



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

19.12.2019 № 04-13/212/ВМ

на № 3179-1008 от _____

Пану Олександрю Степанюку

За дорученням заступника міського голови департаментом архітектури та містобудування Одеської міської ради (далі – департамент) розглянуто Ваш інформаційний запит, що був надісланий через сайт «Доступ до Правди» 10.12.2019 р. (вх. № ЗПП-1008 від 10.12.2019 р.) стосовно надання інформації щодо будівництва житлового комплексу «АУРА» на земельній ділянці за адресою: м. Одеса, вул. Золотий берег, 37, а саме.

- 1) Яким чином стало можливим використання рекреаційної ділянки під будівництво житлового комплексу?
- 2) Який об'єкт (функціональне призначення) зводиться за даною адресою згідно з містобудівними умовами та обмеженнями?
- 3) Чи відповідає задеклароване функціональне призначення об'єкту намірам забудови забудовника, якщо в нього наразі вже продаються «квартири/апартаменти»?
- 4) Надати копії містобудівних умов та обмежень на його проектування.
- 5) Надати копії експертного звіту щодо проекту.
- 6) Надати копії документів на земельну ділянку.
- 7) Надати копії рішень про відведення земельної ділянки під будівництво.
- 8) Надати копії документів, що підтверджують законність будівництва об'єкту в пляжній зоні, згідно з Водним кодексом України (100 метрів від урізу води).

У межах компетенції за поставленими у запиті питаннями надаємо наступну інформацію з відповідними копіями матеріалів, **розпорядником яких є департамент.**

По інформації архіву та відділу загального листування в департаменті зареєстровані містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкту будівництва – **нове будівництво пансіонату-профілакторію сімейного типу** за адресою: м. Одеса, Київський район, вул. Золотий берег, діл. № 37, 37-А, від 15.08.2019 р. № 01-06/200. Замовник – ТОВ «Пансіонат Золотий Берег». Копію додаємо.

Відповідно до «Генерального плану м. Одеси», затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, земельна ділянка за адресою: м. Одеса, вул. Золотий берег, діл. № 37, 37-А, розташована на території громадських центрів та окремих об'єктів обслуговування.

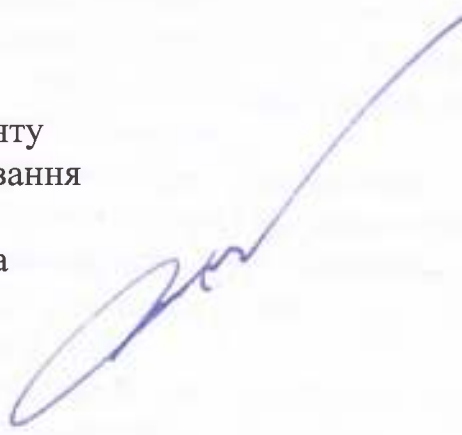
Згідно з «Планом зонування територій м. Одеси» (зонінг), затвердженого рішенням Одеської міської ради від 19.10.2016 р. № 1316-VII, вказана земельна ділянка розташована в зоні установ відпочинку та туризму (КВТ).

Перелік дозволених (переважних, супутніх, допустимих) видів використання вказаної зони, а також перелік містобудівних умов та обмежень, надаємо у вигляді вкопійовань з пояснювальної записки «Плану зонування територій м. Одеси».

Додаток: на 9-ти аркушах (формат А-4).

З повагою,

в.о. директора департаменту
архітектури та містобудування
Одеської міської ради –
головний архітектор міста



М.О. Шайденко

Шелковенко



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

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ департаменту архітектури та містобудування Одеської міської ради
(найменування уповноваженого органу містобудування та архітектури)

№ _____

на № _____ от _____

15.08.2019 № 04-06/200

Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва

н 135

Нове будівництво пансіонату-профілакторію сімейного типу.
(назва об'єкту будівництва)

Загальні дані:

1. Нове будівництво пансіонату-профілакторію сімейного типу за адресою: м. Одеса, Київський район, вул. Золотий берег, діл. № 37, 37-А.
(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. Товариство з обмеженою відповідальністю «Пансіонат Золотий Берег» (ТОВ «Пансіонат Золотий Берег»); юридична адреса: 65038, м. Одеса, вул. Золотий берег, 37; Код ЄДРПОУ 38643544; Генеральний директор – Колесников Іван Васильович.
(інформація про замовника)

