



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

06.08.2020 № 01-13/254/III

на № _____ от 30.08.20

Гр. Катерині

Департаментом архітектури та містобудування Одеської міської ради (далі - департамент) розглянуто Ваш інформаційний запит від 31.07.2020 року (вх. № 01-13/254/ЗПІІ від 04.08.2020 року), стосовно надання копій документів, що стосуються об'єкту розташованого за адресою: м. Одеса, вул. Новосельського/ пров. Сеченова, 11.

В межах компетенції надаємо наявні в департаменті документи, а саме: копію містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва від 05.06.2018 року № 01-07/159 (арх.№ 108/1) за адресою: пров. Сеченова, 11, реконструкція нежитлової будівлі під житловий будинок, без зміни зовнішніх геометричних розмірів фундаментів в плані.

Додаток: на 5 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 ради
(найменування уповноваженого органу містобудування та архітектури)

05.06.2018 № 01-02/159

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

N 108/A

Реконструкція нежитлової будівлі під житловий будинок, без зміни зовнішніх геометричних розмірів фундаментів в плані.
(назва об'єкту будівництва)

Загальні дані:

1. Реконструкція нежитлової будівлі під житловий будинок, без зміни зовнішніх геометричних розмірів фундаментів в плані за адресою: м. Одеса, Приморський район, пров. Сеченова, буд. № 11.
(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2.

_____ (інформація про замовника)

3. 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.

Відповідно до договору купівлі - продажу від 10.11.2017 р., зареєстрованого в реєстрі за № 3730, на праві спільної часткової приватної власності, частка $\frac{1}{2}$, належить нежитлова будівля, що розташована за адресою: м. Одеса, пров. Сеченова, 11, загальною площею 723,70 м².

Згідно з витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, сформованим приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Чапським А.Е. 10.11.2017 р., індексний номер витягу: 103394922, праві спільної часткової приватної власності, частка $\frac{1}{2}$, належить нежитлова будівля, що розташована за адресою: м. Одеса, пров. Сеченова, 11, загальною площею 723,70 м².

Відповідно до договору купівлі - продажу від 10.11.2017 р., зареєстрованого в реєстрі за № 3737, на праві спільної часткової приватної власності, частка $\frac{1}{2}$, належить нежитлова будівля, що розташована за адресою: м. Одеса, пров. Сеченова, 11, загальною площею 723,70 м².

Згідно з витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, сформованим приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Чапським А.Е. 10.11.2017 р., індексний номер витягу: 103404994, гр. праві спільної часткової приватної власності, частка $\frac{1}{2}$, належить нежитлова будівля, що розташована за адресою: м. Одеса, пров. Сеченова, 11, загальною площею 723,70 м².

Відповідно до «Генерального плану м. Одеси», затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, земельна ділянка за адресою: м. Одеса, пров. Сеченова, 11 розташована на території житлово - громадської забудови історичного центру міста, у межах історичного ареалу «Центральний історичний ареал», 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 за адресою: м. Одеса, пров. Сеченова, 11, розташована в зоні загальноміського центру - зона Г-1, призначеної для розташування адміністративних будівель, ділових установ, багатоквартирних житлових будинків та інших багатофункціональних об'єктів, що забезпечують громадські функції загальноміського та регіонального значення, у межах історичного ареалу «Центральний історичний ареал», у комплексній охоронній зоні історичного центру міста.

Згідно з «Історико - архітектурним опорним планом, проекту зон охорони та визначення меж історичних ареалів м. Одеси», затвердженим наказом Міністерства культури та туризму України від 20.06.2008 р. № 728/0/16-08, земельна ділянка по пров. Сеченова, 11 розташована в межах Центрального історичного ареалу м. Одеси, на території комплексної охоронної зони, тому

параметри використання цієї зони повинні відповідати Розділам V-VI вищевказаної науково-проектної документації. У т.ч. 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.

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

(відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні)

Містобудівні умови та обмеження:

1. Гранично допустиму висоту будівлі розрахувати з дотриманням вимог «Історико - архітектурного опорного плану, проекту зон охорони та визначення меж історичних ареалів м. Одеси», затвердженого наказом Міністерства культури та туризму України від 20.06.2008 р. № 728/0/16-08, а також дотримання нормативного часу інсоляції прилеглої забудови та може бути уточнена в процесі проектування, з урахуванням вимог таблиці 7.1 ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво у сейсмічних районах України». При цьому, відповідно вищевказаної науково-проектної документації, 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.

(гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. Відсоток забудови земельної ділянки розрахувати відповідно до вимог Розділу 3 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. Не змінюється.

(максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону))

4. Відповідно до вимог п. 3.13, додатку 3.1 (Протипожежні вимоги) ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», п. 4.6 «Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів» та ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», із визначенням ступеню вогнестійкості оточуючих будівель та споруд. З метою виключення спірних питань з реконструкції об'єкта та не залучення управління архітектури та містобудування у судові справи в якості третіх осіб, рекомендуємо проектні рішення з реконструкції об'єкта, узгодити з усіма суміжними землекористувачами. Під час проектування також слід приділити увагу заходам щодо обмеження

поширення пожежі між об'єктом, що реконструюється, та існуючими будівлями та спорудами на суміжних земельних ділянках, у т.ч. й зниженням пожежної небезпечності будівельних матеріалів, які використовуються в зовнішніх огорожувальних конструкціях.

Розмістити об'єкт, у т.ч. й приямки, дренажі, оглядові колодязі і мережі, що обслуговують будівлю, на ділянці за межами червоних ліній оточуючих вулиць (проїздів) та поза межами охоронних зон інженерних комунікацій.

(мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд)

5. Проектування вести відповідно до 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.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», Законом України «Про охорону культурної спадщини», ДБН В.2.2-17.2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення», ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН 360-92** «Містобудування. Планування та забудова міських та сільських поселень», ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (із змінами № 1) 2009 р., ДБН В.2.3.-15-2007 «Автостоянки й гаражі для легкових автомобілів», ДСТУ-НБ В.2.5-35:2007 «Теплові мережі та мережі гарячого водопостачання з використанням попередньо теплоізолюваних трубопроводів», 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.

До початку розроблення проектної документації з реконструкції об'єкту, у її складі необхідно, з метою збереження несучих конструкцій приміщень, які підлягають реконструкції, виконати технічний висновок про стан їх будівельних конструкцій, та передбачити заходи по їх укріпленню, а також розробити розрахунок освітлення та інсоляції житлових та нежитлових будівель розташованих на суміжних земельних ділянках. При розробці проекту реконструкції об'єкту необхідно розробити паспорт опорядження та фарбування фасадів будівлі, який необхідно погодити згідно з чинним порядком. Особливу увагу приділити заходам щодо обмеження поширення пожежі у приміщеннях, у т.ч. й застосуванням конструктивних та об'ємно – планувальних рішень, спрямованих на створення перешкод поширенню небезпечних чинників пожежі приміщень, а також між приміщеннями.

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.

Виконати інженерну підготовку і захист території у відповідності до розділу 9 ДБН 360-62** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень». Забезпечити виконання комплексу заходів щодо захисту підтоплення території ґрунтовими водами.

Під'їзди – виїзди до об'єкта передбачити єдиною системою з урахуванням функціонального призначення прилеглих вулиць, інтенсивності транспортного, пішохідного та велосипедного руху, характеру забудови, вимог охорони навколишнього середовища та вимог наявної містобудівної документації.

(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)

6. Охоронні зони інженерних комунікацій необхідно прийняти згідно з додатками 8.1, 8.2 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень». Прокладку, перенесення, підключення та експлуатацію інженерних комунікацій здійснювати згідно з технічними умовами, виданими інженерними службами міста. При необхідності проведення розкопок отримати дозвіл в Департаменті муніципальної безпеки Одеської міської ради. При виконанні робіт здійснювати геодезичний контроль параметрів об'єкту відповідно до ДБН В.1.3-2:2010 «Геодезичні роботи у будівництві», який полягає в геодезичній перевірці інженерних мереж проектним вимогам та виконавчому геодезичному знімання планового та висотного фактичного положення підземних інженерних мереж.

(охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж)

Перший заступник
начальника управління
архітектури та містобудування
Одеської міської ради

М.О. Шайденко

