



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

19.03.2021 № 01-13/Е-85/зп

на № 317-277

гр. Катерині

E-mail: foi+request-83622-98c44458@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 15.03.2021 р., який надійшов на електронну адресу Департаменту з питань звернення громадян Одеської міської ради 15.03.2021 р. вх. № ЗП-277 (вх. ДАМ від 17.03.2021 р. № 01-13/Е-85/зп), з питань надання:

- інформації про земельну ділянку за адресою: м. Одеса, Новоберегова, 90/51 із зазначенням кадастрового номеру земельної ділянки;
- копії рішень/розпоряджень Одеської міської ради відносно земельної ділянки за адресою: м. Одеса, вул. Новоберегова, 90/51;
- копії договору оренди земельної ділянки за адресою: м. Одеса, вул. Новоберегова, 90/51;
- копії містобудівних умов та обмежень за адресою: м. Одеса, вул. Новоберегова, 90/51;
- копії дозволу на будівництво за адресою: м. Одеса, вул. Новоберегова, 90/51;
- інформації чи вживалися заходи державного архітектурно-будівельного контролю за адресою: м. Одеса, вул. Новоберегова, 90/51, надати копії актів перевірок.

В межах компетенції повідомляємо, що за інформацією архіву та відділу загального листування департаменту:

- департаментом 06.04.2020 року, за зверненням замовника, були підготовлені та видані містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки № 01-07/90 (арх. № 32), на проектування реконструкції котеджу № 3, який в цілому складається з приміщення літ. «З», без зміни геометричних розмірів фундаментів в плані, з улаштуванням додаткового об'єму, за рахунок його надбудови, з відновленням архітектурної стилістики фасадів будівель після реконструкції, яка по стилістиці прийнятна для нових будівель, розміщених в районі Великого Фонтану, з пристосуванням

існуючих традиційних пісочно-пастельних тонів фасадів будівель, прийнятних для Південної Пальміри, з благоустроєм прилеглої території за адресою: м. Одеса, Приморський р-н, вул. Новоберегова, 90/51;

- департаментом 06.04.2020 року, за зверненням замовника, були підготовлені та видані містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки № 01-07/91 (арх. № 33), на проектування реконструкції котеджу № 4, який в цілому складається з приміщення літ. «І», без зміни геометричних розмірів фундаментів в плані, з улаштуванням додаткового об'єму, за рахунок його надбудови, з відновленням архітектурної стилістики фасадів будівель після реконструкції, яка по стилістиці прийнятна для нових будівель, розміщених в районі Великого Фонтану, з пристосуванням існуючих традиційних пісочно-пастельних тонів фасадів будівель, прийнятних для Південної Пальміри, з благоустроєм прилеглої території за адресою: м. Одеса, Приморський р-н, вул. Новоберегова, 90/51;

- департаментом 13.05.2020 року, за зверненням - ПП «Торгівельно-дистриб'юторська компанія С І С», були підготовлені та видані містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки № 01-06/138 (арх. № 70), на проектування реконструкції котеджу № 2, без зміни геометричних розмірів фундаментів в плані, без зміни цільового призначення, з улаштуванням додаткового об'єму, за рахунок його надбудови, з відновленням архітектурної стилістики фасадів будівель після реконструкції, яка по стилістиці прийнятна для нових будівель, розміщених в районі Великого Фонтану, з пристосуванням існуючих традиційних пісочно-пастельних тонів фасадів будівель, прийнятних для Південної Пальміри, з благоустроєм прилеглої території за адресою: м. Одеса, вул. Новоберегова, 90/51.

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.

Відповідно до ч. 2 ст. 21 Закону України «Про доступ до публічної інформації», у разі якщо задоволення запиту на інформацію передбачає виготовлення копій документів обсягом, більш як 10 сторінок, запитувач зобов'язаний відшкодувати фактичні витрати на копіювання та друк. Відтак, ~~надіємо на Вашу адресу копію містобудівних умов та обмежень для~~

проектування об'єкту будівництва за адресою: м. Одеса, Приморський район, м. Одеса, вул. Новоберегова, 90/51, від 06.04.2020 № 01-07/90 (арх. № 32) та частини містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкту будівництва за адресою: м. Одеса, Приморський район, м. Одеса, вул. Новоберегова, 90/51, від 06.04.2020 № 01-07/91 (арх. № 33) - на 10 аркушах.