3. Згідно з договором оренди землі від 03.04.2015 р., зареєстрованим в реєстрі за № 865, земельна ділянка, загальною площею 0,2594 га, надана Одеською міською радою, що діє від імені та в інтересах територіальної громади міста, ТОВ «Пансіонат Золотий берег», строком до 31 грудня 2015 р., у т.ч.: земельна ділянка площею 0,1594 га, кадастровий номер 5110136900:39:008:0003 – для проектування та будівництва пансіонату – профілакторію сімейного типу; земельна ділянка площею 0,1000 га, кадастровий номер 5110136900:39:008:0002 – для благоустрою прилеглої території.

Відповідно до витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (земельну ділянку) про реєстрацію іншого речового права, сформованого приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Чужовською Н.Ю. 03 квітня 2015 р., індексний номер витягу: 35926989, земельна ділянка площею 0,1000 га, кадастровий номер 5110136900:39:008:0002, передана на правах оренди ТОВ «Пансіонат Золотий берег», строком до 31 грудня 2015 р., з цільовим призначенням – для благоустрою прилеглої території.

Відповідно до витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (земельну ділянку) про реєстрацію іншого речового права, сформованого

приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Чужовською Н.Ю. 03 квітня 2015 р., індексний номер витягу: 35927736, земельна ділянка площею 0,1594 га, кадастровий номер 5110136900:39:008:0003, передана на правах оренди ТОВ «Пансіонат Золотий берег», строком до 31 грудня 2015 р., з цільовим призначенням – для проектування та будівництва пансіонату – профілакторію сімейного типу. Згідно додаткового договору (угоди) про поновлення договору оренди землі, посвідченого 03 квітня 2015 р. приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Чужовською Н.Ю. за реєстровим № 865, від 21 квітня 2016 р., зареєстрований в реєстрі за № 836, термін надання земельної ділянки, загальною площею 0,2594 га, яка передана на правах оренди ТОВ «Пансіонат Золотий берег», у т.ч.: земельна ділянка площею 0,1594 га, кадастровий номер 5110136900:39:008:0003 – для проектування та будівництва пансіонату – профілакторію сімейного типу; земельна ділянка площею 0,1000 га, кадастровий номер 5110136900:39:008:0002 – для благоустрою прилеглої території, подовжено до 31 грудня 2018 р.

Згідно з інформаційною довідкою з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (земельну ділянку) та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, сформованою приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Чужовською Н.Ю. 21 квітня 2016 р., номер інформаційної довідки: 57902510, земельна ділянка площею 0,1000 га, кадастровий номер 5110136900:39:008:0002, передана на правах оренди ТОВ «Пансіонат Золотий берег», строком до 31 грудня 2018 р., з цільовим призначенням – для благоустрою прилеглої території.

Згідно з інформаційною довідкою з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (земельну ділянку) та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, сформованою приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Чужовською Н.Ю. 21 квітня 2016 р., номер інформаційної довідки: 57901242, відповідно до якої земельна ділянка площею 0,1594 га, кадастровий номер 5110136900:39:008:0003, передана на правах оренди ТОВ «Пансіонат Золотий берег», строком до 31 грудня 2018 р., з цільовим призначенням – для проектування та будівництва пансіонату – профілакторію сімейного типу.

Відповідно до додаткового договору (угоди) про поновлення договору оренди землі посвідченого 03.04.2015 р. приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Чужовською Н.Ю. за реєстровим № 865, з Додатковим договором (угодою) про поновлення договору оренди землі, посвідченим 21.04.2016 р. приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Чужовською Н.Ю. за реєстровим № 836, від 28.03.2019 р. зареєстрованого в реєстрі за № 624 термін надання земельної ділянки, загальною площею 0,2594 га, яка передана на правах оренди ТОВ «Пансіонат Золотий берег», у т.ч.: земельна ділянка площею ~~0,1594 га~~ кадастровий номер 5110136900:39:008:0003 – для проектування та будівництва пансіонату – профілакторію сімейного типу; земельна

ділянка площею 0,1000 га, кадастровий номер 5110136900:39:008:0002 – для благоустрою прилеглої території, подовжено на три роки.

