



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

05.08.2022 № 01-13/246/ЗПЧ

на № 3075-2196

Гр. Катерині

Департаментом архітектури та містобудування Одеської міської ради (далі - департамент) розглянуто Ваш інформаційний запит від 31.07.2020 року (вх. № 01-13/246/ЗПЧ від 31.07.2020 року), стосовно надання копій документів, що стосуються об'єкту розташованого за адресою: м. Одеса, Французький бульвар, 29.

В межах компетенції надаємо наявні в департаменті документи, а саме: копію містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки від 19.10.2017 року № 01-06/19 (арх.№ 212) за адресою: Французький бульвар, 29, нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з підземним паркінгом.

Додаток: на 7 арк.

В.о. директора департаменту –
головного архітектора міста

М.О. Шайденко



✉ вул. Гоголя, 10, м. Одеса, 65082, Україна
☎ 723-07-35; 729-74-22
e-mail: uag3@omr.odessa.ua

✉ ул. Гоголя, 10, г. Одесса, 65082, Украина
☎ 723-07-35; 729-74-22
e-mail: uag3@omr.odessa.ua

19.10.2017 № 01-06/19

на № _____ от _____

Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки

№ 212

(коригування)

м. Одеса, Приморський район, Французький бульвар, 29
(адреса або місце розташування земельної ділянки)

Загальні дані:

1. Назва об'єкта будівництва: *нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з підземним паркінгом.*
2. Інформація про замовника: *Інститут проблем ринку та економіко-екологічних досліджень Національної академії наук України, місцезнаходження юридичної особи: м. Одеса, Французький бульвар, 29, 65044, код ЄДРПОУ: 05539991.*
3. Наміри забудови: *проектування будівництво багатоквартирного житлового будинку з підземним паркінгом.*
4. Адреса будівництва або місце розташування об'єкта: *м. Одеса, Приморський район, Французький бульвар, 29.*
5. Документ, що підтверджує право власності або користування земельною ділянкою:
- Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 28.09.2017 р., номер витягу: НВ-5105223882017, надано на заяву (запит): Інститут проблем ринку та економіко-екологічних досліджень Національної Академії Наук України (Блізінський М.П., по довіреності) 28.09.2017 р., ЗВ-5106126432017; Данні, за якими здійснювався пошук інформації у Державному земельному кадастрі: кадастровий номер земельної ділянки: 5110137500:41:006:0018; Загальні відомості про земельну ділянку: кадастровий номер земельної ділянки: 5110137500:41:006:0018; місце розташування (адміністративно-територіальна одиниця): Одеська обл., м. Одеса, бульвар Французький, 29,

цільове призначення: 02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку; Категорія земель: землі житлової та громадської забудови; Вид використання земельної ділянки: Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку; форма власності: державна; площа земельної ділянки: 0,6926 га; Відомості про державну реєстрацію земельної ділянки: Інформація про документацію із землеустрою, на підставі якої здійснена державна реєстрація земельної ділянки: Інші документи, 10.02.2017 р.; Приватне підприємство «ТЕРРА ІНЖИНІРИНГ», Витяганець І.С.; Орган, який зареєстрував земельну ділянку: Відділ у м. Одесі Головного управління Держгеокадастру в Одеській області; дата державної реєстрації земельної ділянки: 10.05.2017 р.; Відомості про право власності/право постійного користування: Вид права: право власності; Інформація про власників (користувачів) земельної ділянки, Найменування: Одеська обласна державна адміністрація; Реквізити документа, що посвідчує особу, податковий номер: 00022585; Частка у спільній власності: 1; Документ, який є підставою для виникнення права; Документ, що посвідчує право, вид права: право постійного користування земельною ділянкою; найменування: Інститут проблем ринку та економіко-екологічних досліджень національної академії наук України; Реквізити документа, що посвідчує особу, податковий номер: 05539991; 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: Г.Г. Бакланський, Відділ у м. Одесі Головного управління Держгеокадастру Одеської області;

- Додаток до витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 12.05.2016 р., номер витягу: НВ-5102945942016, кадастровий номер земельної ділянки: 5110137500:41:006:0018;

- Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права від 03.10.2017 р., індексний номер витягу: 99133740, витяг надав: приватний нотаріус Петрушенко Тетяна Анатоліївна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; підстава надання витягу: заява з реєстраційним номером: 24458867, дата реєстрації заяви: 03.10.2017 р., заявник: Буркінський Борис Володимирович (уповноважена особа); Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна: Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1283567551101; об'єкт нерухомого майна: земельна ділянка; кадастровий номер земельної ділянки: 5110137500:41:006:0018; опис об'єкта нерухомого майна: площа (га): 0,6926, дата державної реєстрації земельної ділянки: 10.05.2017 р., Орган, який зареєстрував земельну ділянку: Відділ у м. Одесі Головного

управління Держгеокадастру в Одеській області; Цільове призначення: для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку; адреса: Одеська обл., м. Одеса, бульвар Французький, 29; Актуальна інформація про державну реєстрацію іншого речового права: Номер запису про інше речове право: 21073061; державний реєстратор: приватний нотаріус Петрушенко Тетяна Анатоліївна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; Підстава виникнення іншого речового права: постанова, серія та номер: 117, видана 09.06.2016 р., видавник: Бюро президії національної академії наук України; розпорядження, серія та номер: 544/А-2016, виданий 10.08.2016 р., видавник: Одеська обласна державна адміністрація; Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (з відкриттям розділу), індексний номер: 35833655 від 23.06.2017 р., приватний нотаріус Петрушенко Тетяна Анатоліївна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; Вид іншого речового права: право постійного користування земельною ділянкою; Відомості про суб'єкта іншого речового права: Правокористувач: Інститут проблем ринку та економіко-екологічних досліджень Національної Академії Наук України, код ЄДРПОУ: 05539991, Перенесено із запису: 18003109; Витяг сформував: Петрушенко Т.А.

Також надане історико - містобудівне обґрунтування на будівництво в межах історичного ареалу (коригування) багатоквартирний житловий будинок з підземним паркінгом за адресою: м. Одеса, Французький бульвар, 29, яке погоджене Департаментом культурної спадщини та культурних цінностей України 21.12.2012 р., відповідно до проведеного аналізу візуальної ситуації, масштабності існуючої забудови, а також особливостей сприйняття проектуемого об'єкта в історичній забудови, яка склалася, з урахуванням зазначеного в історико-містобудівному обґрунтуванні, абсолютна висота проектуемого об'єкта в межах від денної поверхні пров. Спортивного до верхньої відмітки об'єкта не повинна перевищувати 46 м.

6. Площа земельної ділянки: згідно з наданими замовником: Витягом з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 28.09.2017 р., номер витягу: НВ-5105223882017, кадастровий номер земельної ділянки: 5110137500:41:006:0018 та Витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права від 03.10.2017 р., індексний номер витягу: 99133740, кадастровий номер земельної ділянки: 5110137500:41:006:0018 – 0,6926 га.

7. Цільове призначення земельної ділянки: згідно з наданими замовником: Витягом з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 28.09.2017 р., номер витягу: НВ-5105223882017, кадастровий номер земельної ділянки: 5110137500:41:006:0018 – 02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку; Категорія земель: землі житлової та громадської забудови; Вид використання

земельної ділянки: Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку; та відповідно з Витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права від 03.10.2017 р., індексний номер витягу: 99133740, кадастровий номер земельної ділянки: 5110137500:41:006:0018 – для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку.