У зв'язку із тим, що для задоволення Вашого запиту необхідно виготовлення копій документів більш ніж 10 сторінок, враховуючи положення зазначеної вище статті, витрати за їх копіювання у сумі 43 грн. 13 коп. (сорок три гривні 13 копійок) Вам необхідно сплатити за вказаними реквізитами: департамент архітектури та містобудування Одеської міської ради, р/р UA248201720314251001201034263, банк – Державної казначейської служби України у м. Київ, код ЄДРПОУ 02498820 та надати на адресу Департаменту підтвердження його сплати.

Додаток: на 10 аркушах (формат – А-4).

З повагою,
перший заступник
директора департаменту



М.М. Касімов

Орловська І.В
723-02-11



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
об. 04.2020 № 01-07/90

Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва

N 32
Реконструкція котеджу № 3, який в цілому складається з приміщень літ. «З», без зміни геометричних розмірів фундаментів в плані, з улаштуванням додаткового об'єму, за рахунок його надбудови та благоустроєм прилеглої території за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Новоберегова, 90/51 (назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки: *реконструкція котеджу № 3, який в цілому складається з приміщень літ. «З» за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Новоберегова, 90/51, без зміни геометричних розмірів фундаментів в плані, з улаштуванням додаткового об'єму, за рахунок його надбудови, з відновленням архітектурної стилістики фасадів будівель після реконструкції, яка по стилістиці прийнятна для нових будівель, розміщених в районі Великого Фонтану, з пристосуванням існуючих традиційних пісочно-пастельних тонів фасадів будівель, прийнятних для Південної Пальміри, з благоустроєм прилеглої території.*

2. Інформація про замовника: *гр. _____ який проживає за адресою: _____ реєстраційний номер облікової картки платника податків:*

До пакету документів гр. _____ до департаменту, окрім намірів забудови, виконаних ТОВ «ДЖЕРЕЛО ЛТД», головний інженер проекту – Паканай Ю.Л. (кваліфікаційний сертифікат Серія АР № 000556), також надані:

- Договір купівлі-продажу від _____ р., зареєстрований в реєстрі за № 8, згідно з яким Товариство з обмеженою відповідальністю «АРКАДА», код ЄДРПОУ: 31182499, місцезнаходження: 65082, Одеська обл., м. Одеса, вул. Преображенська, 9, корпус А, в особі директора Кошелан Віталія Георгійовича, що проживає за адресою: м. Одеса, вул. В.Арнаутська, 2, кв. 15, та діє на підставі Статуту, іменоване в подальшому «Продавець» з однієї сторони, та гр. _____ який проживає за адресою: _____, реєстраційний номер облікової картки платника податків: _____, іменований в подальшому «Покупець», з другої сторони, уклали договір про наступне: Продавець продало, а Покупець купив котедж № 3, розташований за адресою: м. Одеса, вул. Новоберегова, будинок 90/51, що в цілому складається з приміщень літ. «З», загальною площею 497,0 кв.м, основною площею 122,60 кв.м. Зазначене нерухоме майно належить Продавцю на підставі Свідоцтва про право власності (бланк серія _____ № _____), виданого 15.04.2010 р. виконавчим комітетом Одеської міської ради та зареєстрованого 11.06.2010 р. КП «ОМБТІ та РОН», номер запису: 6288, в книзі 95 неж-120, реєстраційний номер: 30661519. Витяг про реєстрацію права власності на нерухоме майно: № 26381404, виданий 11.06.2010 р. КП «ОМБТІ та РОН»;

- Витяг про реєстрацію права власності на нерухоме майно, виданий Комунальним підприємством «Одеське міське бюро технічної інвентаризації та реєстрації об'єктів нерухомості» від _____ р. № витягу: _____; реєстраційний номер: _____; тип об'єкта: котедж № 3; адреса об'єкта: м. Одеса, вулиця Новоберегова, будинок 90/51; номер запису: 6288 в книзі: 105неж-133; Тип речового права: право власності; Власники: гр. _____; підстава виникнення права власності: договір купівлі-продажу р№ _____ р./Колганова М.В., приватний нотаріус Одеського міського нотаріального округу; форма власності: приватна; частка: 1/1.

