



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

16.10.2020 № 01-13/357/304

на № 317У-2449

гр. Катерині

E-mail: foi+request-76740-ea706240@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 12.10.2020 р., який надійшов на електронну адресу Департаменту з питань звернення громадян Одеської міської ради 12.10.2020 р. вх. № ЗПІ-2449 (вх. ДАМ від 13.10.2020 р. № 01-13/-357/зпи), з питань надання:

- інформації про земельну ділянку за адресою: м. Одеса, вул. Семінарська, 15В із зазначенням кадастрового номеру земельної ділянки;

- копії рішень/розпоряджень Одеської міської ради відносно земельної ділянки за адресою: м. Одеса, вул. Семінарська, 15В;

- копії договору оренди земельної ділянки за адресою: м. Одеса, вул. Семінарська, 15В;

- копії містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва за адресою: м. Одеса, вул. Семінарська, 15В, повідомити, чому копії вказаних містобудівних умов відсутні на сайті містобудівного кадастру;

- копії дозволу на будівництво за адресою: м. Одеса, вул. Семінарська, 15В;

- інформації чи вживалися заходи державного архітектурно-будівельного контролю за адресою: м. Одеса, вул. Семінарська, 15В, надати копії актів перевірок.

В межах компетенції повідомляємо, що за інформацією архіву та відділу загального листування департаменту, управлінням архітектури та містобудування Одеської міської ради (на теперішній час – департамент архітектури та містобудування Одеської міської ради) 06.11.2018 року, за зверненням замовника, були підготовлені та надані містобудівні умови та

обмеження № 01-07/367 (арх. № 230) на проектування реконструкції скульптурної студії зі службовими спорудами, без зміни геометричних розмірів фундаменту у плані, з улаштуванням додаткових приміщень та додаткових фасадів вхідних вузлів з боку двору, для розміщення 4-х поверхового офісного центру з приміщеннями для фізкультурно-оздоровчих занять, за адресою: м. Одеса, Приморський район, Семінарська, 15/В, в яких було зазначено, що містобудівні умови та обмеження від 01.06.2018 р. № 01-07/127 (арх. № 146), видані управлінням за зверненням замовника, вважати такими, що втратили чинність. Відповідна інформація щодо видачі містобудівних умов та обмежень на проектування об'єкта розміщена на сайті містобудівного кадастру м. Одеси. Копія містобудівних умов та обмежень додається.

Слід зазначити, що 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» (далі-Закон) – 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.

Відповідно до ч. 1 ст. 34 Закону, 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 - 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.М. Касімов

Орловська І.В.
723-02-11

Боринська Т.С.
723-04-30



✉ 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
06.11.2009 № 01-07/367

Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва
№ 230

м. Одеса, Приморський район, вул. Семінарська, 15/В, реконструкція скульптурної студії зі службовими спорудами, без зміни геометричних розмірів фундаменту у плані, з улаштуванням додаткових приміщень та додаткових фасадних входних вузлів з боку двору, для розміщення 4-хповерхового офісного центру з приміщеннями для фізкультурно-оздоровчих занять
(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки: *реконструкція скульптурної студії зі службовими спорудами, яка розташована в одноповерховій окреморозташованій будівлі в глибині кварталу по вул. Семінарській, 15/В, перпендикулярно вул. Семінарській, без зміни геометричних розмірів фундаменту у плані, з улаштуванням додаткових приміщень та додаткових фасадних входних вузлів з боку двору, для розміщення 4-хповерхового офісного центру з приміщеннями для фізкультурно-оздоровчих занять, з відновленням фасадів будівлі в архітектурній стилістиці, яка притаманна існуючим сучасним новим будівлям, які проектуються, будуються, побудовані та розміщені на суміжних земельних ділянках.*

2. Інформація про замовника: _____ який зареєстрований за адресою: _____

управління. окрім містобудівного розрахунку, виконаною ТОВ «Алюма Одеса» (архітектор – Коожаметов Анатолій Євгенович, кваліфікаційний сертифікат Серія АА № 002864), також надані:

- **Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від** , **індексний номер витягу:** ; **витяг сформовано:** приватний нотаріус Бондар Олексій Миколайович, Комунальне підприємство Новосеселівської сільської ради «Регіональне бюро державної реєстрації», 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: скульптурна студія з службовими спорудами, об'єкт житлової нерухомості: Ні; **площа:** загальна площа (кв.м): 284,70; **адреса:** Одеська обл., м. Одеса, вулиця Семінарська, будинок 15/В; **Актуальна інформація про право власності:** номер запису про право власності: ; **дата державної реєстрації:** .; **державний реєстратор:** приватний нотаріус Чужовська Наталія Юріївна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; **підстава виникнення права власності:** договір купівлі-продажу, серія та номер: , **виданий** ., **видає:** приватний нотаріус Одеського міського нотаріального округу Чужовська Н. Ю.; **технічний паспорт, серія та номер:** , **виданий** ., **видає:** ФОП Слободченко І.Г.; **Довідка, серія та номер:** 01, **виданий** 02.06.2017 р., **видає:** ФОП Слободченко І.Г.; **підстава внесення запису:** Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, **індексний номер:** 32231712 від 04.11.2016 р., приватний нотаріус Чужовська Наталія Юріївна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; **форма власності:** приватна; **вид спільної власності:** спільна часткова; **розмір частки:** ; **власники:** .

реєстраційний номер облікової картки платника податків: , **паспорт громадянина України, серія та номер:** , **виданий** ., **видає:** .

країна громадянства: .; **Відомості про реєстрацію до** . **Реєстр прав власності на нерухоме майно, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна:** .

реєстратор: Комунальне підприємство «Одеське міське бюро технічної інвентаризації та реєстрації об'єктів нерухомості»; **Витяг сформував:** Бондар Олексій Миколайович; **Державний реєстратор:** Бондар Олексій Миколайович;

- **Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від** , **індексний номер витягу:** ; **витяг сформовано:** приватний нотаріус Бондар Олексій Миколайович, Комунальне підприємство Новосеселівської сільської ради «Регіональне бюро державної реєстрації», 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:

скульптурна студія з службовими спорудами, об'єкт житлової нерухомості:

Ні; площа: загальна площа (кв.м): 284,70; адреса: Одеська обл., м. Одеса, вулиця Семінарська, будинок 15/В; Актуальна інформація про право

власності: номер запису про право власності: , дата державної реєстрації:

р.; державний реєстратор: приватний нотаріус Чужовська Наталія Юріївна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; підстава виникнення права власності: договір купівлі-продажу, серія та номер: , виданий , видавник: приватний нотаріус Одеського

міського нотаріального округу Чужовська Н. Ю.; технічний паспорт, серія та номер: виданий , видавник ФОП Слободченко І.Г.;

Довідка, серія та номер: , виданий р., видавник: ФОП

Слободченко І.Г.; підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: від

р., приватний нотаріус Чужовська Наталія Юріївна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; форма власності: приватна; вид спільної

власності: спільна часткова; розмір частки: , власники:

реєстраційний номер облікової картки платника податків: паспорт громадянина України, серія та номер:

, виданий , видавник:

країна громадянства: Витяг

сформував: Бондар Олексій Миколайович; Державний реєстратор: Бондар Олексій Миколайович.

Також надана Угода від 04.06.2018 р., яка укладена між житлово-будівельним кооперативом «Семінарський», в особі голови правління – Колесника (Сторона 1) та мешканцями житлового будинку № 15Б по вул. Семінарській в м. Одесі (Сторона 2), предметом Угоди стала домовленість про співпрацю в цілях досягнення комфортного і добросусідського існування і експлуатації будинку № 15Б по вул. Семінарській в м. Одесі, а також найшвидшого завершення будівництва і подальшої експлуатації будинку № 15В по вул. Семінарській в м. Одесі. Для досягнення цілей Угоди сторони домовилися об'єднати зусилля, здійснювати свої дії в рамках Угоди на принципах чесності, відкритості, передбаченості. Одним із обов'язків Сторони 2 є не ініціювати проведення перевірок вказаного будівництва органами державного контролю.

