



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

24.12.2020 № 01-13/57/374

на № 327-186 от \_\_\_\_\_

Журналісту Ользі Баклаженко

E-mail: <foi+request-63458-8ac0a8c0@dostup.prava.com.ua>

Шановна Ольго!

За дорученням заступника Одеського міського голови департаментом архітектури та містобудування Одеської міської ради (далі - департамент) розглянутий Ваш інформаційний запит від 19.02.2020 р. на сайт «Доступ до правди» вх. від 20.02.2020 р. № ЗПІ - 186 (вх. ДАМ від 20.02.2020 р. № 01-13/57/ЗПІ), стосовно надання копії містобудівних умов та обмежень від 28.12.2019 р. № 01-06/335 ТОВ «Віннер-Одеса», вулиця Приморська.

В межах компетенції повідомляємо, що відповідно до положень Генерального плану м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, **земельна ділянка, що знаходиться за адресою: м. Одеса, вул. Приморська (біля Потьомкінських сходів)**, розміщена на території житлово-громадської забудови, в зоні громадських центрів та окремих об'єктів обслуговування, в межах території Центрального історичного ареалу міста Одеси, в межах комплексної охоронної зони історичного центру міста, 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 та в зоні акустичного дискомфорту від залізниці. Розрахунковий період реалізації планувальних рішень Генерального плану – 15-20 років.

Відповідно з положеннями «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, **вул. Приморська (біля Потьомкінських сходів)**, розташована на території Центрального історичного ареалу м. Одеси, в межах комплексної охоронної зони історичної забудови центральної частини міста, в межах території пам'ятки містобудування «Стара Одеса». Відповідно до вказаної документації в Центральному історичному ареалі гранична висота нових будівель та споруд, які виходять на червону лінію вулиць, не повинна перевищувати 18,60 м від рівня денної поверхні, а висота акцентних будівель на перехресті кварталів – не вище 21,30 м.

Відповідно до положень плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII, **земельна ділянка, що знаходиться за адресою: м. Одеса, вул. Приморська (біля Потьомкінських сходів)**, розміщена на території, яка знаходиться в зоні – ПІ-1, в зоні загальноміського центру «Стара Одеса», де можливе розміщення об'єктів адміністративних будівель органів управління, ділових установ, багатоквартирних житлових будинків та інших багатофункціональних об'єктів, що забезпечують суспільні функції загальноміського та регіонального значення, яка є територією з переважанням пам'яток архітектури національного та місцевого значення та об'єктів культурної спадщини. **Земельна ділянка, що знаходиться за адресою: м. Одеса, вул. Приморська (біля Потьомкінських сходів)**, розміщена на території Центрального історичного ареалу м. Одеси, в межах комплексної охоронної зони історичної забудови центральної частини міста, в межах території, якій пропонується надати статус пам'ятки містобудування «Стара Одеса».

Враховуючи відповідність намірів забудови вимогам зазначеної вище містобудівної документації на місцевому рівні, департаментом 28.12.2019 р., за зверненням замовника – Товариства з обмеженою відповідальністю «Віннер-Одеса», були надані містобудівні умови та обмеження на проектування будівництва офісно-торговельних приміщень з кафе за адресою: м. Одеса, Приморський район, вулиця Приморська (біля Потьомкінських сходів), на земельній ділянці, яка знаходиться у власності Товариства з обмеженою відповідальністю «Віннер-Одеса», з відтворенням архітектурної стилістики фасадів будівлі, яка притаманна будівлям, які розміщені у центральній частині міста, з її єдністю та цілісністю фасадів будівлі, з традиційною пісочно-пастельною тональністю фасадів будівлі, прийнятних для Південної Пальмири, які розміщені у Центральному історичному ареалі міста, з благоустроєм прилеглої території. Копія містобудівних умов та обмежень на проектування об'єкту надається.

Граничнодопустима висотність об'єкта орієнтовно: від + 9.600 м - +10.850 м - до + 13.100 м (з урахуванням виходу зі сходової клітини на експлуатовану покрівлю).