Згідно з «Генеральним планом м. Одеси», затвердженим рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, земельна ділянка за адресою: м. Одеса, вул. Золотий берег, діл. № 37, 37-А, розташована на території громадських центрів та окремих об'єктів обслуговування.

Відповідно до «Плану зонування території м. Одеси» (зонінг), затвердженого рішенням Одеської міської ради від 19.10.2016 р. № 1316-VII, земельна ділянка за адресою: м. Одеса, вул. Золотий берег, діл. № 37, 37-А, розташована в зоні установ відпочинку та туризму (КВТ), призначеної для розміщення у т.ч. пансіонатів, курортних готелів, мотелів, туристичних баз, тощо.

Відповідно до Наказу Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010 року № 548 «Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель» – землі рекреаційного призначення.

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

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

Містобудівні умови та обмеження:

1. Гранично допустима висота будівлі пансіонату - профілакторію сімейного типу згідно з наданими матеріалами складає біля +49,900 м. При цьому, в процесі проектування висота будівлі підлягає уточненню з урахуванням забезпечення надійності стійкості берегових схилів, дотримання нормативного часу інсоляції прилеглої забудови та вимог таблиці 7.1 ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво у сейсмічних районах України», ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.1.1-45:2017 «Будівлі і споруди в складних інженерно – геологічних умовах» та ДБН В.1.2-5:2007 «Система забезпечення надійності та безпеки будівельних об'єктів. Науково - технічний супровід будівельних об'єктів».

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

2. Відповідно до вимог розділу 5 ДБН В.2.2-9-2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-20:2008 «Готелі», додатку Е.4 ДБН В.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій», з дотриманням існуючих санітарних та протипожежних норм.

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. Не змінюється.

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

4. Відповідно до вимог ДБН В.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій», п. 5 ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», п. 4.6 «Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів» та ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів

будівництва», із визначенням ступеню вогнестійкості оточуючих будівель та споруд.

Під час проектування також слід приділити увагу заходам щодо обмеження поширення пожежі між об'єктом, що проектується, та існуючими будівлями та спорудами на суміжних земельних ділянках. А саме: зниженням пожежної небезпечності будівельних матеріалів, які використовуються в зовнішніх огорожувальних конструкціях, у т. ч. облицювання, оздоблення, опорядження фасадів будинку, а також у покриттях; застосуванням конструктивних рішень, спрямованих на створення перешкоди поширення пожежі між приміщеннями (обмеження площі віконних та інших прорізів у зовнішніх стінах або використання вогнестійкого скління віконних прорізів, протипожежних завіс, тощо).

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

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

5. Планувальні обмеження прийняти відповідно до підрозділу 14.11 розділу 14 ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій». Проектування вести відповідно до ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій», «Державними санітарними правилами планування та забудови населених пунктів», ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій території», ДБН В.2.2-20-2008 «Готелі» (зі зміною № 1), ДБН В.2.2-25-2009 «Будинки і споруди. Підприємства харчування (заклади ресторанного господарства)» (зі зміною № 1), ДБН В.2.2-28-2010 «Будинки адміністративного та побутового призначення», ДБН В.2.2-11-2002 «Будинки і споруди. Підприємства побутового обслуговування», ДБН В.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених пунктів», Законом України «Про охорону культурної спадщини», ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення», ДБН В.2.2-9-2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.1.2-14-2009 «Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель, споруд, будівельних конструкцій та основ» (зі зміною № 1), ДБН В.2.3.-15-2007 «Автостоянки й гаражі для легкових автомобілів», ДБН В.2.5-13-98 «Пожежна автоматика будівель та споруд», ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», ДБН В.1.1-12-2014 «Будівництво у сейсмічних районах України», ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди», ДБН В.2.5-64:2012 «Внутрішній водопровід та каналізація», ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди», ДБН В.2.5-39:2008 «Інженерне забезпечення будівель та споруд. Зовнішні мережі та споруди. Теплові мережі», ДСТУ-НБ В.2.5-35:2007 «Теплові мережі та мережі гарячого водопостачання з використанням попередньо теплоізованих трубопроводів», ДБН А.2.1-1-2014 «Інженерні вишукування для будівництва» та «Порядком розроблення проектної документації на будівництво об'єктів», затвердженим Міністерством

регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.05.2011 р. № 45.