Згідно з ч. 4 ст. 34 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», зміни в який були внесені Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України по удосконаленню містобудівної діяльності», та набули чинність 10.06.2017 р., реконструкція, реставрація або капітальний ремонт об'єктів будівництва без зміни зовнішніх геометричних розмірів їхніх фундаментів у плані, можуть здійснюватися за відсутності документа, що засвідчує право власності чи користування земельною ділянкою, тому містобудівні умови та обмеження щодо реконструкції вищевказаного об'єкту можуть надаватися без документів, що засвідчують право власності чи користування земельною ділянкою.

3. Відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні: не змінюється – на 013350

земельній ділянці розташований **котедж № 3, що в цілому складається з приміщень літ. «З» по вул. Новобереговій, 90/51 у м. Одесі.** Відповідно до положень Генерального плану м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, **котедж № 3, що в цілому складається з приміщень літ. «З» по вул. Новобереговій, 90/51 у м. Одесі,** розміщений в зоні громадських центрів та окремих об'єктів обслуговування 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, в межах зон охорони пам'яток – в зоні охорони археологічного культурного шару (об'єктів археологічної спадщини), впритул до природоохоронної території – прибережної захисної смуги моря і лиманів. Розрахунковий період реалізації планувальних рішень Генерального плану – 15-20 років. Відповідно до положень «Історико-архітектурного опорного плану, проекту зон охорони, визначення границь історичних ареалів міста Одеса», затвердженого наказом Міністерства культури та туризму України від 20.06.2008 р. № 728/0/16-08, **котедж № 3, що в цілому складається з приміщень літ. «З» по вул. Новобереговій, 90/51 у м. Одесі,** розташований в межах зони охорони археологічного культурного шару (об'єктів археологічної спадщини). Відповідно до положень плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII, **котедж № 3, що в цілому складається з приміщень літ. «З» по вул. Новобереговій, 90/51 у м. Одесі,** розміщений на території, яка знаходиться в зоні – КВТ, в зоні установ відпочинку та туризму, яка призначена для розміщення пансіонатів, курортних готелів, туристичних баз, оздоровчих таборів, кемпінгів, об'єктів обслуговування, ландшафтних парків, де одним із Переважних видів використання території є розміщення готелів. **Котедж № 3, що в цілому складається з приміщень літ. «З» по вул. Новобереговій, 90/51 у м. Одесі** в межах водоохоронної зони моря і лиманів, пропозиції якої наведені у Генеральному плані, в межах пропозиції Генерального плану прибережної захисної смуги моря.

Містобудівні умови та обмеження:

1. Граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах: згідно з намірами забудови, виконаними ТОВ «ДЖЕРЕЛО ЛТД», головний інженер проекту – Паканай Ю.Л. (кваліфікаційний сертифікат Серія АР № 000556), орієнтовна граничнодопустима висота будівлі, яка проектується до реконструкції складає: від + 8.300 м до +11.050 м, орієнтовна граничнодопустима висота будівлі, яка проектується після реконструкції складає: від + 11.300 м до +12.500 м. Враховуючи, що відповідно до ст. 19 Закону України «Про архітектурну діяльність» – виконання проектних робіт із створення об'єктів архітектури не вимагає наявності у фахівців відповідного кваліфікаційного сертифікату при розробці проектних

матеріалів, не передбачених для реалізації (ескізні, пошукові, концептуальні і ін.), пропозицій про можливість та умови забудови будь-якої земельної ділянки, а також те, що відповідно до ст. 26 Закону України «Про архітектурну діяльність» – архітектор, інші проектувальники, що здійснюють роботи із створення об'єктів архітектури, зобов'язані: дотримувати державні стандарти, норми і правила, місцеві правила забудови населених пунктів, вимоги вихідних даних на проектування; не порушувати при проектуванні, організації і виконанні будівельних робіт законні права і інтереси власників і користувачів будівель і споруд, прилеглих до ділянки забудови; не розголошувати без згоди замовника зведення, складові комерційну таємницю проекту, а проектна організація, яка розробляла проектну документацію, а також головний архітектор і головний інженер проекту несуть відповідальність за відповідність проектній документації вихідним даним на проектування, вимогам державних стандартів, норм і правил, регіональним і місцевим правилам забудови, при розробці проектної документації, проектувальникам, проектну висоту будівлі згідно із вимогами зазначеного Закону, запроектувати з більш ретельними розрахунками.