8. Посилання на містобудівну документацію: генеральний план населеного пункту, план зонування, детальний план території та рішення про їх затвердження (у разі наявності): *відповідно з новим Генеральним планом м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, зазначена ділянка розміщена в межах території історичного ареалу м. Одеси «Французький бульвар», в зоні багатоквартирної житлової забудови за рахунок реконструкції територій. Відповідно до «Історико-архітектурного опорного плану, проекту зон охорони, визначення границь історичних ареалів», затвердженого наказом Міністерства культури та туризму України від 20.06.2008 р. № 728/0/16-08, зазначена вище ділянка розташована в межах території історичного ареалу м. Одеси «Французький бульвар», згідно з яким в історичних ареалах гранична висота нових будівель та споруд, які розміщуються у глибині кварталів, має визначатися математичними розрахунками у складі історико-містобудівних обґрунтувань таким чином, щоб видима з вулиці проекція верхньої частини фасаду нової будівлі за висотою становила не більш ніж 62% висоти фасаду будівлі, яка виходить на червону лінію вулиці. Відповідно з наданим замовником історико - містобудівним обґрунтуванням на будівництво в межах історичного ареалу (коригування) багатоквартирний житловий будинок з підземним паркінгом за адресою: м. Одеса, Французький бульвар, 29, яке погоджене Департаментом культурної спадщини та культурних цінностей України 21.12.2012 р., відповідно до проведеного аналізу візуальної ситуації, масштабності існуючої забудови, а також особливостей сприйняття проектуємого об'єкта в історичній забудови, яка склалася, з урахуванням зазначеного в історико-містобудівному обґрунтуванні, абсолютна висота проектуємого об'єкта в межах від денної поверхні пров. Спортивного до верхньої відмітки об'єкта не повинна перевищувати 46 м. Відповідно з планом зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII, вказана вище земельна ділянка знаходиться в зоні – Ж-5п – в зоні змішаної житлової забудови, де можливо розміщення багатопверхових житлових будинків, поверховістю вище ніж п'ять поверхів, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування населення, комунальних об'єктів повсякденного обслуговування населення, комунальних об'єктів загальноміського та районного значення, де переважним видом використання території є розміщення багатоквартирних, вище ніж п'ять поверхів, житлових будинків.*

9. Функціональне призначення земельної ділянки: відповідно з новим Генеральним планом м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, зазначена ділянка розміщена в межах території історичного ареалу м. Одеси «Французький бульвар», на території житлово-громадської забудови, в зоні багатоквартирної житлової забудови за рахунок реконструкції території. Відповідно до «Історико-архітектурного опорного плану, проекту зон охорони, визначення границь історичних ареалів», затвердженого наказом Міністерства культури та туризму України від 20.06.2008 р. № 728/0/16-08, зазначена вище ділянка розташована в межах території історичного ареалу м. Одеси «Французький бульвар». Відповідно з планом зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII, вказана вище земельна ділянка знаходиться в зоні – Ж-5п – в зоні змішаної житлової забудови, де можливо розміщення багатопверхових житлових будинків, поверховістю вище ніж п'ять поверхів, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування населення, комунальних об'єктів повсякденного обслуговування населення, комунальних об'єктів загальноміського та районного значення, де переважним видом використання території є розміщення багатоквартирних, вище ніж п'ять поверхів, житлових будинків. Цільове призначення земельної ділянки згідно з наданими замовником: згідно з наданими замовником: **Витягом з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 28.09.2017 р., номер витягу: НВ-5105223882017, кадастровий номер земельної ділянки: 5110137500:41:006:0018 – 02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку; Категорія земель: землі житлової та громадської забудови; Вид використання земельної ділянки: Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку; та відповідно з Витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права від 03.10.2017 р., індексний номер витягу: 99133740, кадастровий номер земельної ділянки: 5110137500:41:006:0018 – для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку.**

10. Основні техніко-економічні показники об'єкта будівництва: згідно з містобудівним розрахунком, який виконаний ТОВ «МАСТЕР ГРУПП» головний архітектор – Базан М.К. (кваліфікаційний сертифікат Серія АА № 001921) та наданий замовником, орієнтовні техніко-економічні показники об'єкта:

№ п/п	Найменування	Од. вим.	Кількість
1	Вид будівництва		Нове будівництво
2	Категорія відповідальності		СС2

