,*** *розміщений на території, яка знаходиться в 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. Одним із супутніх видів використання території є розміщення підприємств громадського харчування. ***Внутрішньодворовий двохповерховий житловий будинок літ. «А» за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Новосельського, 39/1 розміщений: на території Центрального історичного ареалу м. Одеси, в межах комплексної охоронної зони історичної забудови центральної частини міста.***

Містобудівні умови та обмеження:

1.Граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах: *згідно з намірами забудови, виконаними Товариством з обмеженою відповідальністю «Студія архітектури та дизайну «Апельсин»» (кваліфікаційні сертифікати Серія АА № 000454, Серія НС № 004128, головний архітектор проекту: Нікіфоров М.Е.), орієнтовна граничнодопустима висота об'єкту літ. «А», який проектується складає: від +14.200 м до + 15.500 м, але враховуючи, що рівень землі складає: - 0.150 м, орієнтовна граничнодопустима висота об'єкту літ. «А», який проектується складає: від + 14.350 м до +15.650 м, відповідно. Проектна висота будівлі, згідно з намірами забудови, розрахована відповідно до граничнодопустимих показників будівлі від рівня денної поверхні, які прийнятні для Центрального історичного ареалу, 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», а саме: «8. Проектна документація на нове будівництво, реконструкцію та капітальний ремонт (крім реконструкції та капітального ремонту квартир чи окремих приміщень, які здійснюються без зміни об'ємно-просторових характеристик) у межах історичних ареалів населених місць розробляється з урахуванням вимог затвердженого в установленому законом порядку історико-архітектурного***

опорного плану, а відповідно до положень «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, 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. *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 «Пожежна 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 (ескізні, 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.2.2-12:2019 «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 нормативної відстані до існуючих віконних отворів житлових будинків розміщених на суміжних земельних ділянках, будівель і споруд, та які орієнтовані на ділянку проектування, з додержанням санітарно-побутових розривів, з додержанням вимог ДБН В.1.1.7–2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги», Розділу 15 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», а також із додержанням вимог нормативної відстані до них проектуємого 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 додержанням 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 до положень «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,* ***внутрішньодворовий двохповерховий житловий будинок літ. «А» за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Новосельського, 39/1,*** *розташований на території Центрального історичного ареалу м. Одеси, в межах комплексної охоронної зони історичної забудови центральної частини міста, проектні рішення з проектної документації з реконструкції об'єкту, необхідно узгодити з управлінням з питань охорони об'єктів культурної спадщини Одеської міської ради (лист від 06.12.2011 р. № 01-07/515).* ***До розроблення проектної документації виконати геологічні вишукування ділянки проектування, відповідно технічних умов управління інженерного захисту та розвитку узбережжя Одеської міської ради, згідно вимог ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва» та Розділом 1 ДБН А.2.1-1-2014 «Інженерні вишукування для будівництва» (із змінами та доповненнями), який набув чинності 01.08.2014, та затверджений діючим Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України (Мінрегіон) від 24.03.2014 р. № 83, у який були внесені***