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

3. Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону): *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, затвердженим рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, коледж № 3, що в цілому складається з приміщень літ. «З» по вул. Новобереговій, 90/51 у м. Одесі, знаходиться в межах водоохоронної зони моря і лиманів, пропозиції якої наведені у Генеральному плані, впритул до природоохоронної території – прибережної захисної смуги моря і лиманів, та відповідно до положень плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII, коледж № 3, що в цілому складається з приміщень літ. «З» по вул. Новобереговій, 90/51 у м. Одесі, розміщений в межах водоохоронної зони моря і лиманів, пропозиції якої наведені у Генеральному*

плані, в межах пропозиції Генерального плану прибережної захисної смуги моря, проектування об'єкту необхідно вести відповідно з вимогами Водного Кодексу України, та рекомендуємо проектні рішення проектуємого об'єкту надати на розгляд відповідним профільованим структурам, у тому числі органам екологічної безпеки та санітарним органам. Враховуючи, що відповідно зі схемою проектних планувальних обмежень Генерального плану м. Одеси, котедж № 3, що в цілому складається з приміщень літ. «З» по вул. Новобереговій, 90/51 у м. Одесі - знаходиться в межах зон охорони пам'яток – в зоні охорони археологічного культурного шару (об'єктів археологічної спадщини) та відповідно до положень «Історико-архітектурного опорного плану, проекту зон охорони, визначення границь історичних ареалів міста Одеса», затвердженого наказом Міністерства культури та туризму України від 20.06.2008 р. № 728/0/16-08, котедж № 3, що в цілому складається з приміщень літ. «З» по вул. Новобереговій, 90/51 у м. Одесі, розташований в межах зони охорони археологічного культурного шару (об'єктів археологічної спадщини), проектні рішення з проектної документації з реконструкції об'єкту, необхідно узгодити з управлінням з питань охорони об'єктів культурної спадщини Одеської міської ради (лист від 06.12.2011 р. № 01-07/515). До розроблення проектної документації, з метою збереження несущих конструкцій об'єкту проектування, який підлягає реконструкції, та тих, що розміщені з ним суміжно, передбачити заходи по їх укріпленню. Виконати розрахунок впливу та захисту від шуму прилеглих будинків, будівель, відповідно з ДБН В 1.1- 31:2013 «Захист територій, будинків і споруд від шуму» та п. 14.5 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», та виконати зазначені заходи до експлуатації об'єкту. Проектування вхідних вузлів в проектуємий об'єкт виконати 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.6.1.1 ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення» та п.п.6.1.7 ДБН В.2.2-20-2008 «Будинки і споруди. Готелі». Передбачити тамбури, при всіх зовнішніх входах до проектуємого об'єкту, для теплового і вітрового захисту відповідно з п.п. 6.1.3 ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення» та п.п. 6.1.7 ДБН В.2.2-20-2008 «Будинки і споруди. Готелі». При проектуванні та експлуатації об'єкта забезпечити доступність об'єкта та прилеглої території для інвалідів та інших маломобільних груп населення відповідно з відповідно 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» та п.6.1.6 ДБН В.2.2-20-2008 «Будинки і споруди. Готелі», а саме: для пересування інвалідів з вулиці, при вході в проектуємий об'єкт, на першому поверсі – передбачити крильця, пандуси для інвалідів і маломобільних груп населення, для пересування у приміщеннях - передбачити наявність ліфту, у разі перепадів рівня підлоги у приміщеннях – передбачити наявність гусеничного підйомника. Для зберігання автотранспорту запроектувати тимчасові та стаціонарні автостоянки