Земельна ділянка, що знаходиться за адресою: м. Одеса, вул. Приморська (біля Потьомкінських сходів) (кадастровий номер земельної ділянки: 5110137500:14:010:0006), належить замовнику – Товариству з обмеженою відповідальністю «Віннер-Одеса», на підставі Державного Акту про право власності на земельну ділянку від 19.02.2007 р., Серія ЯГ № 954536, який видано Товариству з обмеженою відповідальністю «Віннер-Одеса», яке знаходиться за адресою: м. Одеса, вул. М. Грушевського, 39-Б, згідно з яким, відповідно до договору купівлі-продажу земельної ділянки, посвідченого приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Куценко В.Д. від 10 жовтня 2006 року № 7626, є власником земельної ділянки, площею 0,1184 га, у межах згідно з

планом, яка розташована за адресою: м. Одеса, вул. Приморська (біля Потьомкінських сходів), цільове призначення земельної ділянки – для будівництва, обслуговування та експлуатації одноповерхового літнього кафе на 40 місць, який зареєстровано в Книзі записів реєстрації державних актів на право приватної власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі за № 0207750500009.

Слід звернути увагу, що об'єкт проектування не прилягає не до Потьомкінських сходів, не до підпірної стінки парку Грецький.

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» – проектна документація на будівництво об'єктів не потребує погодження державними органами, органами місцевого самоврядування, їх посадовими особами, юридичними особами, утвореними такими органами.

Відповідно 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.

Також слід зазначити, що відповідно до ч. 1 ст. 34 Закону, зміни до якого були внесені Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення містобудівної



діяльності», і вступили в силу з 10.06.2017 р., заявник має право виконувати будівельні роботи тільки після реєстрації органом Державного архітектурно-будівельного контролю повідомлення про початок виконання будівельних робіт (по об'єктах будівництва, які за класом наслідків (відповідальності) тощо належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1) і видачі замовнику органом Державного архітектурно-будівельного контролю дозволу на виконання будівельних робіт (щодо об'єктів, які за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з середніми (СС2) і значними (СС3) наслідками).

Відповідно до ст.ст. 34-39<sup>2</sup>, ст. 41 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» - функції реєстрації повідомлень на об'єкти з незначним класом наслідків (СС1) і видача дозволів на виконання будівельних робіт на об'єктах з середнім класом наслідків (СС2) і значним класом наслідків (СС3), а також прийняття об'єктів в експлуатацію, і контроль за виконанням будівельних робіт, робіт з реконструкції та реабілітації об'єктів, в тому числі їх відповідності вихідним даним на проектування та узгодженої проектної документації, усунення порушень вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, державних будівельних норм, стандартів і правил передані Державному архітектурно-будівельного контролю, в даному випадку – управлінню Державного архітектурно-будівельного контролю Одеської міської ради (вул. Черняхівського, 6, м Одеса) та Департаменту державної архітектурно-будівельної інспекції в Одеській області (вул. Канатна, 83, м. Одеса).

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

Додаток: на 5 аркушах (формат – А-4).

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

М.О. Шайденко

Боринська Т.С.  
723-04-30



ОДЕСЬКА МІСЬКА РАДА  
ДЕПАРТАМЕНТ АРХІТЕКТУРИ ТА МІСТОБУДУВАННЯ

Україна, 65082 м. Одеса, вул. Гоголя, 10

телефон 723-07-35; 723-03-38;

e-mail: uag3@omr.gov.ua

№ \_\_\_\_\_  
на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

«ЗАТВЕРДЖЕНО»  
Наказ департаменту  
архітектури та  
містобудування  
Одеської міської ради  
28.12.2019 № 01-06/335

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

№ 221

Будівництво офісно-торговельних приміщень з кафе за адресою: м. Одеса, Приморський район, вулиця Приморська (біля Потьомкінських сходів), з благоустроєм прилеглої території  
(назва об'єкта будівництва)

**Загальні дані:**

1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки: будівництво офісно-торговельних приміщень з кафе за адресою: м. Одеса, Приморський район, вулиця Приморська (біля Потьомкінських сходів), на земельній ділянці, яка знаходиться у власності Товариства з обмеженою відповідальністю «Віннер-Одеса», з відтворенням архітектурної стилістики фасадів будівлі, яка притаманна будівлям, які розміщені у центральній частині міста, з її єдністю та цілісністю фасадів будівлі, з традиційною пісочно-пастельною тональністю фасадів будівлі, прийнятних для Південної Пальмири, які розміщені у Центральному історичному ареалі міста, з благоустроєм прилеглої території.