У складі проектної документації необхідно розробити заходи щодо забезпечення надійності стійкості берегових схилів, попередньо отримавши погодження та рекомендації щодо проведення берегозахисних заходів в управлінні інженерного захисту міста та розвитку узбережжя Одеської міської ради. А також передбачити заходи щодо організації відведення стічних вод з ділянки проектування та оточуючих територій з урахуванням природнього рельєфу місцевості, попередньо отримавши технічні умови та погодження профільних інженерних служб.

При проектуванні керуватися ДБН В.1.2-4-2006 «Захисні споруди цивільного захисту (цивільної оборони) та ДСТУ А.2.2-7:2010 «Розділ інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) у складі проектної документації об'єктів. Загальні положення».

При розробці проектної документації особливу увагу приділити заходам щодо обмеження поширення пожежі в будівлі, а також забезпечення планів евакуації. А саме: застосуванням конструктивних та об'ємно – планувальних рішень, спрямованих на створення перешкод поширенню небезпечних чинників пожежі приміщень, а також між приміщеннями та поверхами; зменшенням пожежної небезпеки будівельних матеріалів (у т.ч. й облицювань), конструкцій, елементів систем електропроводки, що застосовуються у приміщеннях; зменшенням вибухопожежної та пожежної небезпеки технологічного процесу, використанням засобів, що перешкоджають розливанню та розтіканню горючих рідин; застосуванням систем протипожежного захисту (автоматичних систем пожежогасіння, систем протидимного захисту), а також інших інженерно – технічних рішень.

При проектуванні передбачити можливість безперешкодного проїзду пожежної техніки до будівлі, а також наявність пожежних резервуарів. Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 09.01.2014 р. № 6 та листа Головного управління ДСНС України в Одеській області від 06.02.2014 р. № 01/613/11 – проектування здійснювати з урахуванням вимог інженерно - технічних заходів цивільного захисту.

Виконати інженерну підготовку і захист території у відповідності до розділу 12 ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій». Забезпечити виконання комплексу заходів щодо захисту території від підтоплення ґрунтовими водами.

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

(планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони)

6. Охоронні зони інженерних комунікацій та відстані від об'єкта до існуючих інженерних мереж необхідно передбачати згідно з розділом 11, розділом 10, додатком И.1, додатком И.2, додатком И.3 ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій», а також ДБН Д.2.4-16-2000 «Зовнішні інженерні мережі». Прокладку, перенесення, підключення та експлуатацію інженерних комунікацій здійснювати згідно з технічними умовами, виданими інженерними службами міста.

На вимогу необхідності виконання інженерних вишукувань керуватися ДБН А.2.1-1-2014 «Інженерні вишукування для будівництва».

Згідно з рішенням виконавчого комітету 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 її коригування передати для внесення в базу даних ЄЦТО.

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

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

Раніше надані містобудівні умови та обмеження на проектування об'єкту будівництва - нове будівництво пансіонату-профілакторію сімейного типу за адресою: м. Одеса, вул. Золотий берег, № 37, 37-А від 20.06.2017 р. № 01-06/108 вважати такими що втратили чинність.

В.о. директора департаменту
архітектури та містобудування
Одеської міської ради –
головний архітектор міста



М.О. Шайденко

КУРОРТНІ ЗОНИ

Зона санаторіїв КЛ

Зона санаторіїв КЛ призначені для розміщення санаторіїв, санаторіїв - профілакторіїв для дорослих, для батьків з дітьми.

Переважає види використання:

- 1) санаторії.

