



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

04.08.2020 № 01-13/252/ЗП

на № _____ от 31.07.2020

Гр. Катерині

Департаментом архітектури та містобудування Одеської міської ради (далі - департамент) розглянуто Ваш інформаційний запит від 31.07.2020 року (вх. № 01-13/252/ЗПІ від 04.08.2020 року), стосовно надання копій документів, що стосуються об'єкту розташованого за адресою: м. Одеса, вул. Віце-адмірала Азарова, 6-А, 8, 8-а.

В межах компетенції надаємо наявні в департаменті документи, а саме: копію містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва від 14.02.2018 року № 01-06/23 (арх.№ 28) за адресою: вул. Віце-адмірала Азарова, 6-А; вул. Віце-адмірала Азарова, 8, будівництво багатоквартирного житлового будинку з дворівневим підземним паркінгом та торгово-офісними приміщеннями в рівні першого поверху, за рахунок знесення домоволодіння, яке розміщено за адресою: м. Одеса, вул. вул. Віце-адмірала Азарова, 6-А, житлового будинку, який розміщений за адресою: м. Одеса, вул. Віце-адмірала Азарова, 8 та житлового будинку, який розміщений за адресою: м. Одеса, вул. Віце-адмірала Азарова, 8а, які знаходяться у власності, та розміщені на суміжних земельних ділянках.

Додаток: на 12 арк.

В.о. директора департаменту –
головного архітектора міста

М.О. Шайденко



✉ вул. Гоголя, 10, м. Одеса, 65082, Україна
☎ 723-07-35; 729-74-22
e-mail: uag3@omr.odessa.ua

✉ ул. Гоголя, 10, г. Одесса, 65082, Украина
☎ 723-07-35; 729-74-22
e-mail: uag3@omr.odessa.ua

№ _____
на № _____ от _____

«ЗАТВЕРДЖЕНО»
Наказ управління архітектури
та містобудування
Одеської міської
14.02.2018 № 01-06/23

Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва

№ 218
м. Одеса, Приморський район, вул. Віце-адмірала Азарова, 6-А;
вул. Віце-адмірала Азарова, 8, будівництво багатоквартирного житлового
будинку з дворівневим підземним паркінгом та торгово-офісними
приміщеннями в рівні першого поверху, за рахунок знесення домоволодіння,
яке розміщено за адресою: м. Одеса, вул. Віце-адмірала Азарова, 6-А,
житлового будинку, який розміщений за адресою: м. Одеса,
вул. Віце-адмірала Азарова, 8 та житлового будинку, який розміщений за
адресою: м. Одеса, вул. Віце-адмірала Азарова, 8а, які знаходяться у
власності, та розміщені на суміжних земельних ділянках
(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки:
будівництво багатоквартирного житлового будинку з дворівневим підземним
паркінгом та торгово-офісними приміщеннями в рівні першого поверху за
адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Віце-адмірала Азарова, 6-А;
вул. Віце-адмірала Азарова, 8, за рахунок знесення домоволодіння, яке
розміщено за адресою: м. Одеса, вул. Віце-адмірала Азарова, 6-А, житлового
будинку, який розміщений за адресою: м. Одеса, вул. Віце-адмірала Азарова, 8
та житлового будинку, який розміщений за адресою: м. Одеса,
вул. Віце-адмірала Азарова, 8а, які знаходяться у власності _____
_____, та розміщені на суміжних земельних ділянках, які знаходяться у
користуванні Товариства з обмеженою відповідальністю «ЖК ОТРАДА»

відповідно з договором суперфіції, із відновленням архітектурної стилістики фасадів будівель, яка притаманна будівлям, які розміщені в історичній частині міста, із збереженням єдності та цілісності фасадів будівель.

2. Інформація про замовника: Товариство з обмеженою відповідальністю «ЖК ОТРАДА», яке розміщено за адресою: м. Одеса, вул. Віце-адмірала Азарова, 13, кв. 34, 65012. Код ЄДРПОУ: 41699335.

До пакету документів Товариством з обмеженою відповідальністю «ЖК ОТРАДА» до управління, окрім містобудівного розрахунку, виконаного ТОВ «Лексистер Продаксіс» (головний архітектор – Корольова Ганна Ігорівна (кваліфікаційний сертифікат Серія АА № 002288), також надані:

- Договір купівлі-продажу від 09.11.2017 р., який зареєстровано в реєстрі за № 1315, згідно з яким земельна ділянка, загальною площею 0,0207 га, яка розміщена за адресою: м. Одеса, вул. Віце-адмірала Азарова, 6-А, належить гр. [REDACTED]

- інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна: номер інформаційної довідки: 112496075, дата формування: 01.02.2018 р.; Підстава формування інформаційної довідки: формування інформаційної довідки: пошук через веб-сайт: Товариство з обмеженою відповідальністю «ЖК ОТРАДА»; Параметри запиту: пошук в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно про: права власності, інші речові права, іпотеки, обтяження; Кадастровий номер земельної ділянки: 5110137500:36:004:0011; Відомості з державного реєстру речових прав на нерухоме майно: Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна: реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1188826251101; об'єкт нерухомого майна: земельна ділянка; Кадастровий номер земельної ділянки: 5110137500:36:004:0011; Опис об'єкта: площа: 0,0207 га, дата державної реєстрації земельної ділянки: 20.09.2016 р., орган, що здійснив державну реєстрацію земельної ділянки: Управління Держгеокадастру у м. Одесі Одеської області, реєстраційні номери об'єктів нерухомого майна, розташованих на земельній ділянці: 847515051101; цільове призначення: для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка); адреса: Одеська обл., м. Одеса, вул. Віце-адмірала Азарова, земельна ділянка 6-А; Актуальна інформація про право власності: Номер запису про право власності: 23293484; дата реєстрації: 09.11.2017; державний реєстратор: приватний нотаріус Савченко Світлана Володимирівна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; підстава виникнення права власності: Договір купівлі-продажу, серія та номер: 1315, виданий 09.11.2017 р., видавник: Савченко С.В., приватний нотаріус Одеського міського нотаріального округу; підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 38056433 від 10.11.2017, приватний нотаріус

Савченко Світлана Володимирівна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; форма власності: приватна; розмір частки: 1/1; власники: [REDACTED] Актуальна інформація про державну реєстрацію іншого речового права: номер запису про інше речове право: 24197143; дата державної реєстрації: 22.12.2017; державний реєстратор: Антоненко Оксана Сергіївна, Комунальне підприємство «Центр державної реєстрації Хлебодарської селищної ради», Одеська обл.; підстава виникнення іншого речового права: договір про право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), серія та номер: б/н, виданий 21.12.2017 р., видавник: [REDACTED] ТОВ «ЖК ОТРАДА»; підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 39003872 від 27.12.2017 р., Антоненко Оксана Сергіївна, Комунальне підприємство «Центр державної реєстрації Хлебодарської селищної ради», Одеська обл.; вид іншого речового права: право забудови земельної ділянки (суперфіцій); зміст, характеристика іншого речового права: Строк дії: 5 років; Відомості про суб'єкта іншого речового права: Землевпорядник: [REDACTED] Забудовник: Товариство з обмеженою відповідальністю «ЖК ОТРАДА», Код ЄДРПОУ: 41699335; опис об'єкта іншого речового права: земельна ділянка у цілому; Відомості про державну реєстрацію іпотеки відсутні; Відомості про державну реєстрацію обтяжень відсутні. Відомості з реєстру прав власності на нерухоме майно: за вказаними параметрами запиту у Реєстрі прав власності на нерухоме майно відомості відсутні; Відомості з Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна: за вказаними параметрами запиту у Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна відомості відсутні; Відомості з Державного реєстру іпотек: за вказаними параметрами запиту у Державному реєстрі іпотек відомості відсутні;

- Договір про право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) від 21.12.2017 р., укладений між [REDACTED] та ТОВ «ЖК ОТРАДА» на забудову земельної ділянки яка розміщена за адресою: м. Одеса, вул. Віце-адмірала Азарова, 6-А, Кадастровий номер земельної ділянки: 5110137500:36:004:0011;

- Договір купівлі-продажу від 09.11.2017 р., який зареєстровано в реєстрі за № 1303, згідно з яким земельна ділянка, загальною площею 0,0605 га, яка розміщена за адресою: м. Одеса, вул. Віце-адмірала Азарова, 8, належить гр. [REDACTED];

- інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна: номер інформаційної довідки: 112495112, дата формування: 01.02.2018 р.; Підстава формування інформаційної довідки: формування інформаційної довідки: пошук через веб-сайт: Товариство з обмеженою відповідальністю «ЖК ОТРАДА»; Параметри

параметрами запиту у Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна відомості відсутні; Відомості з Державного реєстру іпотек: за вказаними параметрами запиту у Державному реєстрі іпотек відомості відсутні;

- Договір про право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) від 21.12.2017 р., укладений між [REDACTED] в [REDACTED] ТОВ «ЖК ОТРАДА» на забудову земельної ділянки яка розміщена за адресою: м. Одеса, вул. Віце-адмірала Азарова, 8, Кадастровий номер земельної ділянки: 5110137500:36:004:0006;

- Договір купівлі-продажу від 09.11.2017 р., який зареєстрований в реєстрі за № 1312, згідно з яким домоволодіння, яке розміщено за адресою: м. Одеса, вул. Віце-адмірала Азарова, 6-А (Кадастровий номер земельної ділянки: 5110137500:36:004:0011), належить [REDACTED]

- Договір купівлі-продажу від 09.11.2017 р., який зареєстрований в реєстрі за № 1306, згідно з яким житловий будинок, який розміщений за адресою: м. Одеса, вул. Віце-адмірала Азарова, 8 (Кадастровий номер земельної ділянки: 5110137500:36:004:0006), належить [REDACTED]

- Договір купівлі-продажу від 09.11.2017 р., який зареєстрований в реєстрі за № 1309, згідно з яким житловий будинок, який розміщений за адресою: м. Одеса, вул. Віце-адмірала Азарова, 8а, належить [REDACTED]

- Також наданий Статут Товариства з обмеженою відповідальністю «ЖК ОТРАДА», затверджений Протоколом установчих зборів засновників ТОВ «ЖК ОТРАДА» від 01.11.2017 р., відповідно з яким ТОВ «ЖК ОТРАДА» створене шляхом об'єднання фізичних осіб громадян України та їх внесків, у тому числі [REDACTED]

3. Відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні: відповідно з інформаційною довідкою з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна: номер інформаційної довідки: 112496075, дата формування: 01.02.2018 р. - цільове призначення (Кадастровий номер земельної ділянки: 5110137500:36:004:0011): для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка); відповідно з інформаційною довідкою з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна: номер інформаційної довідки: 112495112, дата формування: 01.02.2018 р. - цільове призначення (Кадастровий номер земельної ділянки: 5110137500:36:004:0006): для будівництва і обслуговування житлового

будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка). Відповідно з положеннями нового Генерального плану м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, земельні ділянки, що знаходяться за адресою: м. Одеса, вул. Віце-адмірала Азарова, 6-А; вул. Віце-адмірала Азарова, 8, розміщені на території житлово-громадської забудови, в зоні змішаної багатоквартирної та одноквартирної житлової забудови, в межах Центрального історичного ареалу міста. 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, земельні ділянки, що знаходяться за адресою: м. Одеса, вул. Віце-адмірала Азарова, 6-А; вул. Віце-адмірала Азарова, 8, розташовані на території Центрального історичного ареалу м. Одеси. 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. Гранична висота будівель, які розміщуються у глибині кварталів, має визначатися математичними розрахунками у складі історико-містобудівних обґрунтувань таким чином, щоб видима з вулиці проекція верхньої частини фасаду нової будівлі за висотою становила не більш ніж 62% висоти фасаду будівлі, яка виходить на червону лінію вулиці. Відповідно з положеннями плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII, земельні ділянки, що знаходяться за адресою: м. Одеса, вул. Віце-адмірала Азарова, 6-А; вул. Віце-адмірала Азарова, 8, розміщені на території, яка знаходиться у зоні – Ж-4, яка призначена для розташування багатоквартирних житлових будинків, поверховістю від 9-ти до 16-ти поверхів, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування населення, комунальних об'єктів, окремих об'єктів загальноміського та районного значення, де переважним видом використання території є розміщення 9-ти до 16-ти поверхів багатоквартирних житлових будинків. Розміщені в межах водоохоронної зони моря і лиманів, пропозиції якої наведені у Генеральному плані.

Містобудівні умови та обмеження:

1. Граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах: розрахувати відповідно з вимогами п.п. 2.1 ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (із змінами № 1) 2009 р. п.п. 3.6*-3.15 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» та ДБН В.1.1.7-2016 «Пожжежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги». Враховуючи, що відповідно з положеннями «Історико-архітектурного опорного плану, проекту зон охорони, визначення границь історичних ареалів міста Одеса», затвердженого наказом Міністерства

культури та туризму України від 20.06.2008 р. № 728/0/16-08, земельні ділянки, що знаходяться за адресою: м. Одеса, вул. Віце-адмірала Азарова, 6-А; вул. Віце-адмірала Азарова, 8, розташовані на території Центрального історичного ареалу м. Одеси, та місце розташування зазначеної будівлі, якщо проектна висота перебільшує граничнодопустимі показники від рівня денної поверхні, прийнятні для Центрального історичного ареалу, необхідно розробити історико-містобудівне обґрунтування та погодити його чинним порядком в Департаменті культурної спадщини та культурних цінностей України (м. Київ).

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки: відповідно до ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» - 60% (відсоток забудови ділянки може бути збільшено за умови дотримання діючих протипожежних та санітарних норм).

3. Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону): розрахувати відповідно з вимогами п.3.1-3.3 та 3.5-3.14 розділу 3 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» та у відповідності з планувальними обмеженнями плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII.

4. Мінімумально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд: об'єкт запроектувати у відповідності з планувальними рішеннями плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII та відповідно до вимог п. 3.32 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».

5. Планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони): враховуючи, що відповідно з положеннями «Історико-архітектурного опорного плану, проекту зон охорони, визначення границь історичних ареалів міста Одеса», затвердженого наказом Міністерства культури та туризму України від 20.06.2008 р. № 728/0/16-08, земельні ділянки, що знаходяться за адресою: м. Одеса, вул. Віце-адмірала Азарова, 6-А; вул. Віце-адмірала Азарова, 8, розташовані на території Центрального історичного ареалу м. Одеси, та 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, а гранична висота будівель, які розміщуються у глибині кварталів, має визначатися математичними

розрахунками у складі історико-містобудівних обґрунтувань таким чином, щоб видима з вулиці проекція верхньої частини фасаду нової будівлі за висотою становила не більш ніж 62% висоти фасаду будівлі, яка виходить на червону лінію вулиці, та місце розташування зазначеної будівлі, якщо проектна висота перебільшує граничнодопустимі показники від рівня денної поверхні, прийнятні для Центрального історичного ареалу, необхідно розробити історико-містобудівне обґрунтування та погодити його чинним порядком в Департаменті культурної спадщини та культурних цінностей України (м. Київ), а проектні рішення з будівництва багатоквартирного житлового будинку з дворівневим підземним паркінгом та торгово-офісними приміщеннями в рівні першого поверху за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Віце-адмірала Азарова, б-А; вул. Віце-адмірала Азарова, 8, за рахунок знесення домоволодіння, яке розміщено за адресою: м. Одеса, вул. Віце-адмірала Азарова, б-А, житлового будинку, який розміщений за адресою: м. Одеса, вул. Віце-адмірала Азарова, 8 та житлового будинку, який розміщений за адресою: м. Одеса, вул. Віце-адмірала Азарова, 8а, які знаходяться у власності **ТОВ «ЖК ОТРАДА»** та розміщені на суміжних земельних ділянках, які знаходяться у користуванні Товариства з обмеженою відповідальністю «ЖК ОТРАДА» відповідно з договором суперфіцій, із відновленням архітектурної стилістики фасадів будівель, яка притаманна будівлям, які розміщені в історичній частині міста, із збереженням єдності та цілісності фасадів будівель 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). З метою збереження несущих конструкцій об'єктів, які розміщені суміжно з об'єктом проектуемого будівництва і прилягають до нього, передбачити заходи по їх укріпленню. При розробці проектної документації з розміщення об'єкта, у її складі необхідно розробити паспорт опорядження та фарбування фасадів будівлі та представити його на затвердження в управління з питань охорони об'єктів культурної спадщини Одеської міської ради та управління архітектури та містобудування Одеської міської ради на паперових та електронному носіях. У складі паспорта опорядження та фарбування фасадів будівлі, проектні рішення фасадів будівлі розробити з відновленням опорядження та фарбування фасаду будівлі, з відновленням архітектурної стилістики фасадів будівель, яка притаманна будівлям, розміщеним в історичній частині міста, з відновленням єдності та цілісності фасадів будівель, а також не передбачати розширення об'єкту за рахунок будь-яких конструкцій, виступаючих за межі земельних ділянок, які знаходяться в користуванні ТОВ «ЖК ОТРАДА». При розробці проектної документації врахувати вимоги п.п. 2.21 – 2.34 та 3.1-3.4 ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (зі змінами № 1) 2009 р. У складі проектної документації розробити розрахунок освітлення та інсоляції жилих та нежилих приміщень, які прилягають до об'єкта проектуемого будівництва і розміщені суміжно з ним відповідно з п.п. 3.1-3.4 ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (із змінами № 1)

2009 р, а також виконати розрахунок впливу та захисту від шуму житлових будинків, відповідно зі СНиП II-12-77 «Норми проектування. Захист від шуму», та виконати зазначені заходи до експлуатації об'єкту. Проектування вхідних вузлів в житловий будинок з дворівневим підземним паркінгом та торгово-офісними приміщеннями в рівні першого поверху виконати відповідно з вимогами п.п. 6.1.1 ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будівлі та споруди. Основні положення. Передбачити тамбури, при всіх зовнішніх входах до житлового будинку з дворівневим підземним паркінгом та торгово-офісними приміщеннями в рівні першого поверху, для теплового і вітрового захисту відповідно з п.п. 6.1.3 ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будівлі та споруди. Основні положення» та п. 2.13. ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (із змінами № 1) 2009 р. При проектуванні та експлуатації об'єкта забезпечити доступність об'єкта та прилеглої території для інвалідів та інших маломобільних груп населення відповідно з ДБН В.2.2-17:2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення» та п.п. 6.1.2 ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будівлі та споруди. Основні положення», а саме: для пересування інвалідів з вулиці, при вході в проектуємих об'єкт, на першому поверсі – передбачити крильця, пандуси для інвалідів і маломобільних груп населення, для пересування у приміщеннях житлового будинку з дворівневим підземним паркінгом та торгово-офісними приміщеннями в рівні першого поверху передбачити наявність ліфтів, у разі перепадів рівня підлоги – наявність гусеничних підйомників. Для зберігання автотранспорту запроектувати тимчасові автостоянки згідно вимог: п. 2.49 ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів» та нової редакції п.п. 7.51, таблиці 7.6 ДБН 360-92** «Планування і забудова міських і сільських поселень», зміна № 4 якого була затверджена наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 21.06.2011 р. № 67 та набула чинності 01.10.2011 р. (у даному випадку паркування автотранспорту передбачити у підземному паркінгу та на парковках, які запроектовані у містобудівному розрахунку, наданому на розгляд до управління). Проектними рішеннями з розміщення об'єкту передбачити заходи протипожежної безпеки відповідно з ДБН В.1.1.7–2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги». Енергозабезпечення об'єкту запроектувати відповідно до технічних умов Публічного Акціонерного Товариства «Енергопостачальна Компанія Одесаобленерго». 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 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будівлі та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (зі змінами № 1) 2009 р.,

ДБН В.1.1.7-2016 «Пожжежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги», ДБН В.2.2-17:2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення», нової редакції п.п. 7.51, таблиці 7.6 ДБН 360-92** «Планування і забудова міських і сільських поселень», зміна № 4 якого була затверджена наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 21.06.2011 р. № 67 та набула чинності 01.10.2011 р., ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.3-15-2007 «Споруди транспорту. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів», ДСТУ-Н-Б В.1.1-27:2010 «Будівельна кліматологія», ДБН В.2.6-31:2016 «Теплова ізоляція будівель», ДБН В.2.5-28-2006 «Природне і штучне освітлення», СНиП II-12-77 «Норми проектування. Захист від шуму», ДБН В1.2-2:2006 «Навантаження і впливи. Норми проектування» (зі зміною № 1) та ДБН В.1.1-12-2006 «Будівництво у сейсмічних районах України». Рекоменуємо, з метою виключення спірних питань з розміщення об'єкта та незалучення управління архітектури та містобудування у судові справи в якості третіх осіб, проектні рішення з будівництва багатоквартирного житлового будинку з дворівневим підземним паркінгом та торгово-офісними приміщеннями в рівні першого поверху за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Віце-адмірала Азарова, 6-А; вул. Віце-адмірала Азарова, 8, за рахунок знесення домоволодіння, яке розміщено за адресою: м. Одеса, вул. Віце-адмірала Азарова, 6-А, житлового будинку, який розміщений за адресою: м. Одеса, вул. Віце-адмірала Азарова, 8 та житлового будинку, який розміщений за адресою: м. Одеса, вул. Віце-адмірала Азарова, 8а, які знаходяться у власності Моцил Василя Леонідовича, та розміщені на суміжних земельних ділянках, які знаходяться у користуванні Товариства з обмеженою відповідальністю «ЖК ОТРАДА» відповідно з договором суперфіцій, із відновленням архітектурної стилістики фасадів будівель, яка притаманна будівлям, які розміщені в історичній частині міста, із збереженням єдності та цілісності фасадів будівель, узгодити з власниками квартир та нежитлових приміщень, які розміщені в житлових будинках та будівлях, розташованих суміжно з об'єктом проектування та або с балансоутримувачем/або ОСББ житлових будинків.

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 додатком 8.1 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень». Передбачити проведення (перенесення) діючих та проектних 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, підлягають перенесенню до початку будівництва. При проведенні інженерних вишукувань керуватися вимогами ДБН А.2.1-1-2014 «Інженерні вишукування для будівництва»: дозвіл на проведення інженерно-геологічних вишукувань отримати у встановленому

порядку в управлінні інженерного захисту території міста та розвитку узбережжя Одеської міської ради. Об'єкт запроектувати на нормативній відстані від існуючих будинків, будівель і споруд, меж ділянки відповідно до п. 3.6* - 3.14 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» та ДБН В.1.1.7-2016 «Пожезна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги». З метою збереження несущих конструкцій об'єктів, які розміщені суміжно з об'єктом проектуємого будівництва і прилягають до нього, передбачити заходи по їх укріпленню. Енергозабезпечення об'єкту запроектувати відповідно до технічних умов Публічного Акціонерного Товариства «Енергопостачальна Компанія 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 житлового будинку з дворівневим підземним паркінгом та торгово-офісними приміщеннями в рівні першого поверху не змінюється – здійснюється з боку вулиці Віце-адмірала Азарова, через Французький бульвар, вулиці Отрадну та Морську. Благоустрій виконати відповідно 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. 3.15 – 3.16 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», а саме: територію благоустрою замостити тротуарною плиткою в межах земельної ділянки, яка знаходиться в користуванні ТОВ «ЖК ОТРАДА» та прилеглої території; відновити озеленення території за рахунок висадки трави та декоративних кущів шляхом розбивки газонів, висадки дерев – листяних та хвойних; передбачити установку урн для сміття та лавок по периметру території; на території благоустрою передбачити освітлення із сучасних ліхтарів, прийнятних для історичної забудови; виконати опорядження та фарбування фасадів будівель після будівництва, з відновленням архітектурної стилістики фасадів будівель, яка притаманна будівлям, розміщеним в історичній частині міста, з відновленням єдності та цілісності фасадів будівлі. Виконати улаштування майданчиків: для дітей та дорослого населення, для занять спортом, господарсько-побутових для сміттєвих контейнерів. Енергозабезпечення об'єкту запроектувати відповідно до технічних умов Публічного Акціонерного Товариства «Енергопостачальна Компанія Одесаобленерго». 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/з).

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.

Перший заступник
начальника управління
М.О. Шайденко



02 2018 р.