2. Інформація про замовника: Товариство з обмеженою відповідальністю «Віннер-Одеса», яке зареєстроване за адресою: м. Одеса, вул. М. Грушевського, 39/3, 65031. Код ЄДРПОУ: 32971096.

До пакету документів Товариством з обмеженою відповідальністю «Віннер-Одеса» до департаменту, окрім намірів забудови, виконаних головним інженером проекту – Коржовим Борисом Гавриловичем

(кваліфікаційний сертифікат Серія АР № 001048, архітектор – Карпюк В.Р.), також надані:

- **Державний Акт про право власності на земельну ділянку від 19.02.2007 р., Серія ЯГ № 954536**, який видано Товариству з обмеженою відповідальністю «Віннер-Одеса», яке знаходиться за адресою: м. Одеса, вул. М. Грушевського, 39-Б, згідно з яким, відповідно до договору купівлі-продажу земельної ділянки, посвідченого приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Куценко В.Д. від 10 жовтня 2006 року № 7626, є власником земельної ділянки, площею 0,1184 га, у межах згідно з планом, яка розташована за адресою: м. Одеса, вул. Приморська (біля Потьомкінських сходів), цільове призначення земельної ділянки – для будівництва, обслуговування та експлуатації одноповерхового літнього кафе на 40 місць, який зареєстровано в Книзі записів реєстрації державних актів на право приватної власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі за № 0207750500009;

- **Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 13.12.2019 р., номер витягу: НВ-5112866372019**, надано на заяву (запит): ТОВ «ВІННЕР-ОДЕСА» 12.12.2019 р., ЗВ-9914883952019; Данні, за якими здійснювався пошук інформації у Державному земельному кадастрі: кадастровий номер земельної ділянки: 5110137500:14:010:0006; Загальні відомості про земельну ділянку: кадастровий номер земельної ділянки: 5110137500:14:010:0006; місце розташування (адміністративно-територіальна одиниця): Одеська обл., м. Одеса, вул. Приморська (біля Потьомкінських сходів), цільове призначення: Г.08.03 Для іншого історико-культурного призначення; Категорія земель: землі історико-культурного призначення; Вид використання земельної ділянки: для будівництва, обслуговування та експлуатації одноповерхового літнього кафе на 40 місць; форма власності: приватна власність; площа земельної ділянки: 0,1184 га; Відомості про державну реєстрацію земельної ділянки: Інші документи, 26.04.2006 р.; Державне підприємство «Центр державного земельного кадастру», Одеська регіональна філія; орган, який зареєстрував земельну ділянку: ОРФ ДП ЦДЗК; дата державної реєстрації земельної ділянки: 13.06.2006 р.; Відомості про право власності/право постійного користування: Вид права: Право власності; Інформація про власників (користувачів) земельної ділянки, Найменування: Товариство з обмеженою відповідальністю «Віннер-Одеса»; Реквізити документа, що посвідчує особу, Податковий номер: 32971096; Місцезнаходження: 804, 65031, Одеська область, м. Одеса, вул. Грушевського, 39-Б; Документ, який є підставою для виникнення права: Цивільно-правовий договір купівлі-продажу земельної ділянки, посвідчений приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Куценко В.Д. – 10.10.2006 № 7626; Документ, що посвідчує право: Державний акт на право власності на земельну ділянку від 19.02.2007 р. ЯГ № 954536; Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки: Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки, встановлені Порядком ведення Державного



