



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

10.08.20 № 01-13/268/ЗПМ
на № 304-22-18 от

Гр. Катерині

Департаментом архітектури та містобудування Одеської міської ради (далі - департамент) розглянуто Ваш інформаційний запит від 03.08.2020 року (вх. № 01-13/268зпм від 05.08.2020 року), стосовно надання копій документів, що стосуються об'єкту розташованого за адресою: м. Одеса, вул. Віце-адмірала Азарова, 6/ вул. Морська, 8.

В межах компетенції надаємо наявні в департаменті документи, а саме: копію містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва від 18.01.2018 року № 01-06/58(17) (арх.№ 37) за адресою: вул. Віце-адмірала Азарова, 6/ вул. Морська, 8.

Додаток: на 13 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

№ _____
на № _____ от _____

«ЗАТВЕРДЖЕНО»

Наказ управління архітектури
та містобудування

Одеської міської

18.01.2018 № 01-06/58(17)

Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва

137
м. Одеса, Приморський район, вул. Віце-адмірала Азарова, 6/вул. Морська, 8,
будівництво багатоквартирного житлового будинку з підземним паркінгом та
вбудованими громадськими приміщеннями (корегування)
(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки:
*будівництво багатоквартирного житлового будинку з підземним паркінгом
та вбудованими громадськими приміщеннями за адресою: м. Одеса,
Приморський район, вул. Віце-адмірала Азарова, 6/вул. Морська, 8, із
відтворенням архітектурної стилістики фасадів будівель, яка притаманна
будівлям, які розміщені в історичній частині міста, із збереженням єдності
та цілісності фасадів будівель (корегування).*

2. Інформація про замовника: *Товариство з обмеженою відповідальністю
«ХАНБЕР», м. Одеса, вул. Віри Інбер, 5, оф. 1, 65014, Код ЄДРПОУ 33311711.*

*До пакету документів Товариством з обмеженою відповідальністю
«ХАНБЕР» до управління, окрім містобудівного розрахунку, виконаного
«BELETAGE dezing grup» – головний архітектор - Беліков Юрій
Володимирович (кваліфікаційний сертифікат серія АА №000333), також
надані:*

*- Договір оренди землі від 25.03.2014 р. (далі – Договір), зареєстрований
в реєстрі під № 1905, згідно з яким Одеська міська рада, яка діє від імені
Територіальної громади міста Одеси передала, а Товариство з обмеженою
016320*

відповідальністю «ХАНБЕР» прийняло у строкове платне володіння, користування земельну ділянку площею 0,2651 га, кадастровий номер: 5110137500:36:004:0007, в т.ч. по угіддях: - відведено під будівництво (будівництво не розпочато) – 0,2651 га, яка розташована за адресою: м. Одеса, вул. Віце-адмірала Азарова, 6/вул. Морська, 8, згідно з планом земельної ділянки, який є невід'ємною частиною договору. Відповідно п. 2.2 Договору, на земельній ділянці розташований багатоквартирний житловий будинок № 6 по вул. Віце-адмірала Азарова, в якому розташовані квартири, належні ТОВ «ХАНБЕР», перелік яких зазначений у містобудівних умовах та обмеженнях, які були надані управлінням архітектури та містобудування Одеської міської ради 10.04.2013 р. за зверненням ТОВ «ХАНБЕР». Відповідно до п. 3.1 Договору - договір оренди землі укладено терміном на 3 роки, для будівництва багатоквартирного житлового будинку з підземним паркінгом і вбудованими громадськими приміщеннями. Відповідно з п. 5.1 Договору – земельна ділянка передається в оренду ТОВ «ХАНБЕР» для будівництва багатоквартирного житлового будинку з підземним паркінгом і вбудованими громадськими приміщеннями. Відповідно з п. 5.2 Договору – Категорія земель за основним цільовим призначенням - землі житлової та громадської забудови;