згідно вимог: розділу 5.5 та додатку «Д» ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів», розділу 5.4 ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення» та ДБН В.2.3-15-2007 «Споруди транспорту. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів» (у данному випадку паркування автотранспорту передбачити в існуючому гаражі). Проектними рішеннями з проектування реконструкції об'єкту передбачити заходи протипожежної безпеки відповідно з ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги» та Розділу 15 ДБН Б.2.2-12:2018 «Містобудування. Планування і забудова територій». Енергозабезпечення об'єкту запроектувати відповідно до технічних умов Акціонерного Товариства «Одесаобленерго». Усі інженерні мережі, які пролягають по ділянці проектування, до початку реконструкції, у разі необхідності, підлягають перенесенню, а саме: проведення (перенесення) діючих та проектуємих інженерних підземних та наземних комунікацій на нормативну відстань від об'єкту, який передбачається до реконструкції, відповідно до проектної документації, яка розроблена відповідно до ТУ інженерних служб, які їх обслуговують. Охоронювані зони інженерних комунікацій розрахувати та виконати згідно з Додатками И.1 та И.2 (обов'язковими) ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій». Проектування вести відповідно з «Порядком розроблення проектної документації на будівництво об'єктів», затвердженим Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.05.2011 р. № 45, зі змінами і доповненнями, внесеними наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 23.03.2012 р. № 122, ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», ДБН Б.2.2-12:2019 «Містобудування. Планування і забудова територій», ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-20-2008 «Будинки і споруди. Готелі», ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги», ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення», ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.3-15-2007 «Споруди транспорту. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів», доповненнями ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій», ДСТУ-Н-Б В.1.1-27:2010 «Будівельна кліматологія», ДБН В.2.6-31:2016 «Теплова ізоляція будівель», ДБН В.2.5-28:2018 «Природне і штучне освітлення», ДБН В 1.1-31:2013 «Захист територій, будинків і споруд від шуму», ДБН В.2.5-56:2014 «Системи протипожежного захисту», ДБН В1.2-2:2006 «Навантаження і впливи. Норми проектування» (зі зміною № 1) та ДБН В.1.1-12-2014 «Будівництво у сейсмічних районах України» та 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'єкта та незалучення департаменту архітектури та містобудування Одеської міської ради у судові справи в якості третіх осіб, проектні рішення з реконструкція котеджу № 3, який в цілому складається з приміщень літ. «З» за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Новоберегова, 90/51, без зміни геометричних розмірів фундаментів в плані, з улаштуванням додаткового об'єму, за рахунок його надбудови, з відновленням архітектурної стилістики фасадів будівель після реконструкції, яка по стилістиці прийнятна для нових будівель, розміщених в районі Великого Фонтану, з пристосуванням існуючих традиційних пісочно-пастельних тонів фасадів будівель, прийнятних для Південної Пальмири, з благоустроєм прилеглої території., узгодити з власниками суміжних котеджів та будівель, розташованих на суміжних земельних ділянках та користувачами суміжних земельних ділянок, у тому числі ТОВ «АРКАДА».

6. Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж: **при розробці проекту розрахувати згідно з Додатками И.1 та И.2 (обов'язковими) ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій».** **Передбачити, при необхідності, проведення (перенесення) діючих та проектуємих інженерних підземних та наземних комунікацій на нормативну відстань від об'єкту, який проектується, відповідно з 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 будівництва. При проведенні інженерних вишукувань, згідно із Розділом 1 ДБН А.2.1-1-2014 «Інженерні вишукування для будівництва» (із змінами та доповненнями), який набув чинності 01.08.2014, керуватися вимогами зазначеного ДБН, а дозвіл на проведення інженерно-геологічних вишукувань отримати у встановленому порядку в управлінні інженерного захисту території міста та розвитку узбережжя Одеської міської ради. До розроблення проектною документацією, з метою збереження несущих конструкцій об'єкту проектування, який підлягає реконструкції, та тих, що розміщені з ним суміжно, передбачити заходи по їх укріпленню. Проектними рішеннями з проектування реконструкції об'єкту передбачити заходи**