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., 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 за зазначеною вище адресою розташована одноповерхова окреморозташована будівля в глибині кварталу по вул. Семінарській, 15/В, перпендикулярно вул. Семінарській, в якій розміщена скульптурна студія з службовими спорудами.* Відповідно до положень Генерального плану м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, *одноповерхова окреморозташована будівля в глибині кварталу по вул. Семінарській, 15/В, перпендикулярно вул. Семінарській, в якій розміщена скульптурна студія з службовими спорудами, розташована на території житлово-громадської забудови, в зоні існуючої багатоквартирної житлової забудови, та відповідно зі схемою проектних планувальних обмежень Генерального плану м. Одеси - знаходиться в межах водоохоронної зони моря і лиманів, пропозиції якої наведені у Генеральному плані.* Розрахунковий період реалізації планувальних рішень Генерального плану – 15-20 років. Згідно з «Детальним планом території у межах вулиць Канатної, Середньофонтанської, Семінарської, пров. Бісквітного у м. Одесі», затвердженим рішенням Одеської міської ради від 03.02.2016 р. № 278-VII, *одноповерхова окреморозташована будівля в глибині кварталу по вул. Семінарській, 15/В, перпендикулярно вул. Семінарській, в якій розміщена скульптурна студія з службовими спорудами розташована в зоні – Ж-3 – змішана багатоквартирна житлова (до 9-ти поверхів) та громадська забудова.* Згідно з положеннями плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII, *одноповерхова окреморозташована будівля в глибині кварталу по вул. Семінарській, 15/В, перпендикулярно вул. Семінарській, в якій розміщена скульптурна студія з службовими спорудами розміщена в зоні Ж-3, зоні змішаної житлової та громадської забудови, яка призначена для розташування багатоквартирних від 4-х до 10-ти поверхових житлових будинків, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування, окремих об'єктів загальноміського значення. Зона формується, в основному, навколо центру міста на територіях існуючої сельбищної зони та в районах, передбачених містобудівною документацією під такий вид забудови. Переважним видом використання території є розміщення багатоквартирних житлових будинків від 4 до 10-ти поверхів, одним із Супутніх видів використання території є розміщення адміністративних споруд, офісів, а одним з Переважних видів використання території є розміщення спортивних залів.* *Одноповерхова окреморозташована будівля в глибині кварталу по вул. Семінарській, 15/В, перпендикулярно вул. Семінарській, в якій розміщена скульптурна студія з службовими спорудами, розміщена 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: відповідно з містобудівним розрахунком, який розроблений ТОВ «Алюма Одеса» (архітектор – Коджаметов Анатолій Євгенович, кваліфікаційний сертифікат Серія АА № 002864), та наданого замовником: орієнтовна гранична висота 4-хповерхового офісного центру з приміщеннями для фізкультурно-оздоровчих занять складає від + 12.800 м до + 13.800 м, але враховуючи, що за відмітку + 0.000 м узятий рівень підлоги будівлі, а не рівень землі, який складає -0.450 м, гранична висота 4-хповерхового офісного центру з приміщеннями для фізкультурно-оздоровчих занять складає від + 13.250 м до + 14.800 м, відповідно; поверховість – 4 поверхи.

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки: не змінюється.

3. Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону): відповідно до ДБН Б.2.2-12:2018 «Містобудування. Планування і забудова територій» та у відповідності з планувальними рішеннями: «Детального плану території у межах вулиць Канатної, Середньофонтанської, Семінарської, пров. Бісквітного у м. Одесі», затвердженого рішенням Одеської міської ради від 03.02.2016 р. № 278-VII та плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII.

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

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 схеми проектних планувальних обмежень Генерального плану м. Одеси у складі Генерального плану м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, **одноповерхова окреморозташована будівля в глибині кварталу по вул. Семінарській, 15/В, перпендикулярно вул. Семінарській, в якій розміщена скульптурна студія з службовими спорудами, знаходиться в межах водоохоронної зони моря і лиманів, пропозиції якої наведені у Генеральному плані, та відповідно до положень плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII, одноповерхова окреморозташована будівля в глибині кварталу по**

вул. Семінарській, 15/В, перпендикулярно вул. Семінарській, в якій розміщен скульптурна студія з службовими спорудами. розміщена в межах водоохоронної зони моря і лиманів, пропозиції якої наведені у Генеральному плані, проектування об'єкту необхідно вести відповідно з вимогами Водного Кодексу України, рекомендуємо проектні рішення проектуемого об'єкту реконструкції надати на розгляд відповідним профільованим структурам, у тому числі органам екологічної безпеки. До розробки проектної документації, з метою збереження несущих конструкцій скульптурної студії зі службовими спорудами, яка підлягає реконструкції виконати технічний висновок про стан їх будівельних конструкцій, та передбачити заходи по їх укріпленню. При розробці проектної документації з реконструкції об'єкта, у її складі необхідно розробити паспорт опорядження та фарбування фасадів будівлі та представити його на затвердження в 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 в архітектурній стилістиці фасадів будівель, яка притаманна існуючим сучасним новим будівлям, які побудовані та розміщені на суміжних земельних ділянках. У складі проектної документації виконати розрахунок впливу та захисту від шуму прилеглих житлових будинків, відповідно з ДБН В 1.1- 31:2013 «Захист територій, будинків і споруд від шуму» та Таблиці 4.13 ДБН Б.2.2-12:2018 «Містобудування. Планування і забудова територій», та виконати зазначені заходи до експлуатації об'єкту. При проектуванні та експлуатації входних вузлів в об'єкт реконструкції врахувати вимоги п.п. 6.1.1 ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будівлі та споруди. Основні положення». Відстань від об'єкту реконструкції до житлового будинку № 15Б по вул. Семінарській повинна бути збережена існуюча, але з обов'язковим виконанням вимог п. 6.1.20 ДБН Б.2.2-12:2018 «Містобудування. Планування і забудова територій». Передбачити тамбури, при всіх зовнішніх входах до об'єкту реконструкції, для теплового і вітрового захисту відповідно з п.п. 6.1.3 ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будівлі та споруди. Основні положення». У складі проектної документації розробити розрахунок освітлення та інсоляції жилих та нежилых приміщень, які прилягають до об'єкта реконструкції 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. 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», 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 входах в об'єкт реконструкції, передбачити крильця, пандуси для інвалідів і маломобільних груп населення, для пересування у приміщеннях – розміщення ліфту, у разі перепадів рівня підлоги – передбачити 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 ДБН В.2.3-15-2007 «Споруди транспорту. Автостоянки і

гаражі для легкових автомобілів» (у даному випадку паркування автотранспорту передбачити на існуючій автостоянці по вул. Середньофонтанській – навпроти Залізничного вокзалу). 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» та Розділу 15 ДБН Б.2.2-12:2018 «Містобудування. Планування і забудова територій». Енергозабезпечення об'єкту запроектувати відповідно до технічних умов Публічного Акціонерного Товариства «Енергопостачальна Компанія 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 И.1 та И.2 (обов'язковими) ДБН Б.2.2-12:2018 «Містобудування. 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.2.2-12:2018 «Містобудування. Планування і забудова територій», ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будівлі та споруди. Основні положення», ДБН В.1.1.7–2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги», ДБН В.2.2-17:2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення», 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», 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.2.5-28-2006 «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 інші. ДБН, вимог яких необхідно дотримуватись проектувальникам при проектуванні кожного об'єкту будівництва, реконструкції або реабілітації чи реставрації, тощо. Рекомендуємо, з метою виключення спірних питань з реконструкції об'єкта та незалучення управління архітектури та містобудування у судові справи в якості третіх осіб, проектні рішення з реконструкції скульптурної студії зі службовими спорудами, яка розташована в одноповерховій окремозатшованій будівлі в глибині кварталу по вул. Семінарській, 15/В, перпендикулярно вул. Семінарській, без зміни геометричних розмірів

фундаменту у плані, з улаштуванням додаткових приміщень та додаткових фасадних входних вузлів з боку двору, для розміщення 4-поверхового офісного центру з приміщеннями для фізкультурно-оздоровчих занять, з відновленням фасадів будівлі в архітектурній стилістиці фасадів будівель, яка притаманна існуючим сучасним новим будівлям, які проектуються, будуються, побудовані та розміщені на суміжних земельних ділянках, узгодити з власниками квартир та нежитлових приміщень, які розміщені суміжно з об'єктом реконструкції та балансоутримувачем/або ОСББ житлового будинку.

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.2.2-12:2018 «Містобудування. Планування і забудова територій». Передбачити, при необхідності, проведення (перенесення) діючих та проектуємих інженерних підземних та наземних комунікацій на нормативну відстань від об'єкту, який підлягає реконструкції, відповідно з проектною документацією, 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. 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. До розробки проектної документації, з метою збереження несущих конструкцій скульптурної студії зі службовими спорудами, яка підлягає реконструкції та жилих та нежилых приміщень, які розміщені суміжно з об'єктом реконструкції і прилягають до нього, виконати технічний висновок про стан їх будівельних конструкцій, та передбачити заходи по їх укріпленню. 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» та Розділу 15 ДБН Б.2.2-12:2018 «Містобудування. Планування і забудова територій». Енергозабезпечення об'єкту запроектувати відповідно до технічних умов Публічного Акціонерного Товариства «Енергопостачальна Компанія Одесаобленерго». Згідно 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 вулиці Семінарської. 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. 6.1.25 ДБН Б.2.2-12:2018 «Містобудування. Планування і забудова територій», а саме: територію благоустрою замостити тротуарною плиткою в межах об'єкта реконструкції; відновити озеленення прибудинкової території за рахунок висадки трави та декоративних кущів на існуючих газонах; виконати заміну рабатоk та огородження газонів; передбачити установку урн для сміття; на внутрішньо дворовій території передбачити освітлення із сучасних ліхтарів; відновити фасади будівлі в архітектурній стилістиці, яка притаманна існуючим сучасним новим будівлям, які проектується, будуються, побудовані та розміщені на суміжних земельних ділянках. 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 чинності 10.06.2017 р., та Додатком до «Порядку ведення реєстру містобудівних умов та обмежень», затвердженим 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.

Містобудівні умови та обмеження від 01.06.2018 р. № 01-07/127 (арх. № 146), які були видані управлінням за зверненням вважати такими, що втратили чинність.

Заступник начальника
управління
М.М. Касімов



2018 р.