3	Площа земельної ділянки	кв.м	6926,0
4	Поверховість	пов.	11
5	Ступінь вогнестійкості		I
6	Площа забудови	кв.м	1950,0
7	Кількість квартир, у т.ч.:	шт.	123
	- 1-кімнатних	шт.	45
	- 2-кімнатних	шт.	53
	- 3-кімнатних	шт.	16
	- 4-кімнатних	шт.	1
	- 5-кімнатних	шт.	3
	- 6-кімнатних	шт.	4
	- 7-кімнатних	шт.	1
8	Площа житлового будинку	кв.м	20787,20
9	Площа квартир	кв.м	12132,20
10	Площа літніх приміщень	кв.м	861,05
11	Загальна площа квартир	кв.м	12993,25
12	Загальна площа гаража-автостоянки	кв.м	4778,25
13	Кількість машиномісць в паркінгу,	шт.	113
14	у т.ч. площа машиномісць (18м2х113)	кв.м	2034,0
15	Будівельний об'єм, у т.ч.:	куб.м	73500,0
	- вище відм. + 0.000 м	куб.м	58500,0
	- нижче відм. + 0.000 м	куб.м	15000,0

Містобудівні умови та обмеження:

1. *Граничнодопустима висота будівель: відповідно до «Історико-архітектурного опорного плану, проекту зон охорони, визначення границь історичних ареалів», затвердженого наказом Міністерства культури та туризму України від 20.06.2008 р. № 728/0/16-08, зазначена вище ділянка розташована в межах території історичного ареалу м. Одеси «Французький бульвар», згідно з яким в історичних ареалах гранична висота нових будівель та споруд, які розміщуються у глибині кварталів, має визначатися математичними розрахунками у складі історико-містобудівних обґрунтувань таким чином, щоб видима з вулиці проекція верхньої частини фасаду нової будівлі за висотою становила не більш ніж 62% висоти фасаду будівлі, яка виходить на червону лінію вулиці.*

Згідно з містобудівним розрахунком, який виконаний ТОВ «МАСТЕР ГРУПП» головний архітектор – Базан М.К. (кваліфікаційний сертифікат Серія АА № 001921) та наданий замовником – від + 43.950 м до + 45.900 м (11 поверхів), а згідно з історико - містобудівним обґрунтуванням на будівництво в межах історичного ареалу (коригування) багатоквартирний житловий будинок з підземним паркінгом за адресою: м. Одеса, Французький бульвар, 29, яке погоджене Департаментом культурної спадщини та культурних цінностей України 21.12.2012 р.,

відповідно до проведеного аналізу візуальної ситуації, масштабності існуючої забудови, а також особливостей сприйняття проектуємого об'єкта в історичній забудови, яка склалася, з урахуванням зазначеного в історико-містобудівному обґрунтуванні, абсолютна висота проектуємого об'єкта в межах від денної поверхні пров. Спортивного до верхньої відмітки об'єкта не повинна перевищувати 46 м.

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки: *відповідно до ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» - 60% (відсоток забудови ділянки може бути збільшено за умови дотримання діючих протипожежних та санітарних норм).*

3. Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови): *відповідно з вимогами п.3.1-3.3 та 3.5-3.14 розділу 3 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» та у відповідності з планувальними обмеженнями плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII.*

4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови: *у відповідності з роз'ясненнями пояснювальної записки та планувальних рішень плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII та відповідно до вимог п. 3.32 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».*

5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші охоронювані зони): *враховуючи, що відповідно до «Історико-архітектурного опорного плану, проекту зон охорони, визначення границь історичних ареалів», затвердженого наказом Міністерства культури та туризму України від 20.06.2008 р. № 728/0/16-08, зазначена вище ділянка розташована в межах території історичного ареалу м. Одеси «Французький бульвар», згідно з яким в історичних ареалах гранична висота нових будівель та споруд, які розміщуються у глибині кварталів, має визначатися математичними розрахунками у складі історико-містобудівних обґрунтувань таким чином, щоб видима з вулиці проекція верхньої частини фасаду нової будівлі за висотою становила не більш ніж 62% висоти фасаду будівлі, яка виходить на червону лінію вулиці, та відповідно з історико - містобудівним обґрунтуванням на будівництво в межах історичного ареалу (коригування) багатоквартирний житловий будинок з підземним паркінгом за адресою: м. Одеса, Французький бульвар, 29, яке погоджене Департаментом культурної спадщини та культурних цінностей України 21.12.2012 р., відповідно до проведеного аналізу візуальної ситуації, масштабності існуючої забудови, а також*

особливостей сприйняття проектуемого об'єкта в історичній забудові, яка склалася, з урахуванням зазначеного в історико-містобудівному обґрунтуванні, абсолютна висота проектуемого об'єкта в межах від денної поверхні пров. Спортивного до верхньої відмітки об'єкта не повинна перевищувати 46 м, проектні рішення з будівництва об'єкта 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). До розроблення проектної документації, з метою збереження несущих конструкцій нежилых приміщень і квартир, які розміщені в суміжних будинках та будівлях на суміжних земельних ділянках, 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 управління архітектури та містобудування Одеської міської ради та управління з питань охорони об'єктів культурної спадщини Одеської міської ради на паперових та електронному носіях. У складі паспорта опорядження та фарбування фасадів будівлі, проектні рішення фасадів будівлі розробити із збереженням існуючої архітектурної стилістики фасадів будівлі, яка притаманна існуючим сучасним новим будівлям, які розміщені і будуються в районі Французького бульвару, із збереженням архітектурної стилістики фасадів будівель, яка притаманна будівлям, які розміщені в історичному ареалі м. Одеси «Французький бульвар», із збереженням єдності та цілісності фасадів будівлі, який необхідно погодити згідно з чинним порядком, а також не передбачати розширення об'єкту за рахунок будь-яких конструкцій, виступаючих за межі земельної ділянки, яка знаходиться в постійному користуванні Інституту проблем ринку та економіко-екологічних досліджень Національної академії наук України. При розробці проектної документації врахувати вимоги п.п. 2.21 - 2.34 та 3.1-3.4 ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (зі змінами № 1) 2009 р. У складі проектної документації розробити розрахунок освітлення та інсоляції жилих та нежилых приміщень проектуемого об'єкту і тих, що розміщені на суміжних земельних ділянках, відповідно з п.п. 3.1-3.4 ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (із змінами № 1) 2009 р., а також виконати розрахунок впливу та захисту від шуму житлових будинків, відповідно зі СНиП II-12-77 «Норми проектування. Захист від шуму», та виконати зазначені заходи до експлуатації об'єкту. Передбачити тамбури, при всіх зовнішніх входах до багатоквартирного житлового будинку з підземним паркінгом, для теплового і вітрового захисту відповідно до п.п. 6.1.3 ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будівлі та споруди. Основні положення». Забезпечити доступність об'єкта та прилеглої території для інвалідів та інших маломобільних груп населення згідно з ДБН В.2.2-17:2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення», а саме: передбачити умови безперешкодного

і зручного пересування маломобільних груп населення по прилеглий території об'єкта проектування, для пересування інвалідів і маломобільних груп населення з вулиці, при входах до багатоквартирний житловий будинок з підземним паркінгом, передбачити крильця та пандуси для інвалідів і маломобільних груп населення, у приміщеннях - передбачити наявність гусеничних підйомників та ліфтів. Запроектувати нормативну кількість місць для паркування автотранспорту відповідно до вимог нової редакції п.п. 7.51, таблиці 7.6 ДБН 360-92** «Планування і забудова міських і сільських поселень», зміна № 4 якого була затверджена наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 21.06.2011 р. № 67 та набула чинність 01.10.2011 р. та п. 2.49 ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів» (у даному випадку паркування автотранспорту передбачити в паркінгу та на парковці в межах земельної ділянки, яка знаходиться в постійному користуванні у Інституту проблем ринку та економіко-екологічних досліджень Національної академії наук України, які запроектовані в містобудівному розрахунку, наданому на розгляд управління). Проектними рішеннями з проектування будівництва багатоквартирного житлового будинку з підземним паркінгом передбачити заходи протипожежної безпеки відповідно з ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги». Енергозабезпечення об'єкту запроектувати відповідно до технічних умов Публічного Акціонерного Товариства «Енергопостачальна Компанія Одесаобленерго». Проектування вести згідно 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 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (зі змінами № 1) 2009 р., ДБН В.2.2-9-2009, ДБН В.2.3-15-2007 «Споруди транспорту. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів», ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні положення», ДСТУ-Н-Б В.1.1-27:2010 «Будівельна кліматологія», ДБН В.2.6-31:2016 «Теплова ізоляція будівель», ДБН В.2.5-28-2006 «Природне і штучне освітлення», СНиП II-12-77 «Норми проектування. Захист від шуму», ДБН В.1.2-2:2006 «Навантаження і впливи. Норми проектування» (зі зміною № 1) та ДБН В.1.1-12-2006 «Будівництво у сейсмічних районах України». Рекомендуємо, з метою виключення спірних питань з розміщення об'єкта та незалучення управління архітектури та містобудування у судові справи в якості третіх осіб, проектні рішення з розміщення багатоквартирного житлового будинку з підземним паркінгом (коригування), узгодити з власниками та/або користувачами суміжних

земельних ділянок та власниками об'єктів нерухомості, які існують на суміжних земельних ділянках.