- Акт від 2013 р. визначення в натурі (на місцевості) меж земельної ділянки, наданої ТОВ «ХАНБЕР» у короткострокову оренду терміном на 3 роки для будівництва багатоквартирного житлового будинку з підземним паркінгом і вбудованими громадськими приміщеннями за адресою: м. Одеса, вул. Віце-адмірала Азарова, 6/вул. Морська, 8, який є Додатком до договору оренди землі від 25.03.2014 р., який зареєстрований в реєстрі під № 1905;

- Додаток до Акту визначення в натурі (на місцевості) меж земельної ділянки, наданої ТОВ «ХАНБЕР» у короткострокову оренду терміном на 3 роки для будівництва багатоквартирного житлового будинку з підземним паркінгом і вбудованими громадськими приміщеннями за адресою: м. Одеса, вул. Віце-адмірала Азарова, 6/вул. Морська, 8, який є Додатком до договору оренди землі від 25.03.2014 р., який зареєстрований в реєстрі під № 1905; кадастровий номер: 5110137500:36:004:0007;

- План земельної ділянки ТОВ «ХАНБЕР» за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Віце-адмірала Азарова, 6/вул. Морська, 8, який є Додатком до договору оренди землі від 25.03.2014 р., який зареєстрований в реєстрі під № 1905;

- Акт приймання – передачі земельної ділянки за адресою: м. Одеса, вул. Віце-адмірала Азарова, 6/вул. Морська, 8, що передається в оренду ТОВ «ХАНБЕР» від 25.03.2014 р.;

- Витяг з державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права від 25.03.2014 р., індексний номер витягу: 19532161, підстава надання витягу: заява з реєстраційним номером: 5978698, номер запису про інше речове право: 5109243, підстава виникнення іншого речового права: договір оренди землі, серія та номер: 1905,

виданий 25.03.2014 р., підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 11913098 від 25.03.2014 р., вид іншого речового права: право оренди земельної ділянки, зміст, характеристика іншого речового права: строк дії: 25.03.2017 р., відомості про суб'єкт іншого речового права: Орендодавець (власник): Одеська міська рада, яка діє від імені Територіальної громади м. Одеси, орендар: Товариство з обмеженою відповідальністю «ХАНБЕР»; опис об'єкта іншого речового права: земельна ділянка площею 0,2651 га, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 264626551101, об'єкт нерухомого майна: земельна ділянка, адреса: Одеська обл., м. Одеса, вулиця Віце-адмірала Азарова, 6/вулиця Морська, 8; кадастровий номер: 5110137500:36:004:0007, цільове призначення: для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови;

- Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 21.01.2016 р., номер витягу: НВ-5102675922016, кадастровий номер земельної ділянки: 5110137500:36:004:0007, місце розташування (адміністративно-територіальна одиниця): Одеська обл., м. Одеса, вул. Віце-адмірала Азарова, 6/вул. Морська, 8; цільове призначення: В.03.15 для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови, категорія земель: землі житлової та громадської забудови, вид використання земельної ділянки: для будівництва багатоквартирного житлового будинку з підземним паркінгом і вбудованими громадськими приміщеннями; форма власності: комунальна, площа земельної ділянки: 0,2651 га, інформація про документацію із землеустрою, на підставі якої здійснена державна реєстрація земельної ділянки: проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок, 29.01.2013 р.; приватне підприємство «Геостар», орган, який зареєстрував земельну ділянку: управління Держгеокадастру у м. Одесі Одеської області, дата державної реєстрації: 11.12.2013 р.;

- Інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна, номер інформаційної довідки: 53239020, дата формування: 15.02.2016 р., підстава формування інформаційної довідки: пошук через веб-сайт: Товариство з обмеженою відповідальністю «ХАНБЕР», пошук в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно про: права власності, інші речові права, іпотеки, обтяження, кадастровий номер земельної ділянки: 5110137500:36:004:0007; реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 264626551101, об'єкт нерухомого майна: земельна ділянка, площа: 0,2651 га, цільове призначення: для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови, адреса: Одеська обл., м. Одеса, вул. Віце-адмірала Азарова, 6/вул. Морська, 8; дата державної реєстрації: 23.12.2013 р., Територіальна громада міста Одеси в особі Одеської міської ради, код ЄДРПОУ: 26597691, країна