Супутні види використання:

- 1) підприємства торгівлі;
- 2) підприємства громадського харчування;
- 3) культурно-видовищні, мистецькі заклади, заклади дозвілля;
- 4) спортивні та фізкультурно-оздоровчі споруди;
- 5) відділення зв'язку;
- 6) екскурсійні бюро, агенції;
- 7) пункти прокату;
- 8) підприємства побутового обслуговування;
- 9) малі архітектурні форми;
- 10) зелені насадження обмеженого користування, парки, сквери, бульвари;
- 11) квітники, газони.
- 12) споруди інженерної інфраструктури, пов'язані з функціонуванням закладів.

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

- 1) громадські вбиральні;
- 2) гостьові автостоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360 - 92**.

Зона установ відпочинку та туризму КВТ

Зона установ відпочинку та туризму призначена для розміщення пансіонатів, курортних готелів, туристичних баз, оздоровчих таборів, кемпінгів, об'єктів обслуговування, ландшафтних парків.

Переважає види використання:

- 1) пансіонати;
- 2) готелі, мотелі, готельні комплекси;
- 3) туристичні бази;
- 4) оздоровчі табори;
- 5) кемпінги.

Супутні види використання:

- 1) підприємства торгівлі;

- 2) підприємства громадського харчування;
- 3) культурно-видовищні, мистецькі заклади, заклади дозвілля;
- 4) спортивні та фізкультурно-оздоровчі споруди;
- 5) відділення зв'язку;
- 6) екскурсійні бюро, агенції;
- 7) пункти прокату;
- 8) підприємства побутового обслуговування;
- 9) малі архітектурні форми декоративного та технологічного призначення;
- 10) зелені насадження обмеженого користування, парки, сквери, бульвари;
- 11) квітники, газони.
- 12) споруди інженерної інфраструктури, пов'язані з функціонуванням закладів.

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

- 1) громадські вбиральні;
- 2) гостьові автостоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360 - 92**.

ЗОНИ ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ

Типи зон транспортної інфраструктури (автомобільного, залізничного, повітряного, зв'язку) встановлюються в залежності від виду та параметрів споруд та комунікацій, що розміщуються, а також обмежень на використання відповідних територій з урахуванням вимог щодо попередження їх негативного впливу на довкілля.

Зона транспортної інфраструктури ТР-1.

До зони входять смуги відводу залізниці, залізничні, морські та автовокзали, аеропорти, інші об'єкти транспорту, території терміналів та транспортних вузлів.

Переважні види використання:

- 1) залізничні станції;
- 2) смуга відводу залізниці;
- 3) вантажні станції;
- 4) підприємства залізничного транспорту;
- 5) підприємства з експлуатації, утримання, реконструкції наземних та підземних споруд, будівель, залізничного транспорту;

КУРОРТНІ ЗОНИ

Зона санаторіїв КЛ та зона установ відпочинку та туризму КВТ Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки, що розташована в зоні КЛ та КВТ

1.	Вид об'єкта містобудування	Відповідно до переліку переважних, Супутніх та допустимих видів використання
2.	Площа земельної ділянки	Згідно з ДБН 360-92** табл.6.1, ДБН В.2.2-20:2008 «Готелі»; ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди», СанПіН №173-96 та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
3.	Гранично допустима висота будівель	<p>Визначається згідно з розділом VI науково-проектної документації «Історико-архітектурний опорний план м. Одеса. Проект зон охорони. Визначення меж історичних ареалів», затвердженої Наказом Міністерства культури і туризму України 20.06.2008 р. № 728/0/16-08 (при розміщенні в межах історичних ареалів м. Одеса)</p> <p>Визначаються згідно з розділом V науково-проектної документації «Історико-архітектурний опорний план м. Одеса. Проект зон охорони. Визначення меж історичних ареалів», затвердженої Наказом Міністерства культури і туризму України 20.06.2008 р. № 728/0/16-08 (при розміщенні в межах комплексної охоронної зони історичного центру м. Одеса, охоронних зон окремо розташованих пам'яток, комплексних охоронних зон окремих груп пам'яток, зон регулювання забудови, зон охоронюваного ландшафту та зон охорони археологічного культурного шару), археологічного культурного шару), Згідно з ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», «Основні вимоги до будівель і споруд. Пожежна безпека»; ДБН В.2.2-2-2008 «Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження науково-проектної документації щодо визначення меж та режимів використання зон охорони пам'яток архітектури та містобудування» (при розміщенні в межах територій історико-культурного призначення); та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту</p>