протипожежної безпеки відповідно з ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги» та Розділу 15 ДБН Б.2.2-12:2018 «Містобудування. Планування і забудова територій». Енергозабезпечення об'єкту запроектувати відповідно до технічних умов Акціонерного Товариства «Одесаобленерго». Відповідно з постановою Кабінету Міністрів України від 09.01.2014 р. № 6 та листом Головного управління ДСНС України в Одеській області від 06.02.2014 р. № 01/613/11 – проектування здійснювати з урахуванням вимог інженерно-технічних заходів цивільного захисту, у тому числі ДСТУ А.2.2-7:2010 «Розділ інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) у складі проектної документації об'єктів». Основний під'їзд та пішохідний прохід до проектуємого об'єкту не змінюється – експлуатувати існуючий проїзд та прохід до об'єкту. Для зберігання автотранспорту запроектувати тимчасові та стаціонарні автостоянки згідно вимог: розділу 5.5 та додатку «Д» ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів», розділу 5.4 ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення» та ДБН В.2.3-15-2007 «Споруди транспорту. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів» (у даному випадку паркування автотранспорту передбачити в існуючому гаражу). Благоустрій виконати згідно з «Правилами благоустрою території міста Одеси (текстова частина) у новій редакції», затвердженими рішенням Одеської міської ради від 23.12.2011 р. № 1631-VI, із змінами та доповненнями, внесеними на сесії Одеської міської ради 27.08.2014 р. та доповненнями ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій». У складі проектної документації розробити проектні рішення з благоустрою та озеленення території відповідно до державних будівельних норм, у тому числі відповідно з п.п. 6.1.10, 6.1.11, 6.1.25 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», а саме: територію благоустрою замостити тротуарною плиткою в межах об'єкта реконструкції (моцнення тротуарною плиткою пішохідних доріжок та прилеглої території); відновити озеленення території за рахунок висадки трави та декоративних кущів на існуючих газонах, виконати висадку дерев – листяних; виконати заміну рабаток та огороження газонів; виконати: установку сучасних ліхтарів, лавок та передбачити установку урн; виконати обробку та фарбування фасадів об'єкту після реконструкції, з відновленням архітектурної стилістики фасадів будівель після реконструкції, яка по стилістиці прийнятна для нових будівель, розміщених в районі Великого Фонтану, з пристосуванням існуючих традиційних пісочно-пастельних тонів фасадів будівель, прийнятних для Південної Пальмири. Відповідно до п. 6.1.29 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» - передбачати збирання побутових відходів (наземний, підземний або вакуумний спосіб), площа контейнерних майданчиків для збирання побутових відходів та відстань їх розміщення від вікон житлових та громадських будинків наведено в табл. 6.5 зазначеного ДБН. 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). 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) геодезичній контроль споруд та інженерних мереж проектним вимогам;

б) контроль-но-геодезичне знімання планового та висотного фактичного положення споруд та підземних інженерних мереж.

До прийняття об'єкту в експлуатацію та отримання сертифікату результати контроль-ного 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*



04 _____ 2020 р.



ОДЕСЬКА МІСЬКА РАДА

ДЕПАРТАМЕНТ АРХІТЕКТУРИ ТА МІСТОБУДУВАННЯ

Одеса, вул. Гоголя.10

т. 723-07-35; 723-03-38;

✉ e-mail: uag3@omr.gov.ua

«ЗАТВЕРДЖЕНО»

Наказ департаменту

архітектури та

містобудування

Одеської міської ради

06.11.2020 № 01-07/91

Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва
№ 33

Реконструкція котеджу № 4, який в цілому складається з приміщень літ. «И», без зміни геометричних розмірів фундаментів в плані, з улаштуванням додаткового об'єму, за рахунок його надбудови та благоустроєм прилеглої території за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Новоберегова, 90/51 (назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки: *реконструкція котеджу № 4, який в цілому складається з приміщень літ. «И» за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Новоберегова, 90/51, без зміни геометричних розмірів фундаментів в плані, з улаштуванням додаткового об'єму, за рахунок його надбудови, з відновленням архітектурної стилістики фасадів будівель після реконструкції, яка по стилістиці прийнятна для нових будівель, розміщених в районі Великого Фонтану, з пристосуванням існуючих традиційних пісочно-пастельних тонів фасадів будівель, прийнятних для Південної Пальміри, з благоустроєм прилеглої території.*

2. Інформація про замовника: *гр. [ім'я], який проживає за адресою: [адреса], реєстраційний номер облікової картки платника податків: [номер].*

До пакету документів гр. [ім'я] надано до департаменту, окрім намірів забудови, виконаних ТОВ «ДЖЕРЕЛО ЛТД», головний інженер проекту – Паканай Ю.Л. (кваліфікаційний сертифікат Серія АР № 000556), також надані: