



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

23.09.20 № 01-13/335/зпч
ЗПЧ-2402 /
на № _____ от _____

гр. Катерині

E-mail: foi+request-75663-27b44274@dostup.pravda.com.ua

Шановна Катерино!

За дорученням першого заступника Одеського міського голови, департаментом архітектури та містобудування Одеської міської ради (далі - департамент) розглянутий Ваш інформаційний запит від 18.09.2020 р., який надійшов на електронну адресу Департаменту з питань звернення громадян Одеської міської ради від 18.09.2020 р. вх. № ЗПЧ-2402 (вх. ДАМ від 21.09.2020 р. № 01-13/Е-335/зпч), з питань надання:

- інформації про земельну ділянку за адресою: м. Одеса, вул. Канатна, 122-А із зазначенням кадастрового номеру земельної ділянки;
- копії рішень/розпоряджень Одеської міської ради відносно земельної ділянки за адресою: м. Одеса, вул. Канатна, 122-А;
- копії договору оренди земельної ділянки за адресою: м. Одеса, вул. Канатна, 122-А;
- копії містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва за адресою: м. Одеса, вул. Канатна, 122-А;
- копії дозволу на будівництво за адресою: м. Одеса, вул. Канатна, 122-А;
- інформації чи вживалися заходи державного архітектурно-будівельного контролю за адресою: м. Одеса, вул. Канатна, 122-А, надати копії актів перевірок.

В межах компетенції повідомляємо, що за інформацією архіву та відділу загального листування департаменту, департаментом 27.04.2020 року, за зверненням замовника, були підготовлені та надані містобудівні умови та обмеження № 01-07/126 (арх. № 40) на проектування реконструкції нежитлового приміщення № 7, яке розташоване на першому поверсі багатоквартирного житлового будинку за адресою: м. Одеса, вул. Канатна, 122-А, без зміни зовнішніх геометричних розмірів фундаментів в плані, з внутрішнім переплануванням, із закладанням вхідного вузла у нежитлове приміщення з боку схової клітини житлового будинку, з улаштуванням нового фасадного дверного отвору та вхідної групи за аналогією з існуючим

по фасаду будинку, зі зміною цільового призначення об'єкту, а саме: з пристосуванням нежитлового приміщення № 7 під нежитлові приміщення офісу, з відновленням опорядження та фарбування фасаду багатоповерхового житлового будинку після реконструкції нежитлового приміщення, із збереженням існуючої архітектурної стилістики фасадів будівлі, її єдності та цілісності за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Канатна, 122-А. Копія надається.

Містобудівні умови та обмеження є документом, в якому вказані умови та обмеження, якими повинні керуватися проектувальники при складанні завдання на проектування і розробці проектної, робочої, проектно-кошторисної та науково-дослідницької документації, і не є документом, який дозволяє проведення робіт з будівництва, реконструкції, реабілітації тощо.

Перевірити відповідність розробленої проектної документації, виданим вихідним даним на проектування, у тому числі і містобудівним умовам та обмеженням, департамент не має повноважень, оскільки, відповідно з ч. 6 ст. 31 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» – проектна документація на будівництво об'єктів не потребує погодження державними органами, органами місцевого самоврядування, їх посадовими особами, юридичними особами, утвореними такими органами.

Згідно з ч. 2 ст. 31 Закону - експертиза проектів будівництва проводиться в установленому Кабінетом Міністрів України порядку експертними організаціями незалежно від форми власності, які відповідають критеріям, визначеним центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері будівництва, архітектури, містобудування, відомості про які внесені таким органом або на підставі делегованих повноважень саморегулювальною організацією у сфері архітектурної діяльності за відповідним напрямом підприємницької діяльності (у разі її утворення) до переліку експертних організацій. До проведення експертизи залучаються (у тому числі на підставі цивільно-правових договорів) експерти з питань санітарного та епідеміологічного благополуччя населення, екології, охорони праці, енергозбереження, пожежної, техногенної, ядерної та радіаційної безпеки, які пройшли професійну атестацію, що проводилася із залученням представників відповідних центральних органів виконавчої влади, та отримали відповідний кваліфікаційний сертифікат. Порядок проведення професійної атестації таких експертів встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Слід зазначити, що відповідно до ч. 1 ст. 34 Закону, зміни до якого були внесені Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення містобудівної діяльності», і вступили в силу з 10.06.2017 р., заявник має право виконувати будівельні роботи тільки після реєстрації органом Державного архітектурно-будівельного контролю

повідомлення про початок виконання будівельних робіт (по об'єктах будівництва, які за класом наслідків (відповідальності) тощо належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1) і видачі замовнику органом Державного архітектурно-будівельного контролю дозволу на виконання будівельних робіт (щодо об'єктів, які за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з середніми (СС2) і значними (СС3) наслідками.

Відповідно до ст.ст. 34-39², ст. 41 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» - функції реєстрації повідомлень на об'єкти з незначним класом наслідків (СС1) і видача дозволів на виконання будівельних робіт на об'єктах з середнім класом наслідків (СС2) і значним класом наслідків (СС3), а також прийняття об'єктів в експлуатацію, і контроль за виконанням будівельних робіт, робіт з реконструкції та реабілітації об'єктів, в тому числі їх відповідності вихідним даним на проектування та узгодженої проектної документації, усунення порушень вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, державних будівельних норм, стандартів і правил передані Державному архітектурно - будівельного контролю, в даному випадку – **управлінню Державного архітектурно-будівельного контролю Одеської міської ради та Департаменту державної архітектурно-будівельної інспекції в Одеській області.**

Інспекція Державного архітектурно-будівельного контролю управління архітектури та містобудування Одеської міської ради (на теперішній час – управління Державного архітектурно - будівельного контролю Одеської міської ради), яка надавала дозволи на виконання будівельних робіт, була структурним підрозділом управління архітектури та містобудування Одеської міської ради (на теперішній час – Департамент архітектури та містобудування Одеської міської ради) до 01.01.2008 року.

Додаток: на 5 аркушах (формат – А-4).

З повагою,
в.о. директора департаменту –
головного архітектора міста

М.О. Шайденко



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 ради
27.04.2020 № 01-07/126

Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва

№ 40

Реконструкція нежитлового приміщення № 7, без зміни зовнішніх геометричних розмірів фундаментів в плані, з внутрішнім переплануванням, з улаштуванням фасадного вхідного вузла, з пристосуванням нежитлового приміщення під нежитлові приміщення офісу, за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Канатна, 122-А (назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки: *реконструкція нежитлового приміщення № 7, яке розташована на першому поверсі багатоквартирного житлового будинку за адресою: м. Одеса, вул. Канатна, 122-А, без зміни зовнішніх геометричних розмірів фундаментів в плані, з внутрішнім переплануванням, із закладанням вхідного вузла у нежитлове приміщення з боку схової клітини житлового будинку, з улаштуванням нового фасадного дверного отвору та вхідної групи за аналогією з існуючими по фасаду будинку, зі зміною цільового призначення об'єкту, а саме: з пристосуванням нежитлового приміщення № 7 під нежитлові приміщення офісу, з відновленням опорядження та фарбування фасаду багатоповерхового житлового будинку після реконструкції нежитлового приміщення, із збереженням існуючої архітектурної стилістики фасадів будівлі, її єдності та цілісності.*

2. Інформація про замовника: *гр. _____, яка зареєстрований та проживає за адресою: _____, реєстраційний номер облікової картки платника податків з Державного реєстру фізичних осіб – платників податків:*

До пакету документів до департаменту, окрім намірів забудови, виконаних ПКК «АБРИС-ГРУП»; директор: Кузнецова Т.В.; головний архітектор проекту: Казанцева Надія Константинівна - кваліфікаційний сертифікат Серія АР № 003912, також надані:

- **Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від** , індексний номер витягу: ; витяг сформовано: Приватний нотаріус Кобзар О.Ю., Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: дата реєстрації заяви: , заявник: ; **Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна:** реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: ; об'єкт нерухомого майна: нежитлове приміщення, об'єкт житлової нерухомості: Ні; опис об'єкта: загальна площа (кв.м): 55.5; адреса: Одеська обл., м. Одеса, вулиця Канатна (вулиця Свердлова), будинок 122-А, приміщення 7; **Актуальна інформація про право власності:** номер запису про право власності: ; дата державної реєстрації: ; державний реєстратор: Приватний нотаріус Кобзар Олександр Юрійович, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; підстава виникнення права власності: довідка про виплату паю, серія та номер: виданий , видавник: Споживче товариство «БУДОВА-КАПІТАЛ»; підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (з відкриттям розділу), індексний номер: від , приватний нотаріус Кобзар Олександр Юрійович, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; форма власності: приватна; розмір частки: 1/1; власники: , реєстраційний номер облікової картки платника податків: країна громадянства: Україна; витяг сформував: Кобзар О.Ю.;

Також надані:

- **Лист ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «НАШ ДОМ КОМФОРТ» від 24.09.2019 р. № 165**, згідно з яким ООО «Наш Дом Комфорт» не заперечує в улаштуванні окремого входу з двору в нежитлове приміщення в ЖК «Мандарин» по вул. Канатна, 122, проте це не є дозволом на виконання робіт. Для реалізації цієї реконструкції, необхідно звернутися до інспекції ДАБК для отримання документації на право виробництва будівельних робіт. Всі роботи повинні вестися з дотриманням законодавства України, і без втручання в основні несучі конструкції будинку. Цей лист засвідчено директором ООО «Наш Дом Комфорт» - Комаха В.В..

Згідно з ч. 4 ст. 34 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», зміни в який були внесені Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України по удосконаленню містобудівної діяльності», та набули чинності 10.06.2017 р., реконструкція, реставрація або капітальний ремонт об'єктів ~~організму~~ 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 багатопверховий житловий будинок № 122-А по вул. Канатній у м. Одесі. Відповідно до положень Генерального плану м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, багатоквартирний житловий будинок № 122-А по вул. Канатній у м. Одесі, розміщений на території житлово-громадської забудови, в зоні закладів науки та освіти та відповідно зі схемою проектних планувальних обмежень Генерального плану м. Одеси – розміщений в зоні за обмеженням з висотності забудови +50 м, +150 м. Розрахунковий період реалізації планувальних рішень Генерального плану – 15-20 років. Відповідно з «Детальним планом території у межах вулиць: Канатної, Середньофонтанської, Семінарської, провулку Бісквітного у м. Одесі» (далі -ДПТ), затвердженого рішенням Одеської міської ради від 03.02.2016 р. № 278-VII, багатоквартирний житловий будинок № 122-А по вул. Канатній у м. Одесі розташований в зоні – Ж-4 – зона змішаної багатоквартирної житлової забудови (від 9 поверхів) та громадської забудови. Відповідно до положень плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII, багатоквартирний житловий будинок № 122-А по вул. Канатній у м. Одесі, розміщений на території, яка знаходиться в зоні – Ж-5п, в зоні змішаної житлової забудови та громадської забудови, де можливо розміщення багатоквартирних житлових будинків поверховістю вище ніж п'ять поверхів, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування, комунальних об'єктів, окремих об'єктів загальноміського та районного значення. Багатоквартирний житловий будинок № 122-А по вул. Канатній у м. Одесі розміщений в зоні обмеження з висотності забудови +50 м, +150 м.

Містобудівні умови та обмеження:

1. Граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах: відповідно до технічного паспорту, виконаного ПП «Виробничо-технічна фірма «АПЕКС-КО», директор: Ільяш О.В., виконав: Ільяш Олександр Вікторович - кваліфікаційний сертифікат Серія АЕ № 002667 (експерт), за станом на «3» липня 2019 р., висота нежитлового приміщення № 7, складає: 2,89 м; відповідно з намірами забудови, які розроблені ППК «АБРИС-ГРУП»; директор: Кузнєцова Т.В.; головний архітектор проекту: Казанцева Надія Констянтинівна - кваліфікаційний сертифікат Серія АР № 003912, та надані

замовником: висота нежитлового приміщення № 7 (нежитлові приміщення офісу) збережена без змін, та складає: 2,89 м; за умовну висотну відмітку + 0.000 м прийнятий рівень ч.п. першого поверху багатоквартирного житлового будинку (нежитлового приміщення № 7, нежитлових приміщень офісу); гранична висота будівлі - не змінюється.

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

5. Планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони): враховуючи, що відповідно зі схемою проектних планувальних обмежень Генерального плану м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI та відповідно до положень плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII, багатоквартирний житловий будинок № 122-А по вул. Канатній у м. Одесі, розміщений в зоні за обмеженням з висотності забудови +50 м, +150 м, рекомендуємо проектні рішення з реконструкції об'єкта узгодити з КП «Міжнародний аеропорт Одеса» Одеської міської ради (лист від 21.08.2017 р. № 17-28-780). До початку розроблення проектної документації з реконструкції об'єкту, з метою збереження несущих конструкцій об'єктів, які розміщені суміжно з об'єктом реконструкції і прилягають до нього, розробити технічний висновок про стан їх будівельних конструкцій, та передбачити заходи по їх укріпленню. При розробці проектної документації з реконструкції об'єкту, у її складі необхідно розробити паспорт опорядження та фарбування фасадів будівлі та представити його на затвердження у департамент архітектури та містобудування Одеської міської ради на паперових та електронному носіях. У складі паспорта опорядження та фарбування фасадів будівлі (об'єкту реконструкції), розташованої за адресою: м. Одеса, вул. Канатна, 122-А, проектні рішення фасадів розробити з відновленням опорядження та фарбування фасаду багатопверхового житлового будинку після реконструкції нежитлового приміщення, із збереженням існуючої архітектурної стилістики фасадів будівлі, її єдності та цілісності, а також не передбачати розширення об'єкту за рахунок будь-яких конструкцій,

виступаючих за фасад та фундамент будівлі, окрім того, що передбачено намірами забудови, які надані замовником на розгляд департаменту, а саме: з внутрішнім переплануванням, із закладанням вхідного вузла у нежитлове приміщення з боку сходової клітини житлового будинку, з улаштуванням нового фасадного дверного отвору та вхідної групи (габаритними розмірами 1,600 м x 3,000 м), за аналогією з існуючими по фасаду будинку, зі зміною цільового призначення об'єкту, а саме: з пристосуванням нежитлового приміщення № 7 під нежитлові приміщення офісу.

Проектування вхідного вузла з вхідною групою до об'єкту реконструкції виконати відповідно з вимогами п.п. 6.1.1 та 6.1.2 ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», п.п. 5.9 та 5.10 ДБН В.2.2-15:2019 «Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення» та п.6.1.1 ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення». Передбачити тамбур, при зовнішньому вході до об'єкту реконструкції глибиною не менше 1,5 м, для теплового і вітрового захисту відповідно до п.п. 6.1.3 ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», до п. 5.9 ДБН В.2.2-15:2019 «Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення» та п. 6.1.7 ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення». У складі проектної документації виконати розрахунок впливу та захисту від шуму прилеглих приміщень відповідно ДБН В.1.1- 31:2013 «Захист територій, будинків і споруд від шуму» та п. 14.5 ДБН В.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», Розділу 10 ДБН В.2.2-15:2019 «Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення» та виконати зазначені заходи до експлуатації об'єкту. У складі проектної документації розробити розрахунок освітлення та інсоляції об'єкту, який підлягає реконструкції та розміщені суміжно з об'єктом реконструкції, відповідно ДБН В.2.5-28-2018 «Природне і штучне освітлення», з вимогами ДСТУ-Н Б В.2.2-27:2010 «Будинки і споруди. Настанова з розрахунку інсоляції об'єктів цивільного призначення» та п.п. 10.1-10.4 Розділу 10 ДБН В.2.2-15:2019 «Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення». При розробці проектної документації з реконструкції об'єкту, забезпечити вимоги доступності, зручності, інформативності і безпеки для інвалідів та інших маломобільних груп населення, згідно з п. 5.2 – п. 5.3 розділу 5, розділу 6 ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення», п.п. 6.1.2 ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», а саме: передбачити умови безперешкодного і зручного пересування маломобільних груп населення по прилеглий території нежитлових приміщень офісу, для пересування інвалідів і маломобільних груп населення з вулиці, при вході в приміщення офісу передбачити кнопку виклику працівників офісу яка розміщується на фасаді при вході в дане приміщення, у разі перепаду рівня підлоги у приміщеннях офісу, для пересування інвалідів і маломобільних груп населення у приміщеннях офісу та для попадання у них – передбачити наявність гусеничного підйомнику. Використання доріжок, тротуарів та пішохідних і зелених зон для стоянки автотранспорту не допускається,

відповідно з п. 10.8.11 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій». Для зберігання автотранспорту запроектувати тимчасові автостоянки згідно вимог: розділу 5.5 та додатку «Д» ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів», розділу 5.4 ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення», ДБН В.2.3-15-2007 «Споруди транспорту. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів» та п. 10.8 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» (у даному випадку для зберігання автотранспорту використовувати місця на існуючій автостоянці, на території Житлового Комплексу «Мандарин»). Проектними рішеннями з реконструкції об'єкту передбачити заходи протипожежної безпеки відповідно з ДБН В.1.1.7–2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги», Розділу 15 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» та Розділу 8 ДБН В.2.2-15:2019 «Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення». Енергозабезпечення об'єкту запроектувати відповідно до технічних умов Акціонерного Товариства «Одесаобленерго». Усі інженерні мережі, які пролягають по ділянці проектування, у разі необхідності, до початку реконструкції, 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 І.1 та І.2 (обов'язковими) ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та 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 «Планування та забудова територій», ДБН В.2.2-15:2019 «Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення», ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.1.1.7–2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги», ДБН В.2.2-40:2018 «Будинки і споруди. Інклюзивність будівель і споруд», 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», ДСТУ-Н-Б В.2.2-27:2010 «Будинки і споруди. Настанова з розрахунку інсоляції об'єктів цивільного призначення», ДБН В.1.1-31:2013 «Захист територій, будинків і споруд від шуму», ДБН В.2.5-56:2014 «Системи протипожежного захисту», ДБН В1.2-2:2006 «Навантаження і впливи. Норми проектування» (зі зміною

№ 1) та ДБН В.1.1-12-2014 «Будівництво у сейсмічних районах України» та інші ДБН, вимог яких необхідно дотримуватись проектувальникам при проектуванні кожного об'єкту будівництва, реконструкції або реабілітації чи реставрації, тощо, згідно зі ст. 26 Закону України «Про архітектурну діяльність», а саме: архітектор, інші проектувальники, що здійснюють роботи із створення об'єктів архітектури, зобов'язані: дотримувати державні стандарти, норми і правила, місцеві правила забудови населених пунктів, вимоги вихідних даних на проектування; не порушувати при проектуванні, організації і виконанні будівельних робіт законні права і інтереси власників і користувачів будівель і споруд, прилеглих до ділянки забудови; не розголошувати без згоди замовника зведення, складові комерційну таємницю проекту, а проектна організація, яка розробляла проектну документацію, а також головний архітектор і головний інженер проекту несуть відповідальність за відповідність проектній документації вихідним даним на проектування, вимогам державних стандартів, норм і правил, регіональним і місцевим правилам забудови. Рекомендуємо, з метою виключення спірних питань з реконструкції об'єкту та незалучення департаменту архітектури та містобудування у судові справи в якості третіх осіб, проектні рішення з реконструкції нежитлового приміщення № 7, яке розташована на першому поверсі багатоквартирного житлового будинку за адресою: м. Одеса, вул. Канатна, 122-А, без зміни зовнішніх геометричних розмірів фундаментів в плані, з внутрішнім переплануванням, із закладанням вхідного вузла у нежитлове приміщення з боку схової клітини житлового будинку, з улаштуванням нового фасадного дверного отвору та вхідної групи за аналогією з існуючими по фасаду будинку, зі зміною цільового призначення об'єкту, а саме: з пристосуванням нежитлового приміщення № 7 під нежитлові приміщення офісу, з відновленням опорядження та фарбування фасаду багатопверхового житлового будинку після реконструкції нежитлового приміщення, із збереженням існуючої архітектурної стилістики фасадів будівлі, її єдності та цілісності, узгодити з власниками нежитлових приміщень та квартир, які розміщені суміжно з об'єктом реконструкції, балансоутримувачем житлового будинку та/або ОСББ.

6. Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж: при розробці проектної документації розрахувати згідно з Додатками И.1 та И.2 (обов'язковими) ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудов територій». Передбачити, при необхідності, проведення (перенесення діючих та проектуємих інженерних підземних та наземних комунікацій) нормативну відстань від об'єкту, який підлягає реконструкції, відповідно проектною документацією, яка розроблена відповідно до ТУ інженерних служб, які їх обслуговують. Усі інженерні мережі, які пролягають на ділянці проектування, при необхідності, підлягають перенесенню з початку реконструкції. При проведенні інженерних вишукувань, згідно Розділом 1 ДБН А.2.1-1-2014 «Інженерні вишукування для будівництва» (

змiнами та доповненнями), який набув чинності 01.08.2014, керуватися вимогами зазначеного ДБН, а дозвіл на проведення iнженерно-геологiчних вишукувань отримати у встановленому порядку в управлiннi iнженерного захисту територiї мiста та розвитку узбережжя Одеської мiської ради. До початку розроблення проектної документацiї з реконструкцiї об'єкту, з метою збереження несущих конструкцiй об'єктiв, якi розмiщенi сумiжно з об'єктом реконструкцiї i прилягають до нього, розробити технiчний висновок про стан їх будiвельних конструкцiй, та передбачити заходи по їх укрiпленню. Проектними рiшеннями з реконструкцiї об'єкту передбачити заходи протипожежної безпеки вiдповiдно з ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктiв будiвництва. Загальнi вимоги», Роздiлу 15 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територiй» та Роздiлу 8 ДБН В.2.2-15:2019 «Будинки i споруди. Житлові будинки. Основнi положення». Енергозабезпечення об'єкту запроектувати вiдповiдно до технiчних умов Акцiонерного Товариства «Одесаобленерго». Вiдповiдно з постановою Кабiнету Міністрiв України вiд 09.01.2014 р. № 6 та листом Головного управлiння ДСНС України в Одеськiй областi вiд 06.02.2014 р. № 01/613/11 – проектування здiйснювати з урахуванням вимог iнженерно-технiчних заходiв цивiльного захисту, у тому числi ДСТУ 8773:2018 «Склад та змiст роздiлу iнженерно-технiчних заходiв цивiльного захисту в складi проектної документацiї на будiвництво об'єктiв. Основнi положення». Основний пiд'їзд та пiшохiдний прохiд до проектуємого об'єкту реконструкцiї не змiнюється – здiйснюється з боку вул. Канатної. Використання дорiжок, тротуарiв та пiшохiдних i зелених зон для стоянки автотранспорту не допускається, вiдповiдно з п. 10.8.11 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територiй». Для зберiгання автотранспорту запроектувати тимчасовi автостоянки згiдно вимог: роздiлу 5.5 та додатку «Д» ДБН В.2.3-5:2018 «Вулицi та дороги населених пунктiв», роздiлу 5.4 ДБН В.2.2-40:2018 «Iнклюзивнiсть будiвель i споруд. Основнi положення», ДБН В.2.3-15-2007 «Споруди транспорту. Автостоянки i гаражi для легкових автомобiлiв» та п. 10.8 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територiй» (у даному випадку для зберiгання автотранспорту використовувати мiсця на iснуючiй автостоянцi, на територiї Житлового Комплексу «Мандарин»). Забезпечити вимоги доступностi, зручностi, iнформативностi i безпеки для iнвалiдiв та iнших маломобiльних груп населення, згiдно з п. 5.2 – п. 5.3 роздiлу 5, роздiлу 6 ДБН В.2.2-40:2018 «Iнклюзивнiсть будiвель i споруд. Основнi положення», п.п. 6.1.2 ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди. Основнi положення», а саме: передбачити умови безперешкодного i зручного пересування маломобiльних груп населення по прилеглiй територiї нежитлових примiщень офiсу, для пересування iнвалiдiв i маломобiльних груп населення з вулицi, при входi в примiщення офiсу передбачити кнопку виклику працiвникiв офiсу яка розмiщується на фасадi при входi в дане примiщення, у разi перепаду рiвня пiдлоги у примiщеннях офiсу, для пересування iнвалiдiв i маломобiльних груп населення у примiщеннях офiсу та для попадання у них – передбачити наявнiсть гусеничного пiдйомнику. Благоустрiй виконати вiдповiдно 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: прилеглу територію з боку внутрішньодворового простору до офісу відновити, у разі пошкодження асфальтового покриття або тротуарної плитки в ході виконання робіт з реконструкції нежитлового приміщення; відновити озеленення території за рахунок висадки трави та декоративних кущів на існуючих газонах біля об'єкту проектування; у разі фізичного зносу, виконати заміну работок та огороження газонів; передбачити умови безперешкодного і зручного пересування маломобільних груп населення по прилеглій території нежитлових приміщень офісу, для пересування інвалідів і маломобільних груп населення з вулиці, при вході в приміщення офісу передбачити кнопку виклику працівників офісу яка розміщується на фасаді при вході в дане приміщення, у разі перепаду рівня підлоги у приміщеннях офісу, для пересування інвалідів і маломобільних груп населення у приміщеннях офісу та для попадання у них – передбачити наявність гусеничного підйомнику; виконати ремонтно-відновлювальні роботи по фасаді будівлі після реконструкції нежитлового приміщення під нежитлові приміщення офісу, з відновленням опорядження та фарбування фасаду багатопверхового житлового будинку після реконструкції нежитлового приміщення, із збереженням існуючої архітектурної стилістики фасадів будівлі, її єдності та цілісності, а також не передбачати розширення об'єкту за рахунок будь-яких конструкцій, виступаючих за фасади та фундамент будівлі, окрім того, що передбачено намірами забудови, які наданий замовником на розгляд департаменту, а саме: з внутрішнім переплануванням, із закладанням вхідного вузла у нежитлове приміщення з боку сходової клітини житлового будинку, з улаштуванням нового фасадного дверного отвору та вхідної групи (габаритними розмірами 1,600 м x 3,000 м), за аналогією з існуючими по фасаді будинку, зі зміною цільового призначення об'єкту, а саме: з пристосуванням нежитлового приміщення № 7 під нежитлові приміщення офісу; проектування вхідного вузла з вхідною групою до об'єкту реконструкції виконати відповідно з вимогами п.п. 6.1.1 та 6.1.2 ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», п.п. 5.9 та 5.10 ДБН В.2.2-15:2019 «Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення» та п.6.1.1 ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення»; у разі необхідності улаштування огороження крильця – передбачити його кованим, висотою – 0,90 м. При необхідності проведення розкопок та регенерації прилеглих зелених зон отримати дозвіл відповідно до чинного законодавства у тому числі в 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). Згідно рішення виконкому Одеської міської ради № 289 від 30.10.2014 р., яким затверджене Положення про інформаційні ресурси єдиної цифрової топографічної основи (далі – ЄЦТО) території міста Одеси як складової частини системи баз даних містобудівного кадастру, до початку проектування отримати наявну топогеодезичну зйомку ділянки будівництва в КП «Одеспроект», а після коригування її передати для внесення в базу даних ЄЦТО.

Під час будівництва об'єкту здійснювати геодезичний контроль параметрів об'єкту згідно ДБН В.1.3-2-2010 «Геодезичні роботи у будівництві» (змiна 1, 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 надати до КП «Одеспроект» для внесення в базу даних ЄЦТО.

Ці містобудівні умови та обмеження надані відповідно до: ч. 3. ст. 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (далі – Закон), зміни в який були внесені Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України по удосконаленню містобудівної діяльності», та набули чинність 10.06.2017 р. та Додатком до «Порядку ведення реєстру містобудівних умов та обмежень», затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 31.05.2017 р. № 135, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 09.06.2017 р. за № 714/30582, а також Листа Департаменту містобудування, архітектури та планування територій Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 13.11.2017 р. № 8/14.3-1000-17.

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

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



2020 р.