4.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно з ДБН 360-92** табл.6.1, ДБН В.2.2-20:2008 «Готелі»; ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди», СанПіН №173-96 та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
5.	Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)	Не визначається
6.	Відстані від об'єкта, який проектується, До меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	Згідно з ДБН 360-92**, СанПіН №173-96 та передпроектних розробок
7.	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток, межі історичних ареалів; прибережні захисні смуги; санітарно-захисні та інші охоронювані зони)	<p>Відповідно до:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Схеми зонування території м. Одеса; - Графічної частини Плану зонування м. Одеси - схем «Правила охорони та використання історичних ареалів м. Одеса. Схема розміщення меж історичних ареалів, зон охорони пам'яток та об'єктів культурної спадщини м. Одеса»; - Розділів V-VI науково-проектної документації «Історико-архітектурний опорний план м. Одеса. Проект зон охорони. Визначення меж історичних ареалів», затвердженої Наказом Міністерства культури і туризму України 20.06.2008 р. № 728/0/16-08 (при розміщенні в межах визначених історико-архітектурним опорним планом м. Одеса зон: охоронних, комплексних охоронних, регулювання забудови, охоронюваного ландшафту, охорони археологічного культурного шару та територій історичних ареалів); - ДБН В.2.2-2-2008 «Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження науково-проектної документації щодо визначення меж та режимів використання зон охорони пам'яток архітектури та містобудування» (при розміщенні в межах зон охорони пам'яток); - ст. 22- 37 Закону України «Про охорону культурної спадщини» (при розміщенні в межах території пам'яток культурної спадщини); - таблиці 3.2 «Вимоги до ділянок, що знаходяться в зонах охорони пам'яток культурної спадщини» текстової частини цього Плану зонування м. Одеса.

8.	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектується, до існуючих будинків та споруд	Згідно з ДБН 360-92** Додаток 3.1 з урахуванням санітарних норм та норм інсоляції
9.	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно з ДБН 360-92** додаток 8.1, 8.2; профільної нормативної документації та передпроектних розробок
10.	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань	Згідно з ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»
11.	Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)	Відповідно до ЗУ «Про благоустрій Населених пунктів» № 4220-VI від 22.12.2011; ДБН 360-92** додаток 5.2. та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
12.	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Визначається згідно з ДБН 360-92** пп.7.26 – 7.42, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-17 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення» та згідно перед проектних розробок
13.	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно з ДБН 360-92**; пп. 7.50, 7.51, таблиця 7,5, 7.6 (змiна 4) та ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів»

14.	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	<p>Відповідно до:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Науково-проектної документації «Історико-архітектурний опорний план м. Одеса. Проект зон охорони. Визначення меж історичних ареалів», затвердженої Наказом Міністерства культури і туризму України 20.06.2008 р. № 728/0/16-08; - Графічної частини Плану зонування м. Одеси - схем «Правила охорони та використання історичних ареалів м. Одеса. Схема розміщення меж історичних ареалів, зон охорони пам'яток та об'єктів культурної спадщини м. Одеса»; - Розділів V-VI науково-проектної документації «Історико-архітектурний опорний план м. Одеса. Проект зон охорони. Визначення меж історичних ареалів», затвердженої Наказом Міністерства культури і туризму України від 20.06.2008 р. № 728/0/16-08 р.; - таблиці 3.2 «Вимоги до ділянок, що знаходяться в зонах охорони пам'яток культурної спадщини» текстової частини цього Плану зонування м. Одеса; - Законів України «Про охорону культурної спадщини», «Про охорону археологічної спадщини» та іншими нормативними документами у сфері охорони культурної спадщини»; - ДБН Б.2.2-2-2008 «Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження науково-проектної документації щодо визначення меж та режимів використання зон охорони пам'яток архітектури та містобудування».
-----	---	--

ЗОНИ ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ

Зона транспортної інфраструктури ТР-1

*Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки,
що розташована в зоні ТР-1*

1.	Вид об'єкта містобудування	Відповідно до переліку переважних, Супутніх та допустимих видів використання
----	----------------------------	--