земельного кадастру, затвердженого Постановою Кабінету міністрів України від 17.10.2012 р. № 1051, не зареєстровані. **Відомості про особу, яка уповноважена надавати відомості з Державного земельного кадастру (нотаріуса) відповідно до Закону, що надала витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку: Витяг підготував та надав: Овчаренко Тетяна Олексіївна;**

**- Додаток до витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 13.12.2019 р., номер витягу: НВ-5112866372019, кадастровий номер земельної ділянки: 5110137500:14:010:0006.**

3. Відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні: згідно з наданим замовником Державним Актом про право власності на земельну ділянку від 19.02.2007 р., Серія ЯГ № 954536, земельна ділянка, площею 0,1184 га, яка розташована за адресою: м. Одеса, вул. Приморська (біля Потьомкінських сходів), цільове призначення земельної ділянки – для будівництва, обслуговування та експлуатації одноповерхового літнього кафе на 40 місць. Відповідно до положень Генерального плану м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, земельна ділянка, що знаходиться за адресою: м. Одеса, вул. Приморська (біля Потьомкінських сходів), розміщена на території житлово-громадської забудови, в зоні громадських центрів та окремих об'єктів обслуговування, в межах території Центрального історичного ареалу міста Одеси, в межах комплексної охоронної зони історичного центру міста, 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 та в зоні акустичного дискомфорту від залізниці. Розрахунковий період реалізації планувальних рішень Генерального плану – 15-20 років. Відповідно з положеннями «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, вул. Приморська (біля Потьомкінських сходів), розташована на території Центрального історичного ареалу м. Одеси, в межах комплексної охоронної зони історичної забудови центральної частини міста, в межах території пам'ятки містобудування «Стара Одеса». Відповідно до вказаної документації в Центральному історичному ареалі гранична висота нових будівель та споруд, які виходять на червону лінію вулиць, не повинна перевищувати 18,60 м від рівня денної поверхні, а висота акцентних будівель на перехресті кварталів – не вище 21,30 м. Відповідно до положень плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII, земельна ділянка, що знаходиться за адресою: м. Одеса, вул. Приморська (біля Потьомкінських сходів), розміщена на території, яка знаходиться в зоні – ГІ-1, в зоні загальноміського центру «Стара Одеса», де можливе розміщення об'єктів адміністративних будівель органів управління,

ділових установ, багатоквартирних житлових будинків та інших багатофункціональних об'єктів, що забезпечують суспільні функції загальноміського та регіонального значення, яка є територією з переважанням пам'яток архітектури національного та місцевого значення та об'єктів культурної спадщини. Земельна ділянка, що знаходиться за адресою: м. Одеса, вул. Приморська (біля Потьомкінських сходів), розміщена на території Центрального історичного ареалу м. Одеси, в межах комплексної охоронної зони історичної забудови центральної частини міста, в межах території, якій пропонується надати статус пам'ятки містобудування «Стара Одеса».

### Містобудівні умови та обмеження:

1. Граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах: згідно з намірами забудови, які розроблені головним інженером проекту – Коржовим Борисом Гавриловичем (кваліфікаційний сертифікат Серія АР № 001048, архітектор – Карпюк В.Р.), та надані замовником: орієнтовна гранична висота будівлі: від + 9.600 м - +10.850 м - до + 13.100 м (з урахуванням виходу зі сходової клітини на експлуатовану покрівлю), але на стадії розробки проектної документації необхідно виконати більш ретельний розрахунок відповідно до: ДБН Б. 2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги», планувальних рішень та обмежень плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII.

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки: розрахувати відповідно з п. 6.2.9 та Таблиці 6.9 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій».

3. Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону): розрахувати відповідно з вимогами п. 6.2.9 та Таблиці 6.9 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» та у відповідності з планувальними обмеженнями плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII.

4. Мінімумально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд: розрахувати відповідно з п. 6.1.21 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» та у відповідності з планувальними обмеженнями плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII.

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 положень: Генерального плану м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, «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 та плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII, земельна ділянка, що знаходиться за адресою: м. Одеса, вул. Приморська (біля Потьомкінських сходів), розміщена на території Центрального історичного ареалу м. Одеси, в межах комплексної охоронної зони історичної забудови центральної частини міста, в межах території, якій пропонується надати статус пам'ятки містобудування «Стара Одеса», проектні рішення з будівництва об'єкту необхідно узгодити з органами охорони культурної спадщини, у тому числі з управлінням з питань охорони об'єктів культурної спадщини Одеської міської ради (лист від 06.12.2011 р. № 01-07/515). Враховуючи, що відповідно зі схемою проектних планувальних обмежень Генерального плану м. Одеси, яка увійшла у склад Генерального плану м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI та відповідно з положеннями плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII, земельна ділянка, що знаходиться за адресою: м. Одеса, вул. Приморська (біля Потьомкінських сходів), знаходиться в межах водоохоронної зони моря і лиманів, пропозиції якої наведені у Генеральному плані, проектування об'єкту необхідно вести відповідно з вимогами Водного Кодексу України, та рекомендуємо проектні рішення проектуемого об'єкту реконструкції надати на розгляд відповідним профільованим структурам, у тому числі органам екологічної безпеки. До розроблення проектної документації, з метою збереження несущих конструкцій нежилих приміщень, які розміщені в суміжних будівлях, виконати технічний висновок про стан їх будівельних конструкцій, та передбачити заходи по їх укріпленню. При розробці проектної документації з розміщення об'єкта, у її складі необхідно розробити паспорт опорядження та фарбування фасадів будівлі та представити його на затвердження в департамент архітектури та містобудування Одеської міської ради на паперових та електронному носіях. У складі паспорта опорядження та фарбуванням фасадів будівлі, розташованої за адресою: м. Одеса, вул. Приморська (біля Потьомкінських сходів), проектні рішення фасадів розробити з відтворенням архітектурної стилістики фасадів будівлі, яка притаманна будівлям, які розміщені у центральній частині міста, з її єдністю та цілісністю фасадів будівлі, з традиційною пісочно-пастельною тональністю фасадів будівлі, прийнятних для Південної Пальміри, які розміщені у Центральному історичному ареалі міста, а також не передбачати розширення об'єкту за рахунок будь-яких конструкцій, виступаючих за межі

земельної ділянки, яка знаходиться у власності Товариства з обмеженою відповідальністю «Віннер-Одеса». У складі проектної документації виконати розрахунок впливу та захисту від шуму прилеглих будівель, будинків, споруд та приміщень, відповідно ДБН В 1.1-31:2013 «Захист територій, будинків і споруд від шуму» та п. 14.5 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», та виконати зазначені заходи до експлуатації об'єкту. У складі проектної документації розробити розрахунок освітлення та інсоляції проектуємого об'єкту, а також тих, що розміщені суміжно, відповідно ДБН В.2.5-28-2018 «Природне і штучне освітлення», з вимогами ДСТУ-Н Б В.2.2-27:2010 «Будинки і споруди. Настанова з розрахунку інсоляції об'єктів цивільного призначення» та п.п. 10.1-10.4 ДБН В.2.2-15:2019 «Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення». Проектування вхідного вузла 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». Передбачити тамбур, при всіх зовнішніх входах до проектуємого об'єкту та п. 6.1.2 ДБН В.2.2-25:2009 «Будинки і споруди. Підприємства харчування (заклади ресторанного господарства)», для теплового і вітрового захисту відповідно з п.п. 6.1.3 ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення». При проектуванні та експлуатації об'єкта забезпечити доступність об'єкта та прилеглої території для інвалідів та інших маломобільних груп населення 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. 10.8 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», а саме: для пересування інвалідів з вулиці, при входах в проектуємий об'єкт – передбачити крильця, пандуси для інвалідів і маломобільних груп населення, для пересування у приміщеннях, у разі перепадів рівня підлоги – передбачити наявність гусеничних підйомників. Транспортні засоби на прилеглий території проектуємого об'єкта не розміщувати. Використання доріжок, тротуарів та пішохідних і зелених зон для стоянки автотранспорту не допускається, відповідно з п. 10.8.11 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій». Для зберігання автотранспорту запроектувати автостоянки, у тому числі тимчасові, 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 на парковці, яка передбачена на земельній ділянці та знаходиться у власності ТОВ «Віннер-Одеса», і передбачена у намірах забудови, наданих на розгляд до департаменту). Проектними рішеннями з будівництва 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.2.2-12:2019 «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 будівництва, підлягають перенесенню, а саме: проведення (перенесення) діючих та проектуємих інженерних підземних та наземних комунікацій на нормативну відстань від об'єкту, який передбачається до будівництва, 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 «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.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-15:2019 «Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення», 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.2.2-25:2009 «Будинки і споруди. Підприємства харчування (заклади ресторанного господарства)», 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. Рекомендуємо, з метою виключення спірних питань з будівництва об'єкта та незалучення департаменту архітектури та містобудування у судові справи в якості третіх осіб, проектні рішення з будівництва офісно-торговельних приміщень з кафе за адресою: м. Одеса, Приморський район, вулиця Приморська (біля Потьомкінських сходів), на земельній ділянці, яка знаходиться у власності Товариства з обмеженою відповідальністю «Віннер-Одеса», з відтворенням архітектурної стилістики фасадів будівлі, яка притаманна будівлям, які розміщені у центральній частині міста, з її єдністю та цілісністю фасадів будівлі, з традиційною пісочно-пастельною тональністю фасадів будівлі, прийнятних для Південної Пальміри, які розміщені у Центральному історичному ареалі міста, з благоустроєм прилеглої території, узгодити із суміжними землекористувачами та власниками нерухомості, які розміщені на суміжних земельних ділянках, та/або ОСББ.



б. Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстань 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 «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 проектується, відповідно з проектною документацією, яка розроблена відповідно до ТУ інженерних служб, які їх обслуговують. Усі інженерні мережі, які пролягають по ділянці проектування, 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 нежилых приміщень, які розміщені в суміжних будівлях, виконати технічний висновок про стан їх будівельних конструкцій, та передбачити заходи по їх укріпленню. Проектними рішеннями з будівництва 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.2.2-12:2019 «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 проектною документацією об'єктів». Основний під'їзд та пішохідний прохід до проектуємого об'єкту не змінюється – експлуатувати існуючий проїзд та прохід до об'єкту з боку вулиці Приморської та Потьомкинських сходів. Транспортні засоби на прилеглій території проектуємого об'єкта не розміщувати. Використання доріжок, тротуарів та пішохідних і зелених зон для стоянки автотранспорту не допускається, відповідно з п. 10.8.11 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій». Для зберігання автотранспорту запроектувати автостоянки, у тому числі тимчасові, 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 на парковці, яка передбачена на земельній ділянці та знаходиться у власності ТОВ «Віннер-Одеса», і передбачена у намірах забудови, наданих на розгляд до департаменту). 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 згідно з п.п. 6.1.10, 6.1.11, 6.1.25 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», а саме: прилеглу територію благоустрою, на якій асфальтове покриття, замостити тротуарною плиткою в межах об'єкта будівництва по вул. Приморській (біля Потьомкінських сходів); виконати висадку дерев – листяних; виконати заміну рабаток та огородження газонів; виконати: установку сучасних ліхтарів, лавок та передбачити установку урн, які по стилістиці прийнятні для Центрального історичного ареалу м. Одеси; виконати обробку та фарбування фасадів об'єкту після будівництва, з відтворенням архітектурної стилістики фасадів будівлі, яка притаманна будівлям, які розміщені у центральній частині міста, з її єдністю та цілісністю фасадів будівлі, з традиційною пісочно-пастельною тональністю фасадів будівлі, прийнятних для Південної Пальмири, які розміщені у Центральному історичному ареалі міста. Відповідно до п. 6.1.29 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» - передбачити 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) геодезичний 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 території 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



2019 р.