зміни Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України (Мінрегіон) від 30.06.2015 р. № 14, а також: виконати заходи щодо укріплення будинків, обстеження яких були проведені на стадії розробки намірів забудови, та які розміщенні на суміжних ділянках із ділянкою проектування, виконати заходи щодо укріплення несущих конструкцій існуючих житлових будинків та будівель, та передбачити заходи по їх укріпленню до початку реконструкції (насамперед – житлових будинків за адресами: м. Одеса, вул. Новосельського, 39, вул. Новосельського, 41, вул. Ніжинська, 18, та інших будівель і споруд, які розміщені суміжно впритул до проектуємого об'єкту)**. *При розробці проектної документації не передбачати розширення об'єкту за рахунок будь-яких конструкцій, виступаючих за фундамент жилого будинку літ. «А». У складі проектної документації розробити розрахунок освітлення та інсоляції приміщень об'єкту, який проектується, і тих, що розміщені на суміжних земельних ділянках, відповідно з вимогами ДСТУ-Н Б В.2.2-27:2010 «Настанова з розрахунку інсоляції об'єктів цивільного призначення» та відповідно з вимогами ДБН В.2.5-28-2018 «Природне і штучне освітлення», а також розробити розрахунок освітлення та інсоляції приміщень житлових будинків, які розміщені на суміжних земельних ділянках з об'єктом проектування згідно з п.п. 10.1-10.4 Розділу 10 ДБН В.2.2-15:2019 «Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення», та додержанням 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»* ***(насамперед – житлових будинків за адресами: м. Одеса, вул. Новосельського, 39, вул. Ніжинська, 18, та інших будівель і споруд, які розміщені суміжно впритул до проектуємого об'єкту). *Виконати розрахунок впливу та захисту від шуму прилеглих існуючих будівель, відповідно з ДБН В 1.1- 31:2013 «Захист територій, будинків і споруд від шуму» та п. 14.5 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», та виконати зазначені заходи до експлуатації об'єкту. Проектування вхідних вузлів в проектуємий об'єкт виконати згідно з вимогами 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, для теплового і вітрового захисту відповідно з п.п. 6.1.3 ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення». При проектуванні та експлуатації об'єкта забезпечити вимоги доступності, зручності, інформативності і безпеки для інвалідів та інших маломобільних груп населення згідно до вимог п. 5.2 – п. 5.3 розділу 5, розділу 6 ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення», а саме: для пересування інвалідів з вулиці, при вході в проектуємий об'єкт, на першому поверсі – передбачити крильця, пандуси для інвалідів і маломобільних груп населення, для пересування у приміщеннях – передбачити наявність гусеничних підйомників, у разі перепадів рівня підлоги у приміщеннях – також передбачити наявність гусеничних підйомників. Для зберігання автотранспорту запроектувати 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» та ДБН В.2.3-15-2007 «Споруди транспорту. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів» (у данному випадку паркування автотранспорту передбачити в існуючих парковочних карманах по вул. Новосельського (парна та непарна сторона) – між вул. Торговою та вул. Ольгієвською). ***Передбачити, відповідно до п. 6.1.10 ДБН Б.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 проектування 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 Б.2.2-12:2018 «Містобудування. Планування і забудова територій». Енергозабезпечення об'єкту запроектувати відповідно до технічних умов Акціонерного Товариства «Одесаобленерго». Усі інженерні мережі, які проляґають по ділянці проектування, до початку реконструкції, у разі необхідності, 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 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.1.1.7–2016 «Пожежна 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 інш. 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 внутрішньодворового двохповерхового житлового будинку літ. «А» за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Новосельського, 39/1, без зміни геометричних розмірів фундаментів в плані, з улаштуванням додаткових поверхів, без зміни цільового призначення, з архітектурною стилістикою фасадів будівель після будівництва, яка по стилістиці прийнятна для будівель, розміщених в Центральному історичному ареалі міста, з пристосуванням традиційних пісочно-пастельних тонів фасадів будівель, прийнятних для Південної Пальміри, з благоустроєм прилеглої території, узгодити з власниками нежитлових приміщень та квартир, розташованих в житлових будинках, будівлях, розміщених на суміжних земельних ділянках, та балансоутримувачем житлових будинків та/або ОСББ (насамперед – житлових будинків за адресами: м. Одеса, вул. Новосельського, 39, вул. Новосельського, 41, вул. Ніжинська, 18, та інших будівель і споруд, які розміщені суміжно впритул до проектуємого об'єкту).*

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 проектної документації, 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. До розроблення проектної документації виконати геологічні вишукування ділянки проектування, відповідно технічних умов управління інженерного захисту та розвитку узбережжя Одеської міської ради, згідно вимог ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва» та Розділом 1 ДБН А.2.1-1-2014 «Інженерні вишукування для будівництва» (із змінами та доповненнями), який набув чинності 01.08.2014, та затверджений діючим Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України (Мінрегіон) від 24.03.2014 р. № 83, у який були внесені зміни Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України (Мінрегіон) від 30.06.2015 р. № 14, а також: виконати заходи щодо укріплення будинків, обстеження яких були проведені на стадії розробки намірів забудови, та які розміщенні на суміжних ділянках із ділянкою проектування, виконати заходи щодо укріплення несущих конструкцій існуючих житлових будинків та будівель, та передбачити заходи по їх укріпленню до початку реконструкції (насамперед – житлових будинків за адресами: м. Одеса, вул. Новосельського, 39, вул. Новосельського, 41, вул. Ніжинська, 18, та інших будівель і споруд, які розміщені суміжно впритул до проектуємого об'єкту). Проектними рішеннями з проектування будівництва 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 Б.2.2-12:2019 «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 проектуємого об'єкту не змінюється – здійснюється з боку вул. Новосельського, вул. Торгової та вул. Кінної. 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 та прилеглої території; відновити озеленення прилеглої території за рахунок висадки трави та декоративних кущів на існуючих газонах; у разі фізичного*

зносу, виконати заміну рабаток та огородження газонів з боку вул. Новосельського; виконати: установку лавок та передбачити установку урн, по стилістиці прийнятних для Центрального історичного ареалу м. Одеси; виконати ремонт внутрішньодоворої каналізації після проведення робіт з реконструкції об'єкту проектування; виконати обробку та фарбування фасадів об'єкту після реконструкції, з архітектурною стилістикою фасадів будівель після будівництва, яка по стилістиці прийнятна для будівель, розміщених в Центральному історичному ареалі міста, з пристосуванням традиційних пісочно-пастельних тонів фасадів будівель, прийнятних для Південної Пальміри. Забезпечити вимоги доступності, зручності, інформативності і безпеки для інвалідів та інших маломобільних груп населення згідно до вимог п. 5.2 – п. 5.3 розділу 5, розділу 6 ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення», а саме: для пересування інвалідів з вулиці, при вході в проектуємий об'єкт, на першому поверсі – передбачити крильця, пандуси для інвалідів і маломобільних груп населення, для пересування у приміщеннях – передбачити наявність гусеничних підйомників, у разі перепадів рівня підлоги у приміщеннях – також передбачити наявність гусеничних підйомників. Для зберігання автотранспорту запроектувати 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» та ДБН В.2.3-15-2007 «Споруди транспорту. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів» (у данному випадку паркування автотранспорту передбачити в існуючих парковочних карманах по вул. Новосельського (парна та непарна сторона) – між вул. Торговою та вул. Ольгієвською). Проектування вхідних вузлів в проектуємий об'єкт виконати згідно з вимогами 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, для теплового і вітрового захисту відповідно з п.п. 6.1.3 ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення». 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» (зміна 1, розділ 7), а саме:

а) геодезичній 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, та набувають свою чинність після виконання умов, викладених в п.2 Розділу «Загальні данні» цих містобудівних умов та обмежень.*

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

«____» _____ 2020 р.

М.П.

Північ

Схема генерального плана М 1:500



Умовні позначення

Існуюча забудова

Реконструйований будинок

Зм.	Кільк.	Арк.	№док.	Підпис.	Дата	9-16/0-14-МР			
						Реконструкція житлового будинку - літ. "А", без зміни геометричних розмірів фундаментів в плані, розташованого за адресою: місто Одеса, вулиця Новосельського, 39/1			
ГАП		Никифоров				Реконструкція	Стадія	Аркуш	Аркушів
							МР	06	
						Схема генерального плана М 1:500	ТОВ "СТУДІЯ АРХІТЕКТУРИ ТА ДИЗАЙНУ "АПЕЛЬСИН"		

Формат А3А М 1:500