6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд: на нормативній відстані від існуючих житлових будинків, будівель і споруд, меж ділянки відповідно до вимог п. 3.13 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» та ДБН В.1.1.7-2016 «Пожжезна безпека об'єктів будівництва. Загальні положення».

7. Охоронювані зони інженерних комунікацій: при розробці проекту розрахувати згідно з додатком 8.1 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень». Передбачити 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.

8. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»: при проведенні інженерних вишукувань керуватися вимогами ДБН А.2.1-1-2014 «Інженерні вишукування для будівництва»; дозвіл на проведення інженерно-геологічних вишукувань отримати у встановленому порядку в управлінні інженерного захисту території міста та розвитку узбережжя Одеської міської ради. До розроблення проектною документацією, з метою збереження несущих конструкцій нежилых приміщень і квартир, які розміщені в суміжних будинках та будівлях на суміжних земельних ділянках, виконати технічний висновок про стан їх будівельних конструкцій, та передбачити заходи по їх укріпленню. 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.

9. Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою): 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. У складі проектною документацією розробити проектні рішення з благоустрою та озеленення: прилеглої території до багатоквартирного житлового будинку з паркінгом відповідно до державних будівельних норм відповідно з п. 3.15 - 3.16 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», а саме: відновити асфальтове покриття заїзду з боку Французького бульвару; відновити існуючі рабатки та поребрики газонів та

дерев уздовж Французького бульвару біля заїзду /виїзду у пров. Спортивний, а також виконати зазначений благоустрій по пров. Спортивному, провести посів трави; провести установку: ліхтарів на прибудинковій території та біля неї, по стилістиці, яка прийнятна для історичного ареалу міста, лавок та урн; виконати улаштування дитячих майданчиків, майданчиків відпочинку та т.т., на території яка знаходиться в постійному користуванні Інституту проблем ринку та економіко-екологічних досліджень Національної академії наук України. Після завершення будівельних робіт виконати роботи по ремонту проїзної частини пров. Спортивного та тротуарів від Французького бульвару до меж земельної ділянки, яка знаходиться у постійному користуванні Інституту проблем ринку та економіко-екологічних досліджень Національної академії наук України. Енергозабезпечення об'єкту запроектувати відповідно до технічних умов Публічного Акціонерного Товариства «Енергопостачальна Компанія Одесаобленерго». 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. № 01-10/119/2).

10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку: не змінюється – експлуатувати існуючий проїзд та прохід до об'єкту з боку вул. Французького бульвару та пров. Спортивного. Забезпечити доступність об'єкта та прилеглої території для інвалідів та інших маломобільних груп населення згідно з ДБН В.2.2-17:2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення», а саме: передбачити умови безперешкодного і зручного пересування маломобільних груп населення по прилеглої території об'єкта проектування, для пересування інвалідів і маломобільних груп населення з вулиці, при входах до багатоквартирного житлового будинку з підземним паркінгом, передбачити крильця та пандуси для інвалідів і маломобільних груп населення, у приміщеннях - передбачити наявність гусеничних підйомників та ліфтів.

11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту: запроектувати нормативну кількість місць для паркування автотранспорту відповідно до вимог нової редакції п.п. 7.51, таблиці 7.6 ДБН 360-92** «Планування і забудова міських і сільських поселень», зміна № 4 якого була затверджена наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 21.06.2011 р. № 67 та набула чинності 01.10.2011 р. та п. 2.49 ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів» (у даному випадку паркування автотранспорту передбачити в паркінгу та на парковці в межах земельної ділянки, яка знаходиться в постійному користуванні у Інституту проблем ринку та економіко-екологічних досліджень Національної академії наук

України, які запроектовані в містобудівному розрахунку, наданому на розгляд управління).

12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини: враховуючи, що відповідно до «Історико-архітектурного опорного плану, проекту зон охорони, визначення границь історичних ареалів», затвердженого наказом Міністерства культури та туризму України від 20.06.2008 р. № 728/0/16-08, зазначена вище ділянка розташована в межах території історичного ареалу м. Одеси «Французький бульвар», згідно з яким в історичних ареалах гранична висота нових будівель та споруд, які розміщуються у глибині кварталів, має визначатися математичними розрахунками у складі історико-містобудівних обґрунтувань таким чином, щоб видима з вулиці проекція верхньої частини фасаду нової будівлі за висотою становила не більш ніж 62% висоти фасаду будівлі, яка виходить на червону лінію вулиці, та відповідно з історико - містобудівним обґрунтуванням на будівництво в межах історичного ареалу (коригування) багатоквартирний житловий будинок з підземним паркінгом за адресою: м. Одеса, Французький бульвар, 29, яке погоджене Департаментом культурної спадщини та культурних цінностей України 21.12.2012 р., відповідно до проведеного аналізу візуальної ситуації, масштабності існуючої забудови, а також особливостей сприйняття проектуємого об'єкта в історичній забудови, яка склалася, з урахуванням зазначеного в історико-містобудівному обґрунтуванні, абсолютна висота проектуємого об'єкта в межах від денної поверхні пров. Спортивного до верхньої відмітки об'єкта не повинна перевищувати 46 м, проектні рішення з будівництва об'єкта необхідно розробити згідно з вимогами Закону України «Про охорону культурної спадщини» та 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). 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 управління архітектури та містобудування Одеської міської ради та управління з питань охорони об'єктів культурної спадщини Одеської міської ради на паперових та електронному носіях. У складі паспорта опорядження та фарбування фасадів будівлі, проектні рішення фасадів будівлі розробити із збереженням існуючої архітектурної стилістики фасадів будівлі, яка притаманна існуючим сучасним новим будівлям, які розміщені і будуються в районі Французького бульвару, із збереженням архітектурної стилістики фасадів будівель, яка притаманна будівлям, які розміщені в історичному ареалі м. Одеси «Французький бульвар», із збереженням єдності та цілісності фасадів будівлі, який необхідно погодити з чинним порядком, а також не передбачати розширення об'єкту за рахунок будь-яких конструкцій, виступаючих за межі земельної ділянки, яка знаходиться в постійному

користуванні Інституту проблем ринку та економіко-екологічних досліджень Національної академії наук України.

13. Вимоги щодо створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення: *забезпечити доступність об'єкта та прилеглої території для інвалідів та інших маломобільних груп населення згідно з ДБН В.2.2-17:2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення», а саме: передбачити умови безперешкодного і зручного пересування маломобільних груп населення по прилеглої території об'єкта проектування, для пересування інвалідів і маломобільних груп населення з вулиці, при входах до багатоквартирний житловий будинок з підземним паркінгом, передбачити крильця та пандуси для інвалідів і маломобільних груп населення, у приміщеннях - передбачити наявність гусеничних підйомників та ліфтів.*

Ці містобудівні умови та обмеження надані відповідно до: *ст. 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (далі – Закон) та «Порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст» (далі – Порядок), затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 07.07.2011 р. № 109, зі змінами і доповненнями, внесеними наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 08.02.2012 р. № 49, від 24.04.2013 р. № 167 та від 20.05.2013 р. № 199.*

Містобудівні умови та обмеження є чинними до: *завершення будівництва, згідно ч. 8 ст. 29 Закону та пункту 1.3 Порядку, які зазначені вище.*

Ці містобудівні умови та обмеження є внесенням змін до містобудівних умов та обмежень від 26.12.2014 р. № 01-06/858 та від 24.02.2017 р. № 01-06/19, виданих управлінням за зверненням Інституту проблем ринку та економіко-екологічних досліджень Національної академії наук України.

Перший заступник
начальника управління
М.О. Шайденко



2017 р.