реєстрації: Україна; розмір частки: 1/1; форма власності: комунальна; орендар: Товариство з обмеженою відповідальністю «ХАНБЕР»;

- Додатковий Договір (УГОДА) від 27.12.2016 р., який зареєстрований в реєстрі за № 3269, про поновлення Договору оренди землі, посвідченого 25.03.2014 р. (далі – Договір) приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Чужовською Н.Ю. за реєстровим № 1905, згідно з яким поновлено Договір оренди землі від 25.03.2014 р. (далі – Договір), зареєстрований в реєстрі під № 1905, терміном до 31.12.2018 р. Інші умови Договору залишені без змін;

- Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права від 27.12.2016 р., індексний номер витягу: 77215870, витяг сформовано: приватний нотаріус Чужовська Наталія Юріївна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 20383382, дата реєстрації заяви: 27.12.2016 р., заявник: Савченко Сергій Володимирович (уповноважена особа); Актуальна інформація про державну реєстрацію іншого речового права: Номер запису про інше речове право: 5109243, Дата державної реєстрації: 25.03.2014 р.; Державний реєстратор: приватний нотаріус Чужовська Наталія Юріївна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; підстава виникнення іншого речового права: Договір оренди, землі, серія та номер: 1905, виданий 25.03.2014 р., видавник: приватний нотаріус Одеського міського нотаріального округу Чужовська Н.Ю.; Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 11913098 від 25.03.2014 р.; Вид іншого речового права: право оренди земельної ділянки; Зміст, характеристика іншого речового права: строк дії: 31.12.2018 р., додаткові відомості: для будівництва багатоквартирного житлового будинку з підземним паркінгом і вбудованими громадськими приміщеннями; орендна плата розрахована у розмірі 3% від нормативної грошової оцінки; Відомості про суб'єкта іншого речового права: орендар: Товариство з обмеженою відповідальністю «ХАНБЕР», Код ЄДРПОУ 33311711, країна реєстрації: Україна; орендодавець: Одеська міська рада, що діє від імені та в інтересах Територіальної громади міста Одеси, код ЄДРПОУ: 26597691, країна реєстрації: Україна, адреса: Одеська обл., м. Одеса, площа Думська, будинок, 1; Відомості про об'єкт іншого речового права: опис об'єкта іншого речового права: земельна ділянка площею 0,2651 га; Відомості про об'єкт нерухомого майна: Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 264626551101; Об'єкт нерухомого майна: земельна ділянка; Адреса: Одеська обл., вулиця Азарова Віще-адмірала, 6/вулиця Морська, 8; кадастровий номер: 5110137500:36:004:0007; Цільове призначення: для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови; Витяг сформував: Чужовська Наталія Юріївна; Державний реєстратор: Чужовська Наталія Юріївна.

Також надано історико - містобудівне обґрунтування на будівництво в

межах історичного ареалу житловий багатопверховий дім за адресою: м. Одеса, вул. Віце-адмірала Азарова, б/вул. Морська, 8, яке погоджене Департаментом культурної спадщини та культурних цінностей України від 26.02.2013 р., для врахування при розробленні проектної документації, відповідно до проведеного аналізу містобудівної ситуації, можливо зробити висновок про можливість будівництва на земельній ділянці за адресою: м. Одеса, вул. Віце-адмірала Азарова, б/вул. Морська, 8 житлового будинку висотою по червоній лінії вулиць Віце-адмірала Азарова та вул. Морської – 28 м. Висота кутового акценту (куполу) – 34 м. Збільшення висоти забудови вглиб кварталу можливо до 39,0 м.

3. Відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні: відповідно з Договором оренди землі від 25.03.2014 р. (далі – Договір), зареєстрований в реєстрі під № 1905, кадастровий номер: 5110137500:36:004:0007 – для будівництва багатоквартирного житлового будинку з підземним паркінгом і вбудованими громадськими приміщеннями. Відповідно з п. 5.2. Договору – Категорія земель за основним цільовим призначенням - землі житлової та громадської забудови; відповідно з Витягом з державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права від 25.03.2014 р., індексний номер витягу: 19532161, кадастровий номер: 5110137500:36:004:0007 – цільове призначення: для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови; відповідно з Витягом з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 21.01.2016 р., номер витягу: НВ-5102675922016, кадастровий номер земельної ділянки: 5110137500:36:004:0007 – цільове призначення: В.03.15 для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови, категорія земель: землі житлової та громадської забудови, вид використання земельної ділянки: для будівництва багатоквартирного житлового будинку з підземним паркінгом і вбудованими громадськими приміщеннями; відповідно з Інформаційною довідкою з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна, номер інформаційної довідки: 53239020, дата формування: 15.02.2016 р., кадастровий номер земельної ділянки: 5110137500:36:004:0007 – цільове призначення: для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови; відповідно з Витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права від 27.12.2016 р., індексний номер витягу: 77215870, кадастровий номер земельної ділянки: 5110137500:36:004:0007, цільове призначення – для будівництва багатоквартирного житлового будинку з підземним паркінгом і вбудованими громадськими приміщеннями. Відповідно з положеннями нового Генерального плану м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської

міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, земельна ділянка, що знаходиться за адресою: м. Одеса, вул. Віце-адмірала Азарова, б/вул. Морська, 8, розміщена на території житлово-громадської забудови, в зоні змішаної багатоквартирної та одноквартирної житлової забудови, в межах Центрального історичного ареалу міста, за межами комплексної охоронної зони історичного центру міста. 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, земельна ділянка, що знаходиться за адресою: м. Одеса, вул. Віце-адмірала Азарова, б/вул. Морська, 8, розташована на території Центрального історичного ареалу м. Одеси, за межами комплексної охоронної зони історичної забудови центральної частини міста. 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. Гранична висота будівель, 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. До пакету документів надане історико - містобудівне обґрунтування на будівництво в межах історичного ареалу житловий багатоповерховий дім за адресою: м. Одеса, вул. Віце-адмірала Азарова, б/вул. Морська, 8, яке погоджене Департаментом культурної спадщини та культурних цінностей України від 26.02.2013 р., для врахування при розробленні проектною документацією, відповідно до проведеного аналізу містобудівної ситуації, можливо зробити висновок про можливість будівництва на земельній ділянці за адресою: м. Одеса, вул. Віце-адмірала Азарова, б/вул. Морська, 8 житлового будинку висотою по червоній лінії вулиць Віце-адмірала Азарова та вул. Морської – 28 м. Висота кутового акценту (куполу) – 34 м. Збільшення висоти забудови вглиб кварталу можливо до 39,0 м. Відповідно з положеннями плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII, земельна ділянка, що знаходиться за адресою: м. Одеса, вул. Віце-адмірала Азарова, б/вул. Морська, 8, розміщена на території, яка знаходиться у зоні – Ж-4, яка призначена для розташування багатоквартирних житлових будинків, поверховістю від 9-ти до 16-ти поверхів, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування населення, комунальних об'єктів, окремих об'єктів загальноміського та районного значення, де переважним видом використання території є розміщення 9-ти до 16-ти поверхів багатоквартирних житлових будинків. Розміщені в межах водоохоронної зони моря і лиманів, пропозиції якої наведені у Генеральному плані.

Містобудівні умови та обмеження:

1. *Граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах: згідно з проектними рішеннями наданого до управління містобудівного розрахунку, який виконаний «BELETAGE dezing grup» – головний архітектор - Беліков Юрій Володимирович (кваліфікаційний сертифікат серія АА №000333), складає орієнтовно: від +45.500 м до +48.000 м, однак враховуючи, що за відмітку + 0.000 м узятая відмітка чистої підлоги першого поверху приміщень багатоквартирного житлового будинку, а не рівень землі, який складає: - 1.850 м в місці розміщення багатоквартирного житлового будинку з підземним паркінгом та вбудованими громадськими приміщеннями за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Віце-адмірала Азарова, б/вул. Морська, 8, гранична висота будівлі складає: від + 47.350 м до +49.850 м, відповідно. До пакету документів надане історико - містобудівне обґрунтування на будівництво в межах історичного ареалу житловий багатопверховий дім за адресою: м. Одеса, вул. Віце-адмірала Азарова, б/вул. Морська, 8, яке погоджене Департаментом культурної спадщини та культурних цінностей України від 26.02.2013 р., для врахування при розробленні проектної документації, відповідно до проведеного аналізу містобудівної ситуації, можливо зробити висновок про можливість будівництва на земельній ділянці за адресою: м. Одеса, вул. Віце-адмірала Азарова, б/вул. Морська, 8 житлового будинку висотою по червоній лінії вулиць Віце-адмірала Азарова та вул. Морської – 28 м. Висота кутового акценту (куполу) – 34 м. Збільшення висоти забудови вглиб кварталу можливо до 39,0 м. Враховуючи, що 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, земельна ділянка, що знаходиться за адресою: м. Одеса, вул. Віце-адмірала Азарова, б/вул. Морська, 8, розташована на території Центрального історичного ареалу м. Одеси, за межами комплексної охоронної зони історичної забудови центральної частини міста, а також враховуючи надане історико - містобудівне обґрунтування на будівництво в межах історичного ареалу житловий багатопверховий дім за адресою: м. Одеса, вул. Віце-адмірала Азарова, б/вул. Морська, 8, яке погоджене Департаментом культурної спадщини та культурних цінностей України від 26.02.2013 р., згідно з яким висотні відмітки об'єкта проектування по червоній лінії вулиць Віце-адмірала Азарова та вул. Морської – 28 м, висота кутового акценту (куполу) – 34 м, а збільшення висоти забудови вглиб кварталу можливо до 39,0 м, проектна висота об'єкта, яка наведена у містобудівному розрахунку, перебільшує граничнодопустимі показники від рівня денної поверхні, погоджені Департаментом культурної спадщини та культурних цінностей України від 26.02.2013 р., у зв'язку з чим необхідно відкоригувати історико-містобудівне обґрунтування та погодити його чинним порядком в Департаменті культурної спадщини та культурних цінностей України (м. Київ) відповідно*

з п. 15 та п. 16 «Методичних рекомендацій щодо розроблення історико-містобудівних обґрунтувань», затверджених Наказом Міністерства культури України від 17.02.2012 р. № 122.

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 в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону): розрахувати 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. Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд: об'єкт запроектувати у відповідності з планувальними рішеннями 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 (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 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, земельна ділянка, що знаходиться за адресою: м. Одеса, вул. Віце-адмірала Азарова, 6/вул. Морська, 8, розташована на території Центрального історичного ареалу м. Одеси, за межами комплексної охоронної зони історичної забудови центральної частини міста, а також враховуючи надане історико - містобудівне обґрунтування на будівництво в межах історичного ареалу житловий багатопверховий дім за адресою: м. Одеса, вул. Віце-адмірала Азарова, 6/вул. Морська, 8, яке погоджене Департаментом культурної спадщини та культурних цінностей України від 26.02.2013 р., згідно з яким висотні відмітки об'єкта проектування по червоній лінії вулиць Віце-адмірала Азарова та вул. Морської – 28 м, висота кутового акценту (куполу) – 34 м, а збільшення висоти забудови вглиб кварталу можливо до 39,0 м, проектна висота об'єкта, яка наведена у містобудівному розрахунку, перебільшує

граничнодопустимі показники від рівня денної поверхні, погоджені Департаментом культурної спадщини та культурних цінностей України від 26.02.2013 р., у зв'язку з чим необхідно відкоригувати історико-містобудівне обґрунтування та погодити його чинним порядком в Департаменті культурної спадщини та культурних цінностей України (м. Київ) відповідно з п. 15 та п. 16 «Методичних рекомендацій щодо розроблення історико-містобудівних обґрунтувань», затверджених Наказом Міністерства культури України від 17.02.2012 р. № 122, а проектні рішення з будівництва багатоквартирного житлового будинку з підземним паркінгом та вбудованими громадськими приміщеннями за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Віце-адмірала Азарова, б/вул. Морська, 8, із відтворенням архітектурної стилістики фасадів будівель, яка притаманна будівлям, які розміщені в історичній частині міста, із збереженням єдності та цілісності фасадів будівель (корегування), 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 житлових будинків та будівель, нежилых приміщень і квартир, які розміщені в суміжних житлових будинках та будівлях, у тому числі по вул. Уютній, 1, виконати технічний висновок про стан їх будівельних конструкцій, та передбачити заходи по їх укріпленню. При розробці проектної документації з розміщення об'єкта, не передбачати розширення об'єкту за рахунок будь-яких конструкцій, виступаючих за межі земельної ділянки, яка знаходиться в оренді ТОВ «ХАНБЕР». 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, які прилягають до об'єкта проектуемого будівництва і розміщені суміжно з ним відповідно з п.п. 3.1-3.4 ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (із змінами № 1) 2009 р, а також виконати розрахунок впливу та захисту від шуму житлових будинків та адміністративних будівель, відповідно зі СНиП II-12-77 «Норми проектування. Захист від шуму», та виконати зазначені заходи до експлуатації об'єкту. Проектування входних вузлів в багатоквартирний житловий будинок з підземним паркінгом та вбудованими громадськими приміщеннями виконати відповідно з вимогами п.п. 6.1.1 ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будівлі та споруди. Основні положення. Передбачити тамбури, при всіх зовнішніх входах до багатоквартирного житлового будинку з підземним паркінгом та вбудованими громадськими приміщеннями, для теплового і вітрового захисту відповідно з п.п. 6.1.3 ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будівлі та споруди. Основні положення» та п. 2.13. ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (із змінами № 1) 2009 р. При проектуванні та експлуатації об'єкта забезпечити доступність об'єкта та прилеглої території для інвалідів та інших маломобільних груп населення відповідно з ДБН В.2.2-17:2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення» та

п.п. 6.1.2 ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будівлі та споруди. Основні положення», а саме: для пересування інвалідів з вулиці, при вході в проектуємий об'єкт, на першому поверсі – передбачити крильця, пандуси для інвалідів і маломобільних груп населення, для пересування у приміщеннях - передбачити наявність ліфтів, у разі перепадів рівня підлоги – наявність гусеничних підйомників. Для зберігання автотранспорту запроєктувати автостоянки згідно вимог: п. 2.49 ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», 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 ДБН В.2.3-15-2007 «Споруди транспорту. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів» (у даному випадку паркування автотранспорту передбачити у підземному паркінгу, який запроєктований у містобудівному розрахунку, наданому на розгляд до управління). Проектними рішеннями з розміщення об'єкту передбачити заходи протипожежної безпеки відповідно з ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги». Енергозабезпечення об'єкту запроєктувати відповідно до технічних умов Публічного Акціонерного Товариства «Енергопостачальна Компанія Одесаобленерго». 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 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 «Громадські будівлі та споруди. Основні положення», ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги», ДБН В.2.2-17:2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення», 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., ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.3-15-2007 «Споруди транспорту. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів», 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 В1.2-2:2006 «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 проектування будівництва багатоквартирного житлового будинку з підземним паркінгом та вбудованими громадськими приміщеннями за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Віце-адмірала Азарова, б/вул. Морська, 8, із відтворенням архітектурної стилістики фасадів будівель, яка притаманна будівлям, які розміщені в історичній частині міста, із збереженням єдності та цілісності фасадів будівель (корегування), узгодити з власниками квартир та нежитлових приміщень, які розміщені в житлових будинках та будівлях, розташованих суміжно з об'єктом проектування будівництва та/або є балансоутримувачем/або ОСББ житлових будинків.

6. Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж: *при розробці проекту розрахувати згідно з 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. Усі інженерні мережі, які пролягають по ділянці проектування, підлягають перенесенню до початку 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. Об'єкт запроектувати на нормативній відстані від існуючих будинків, будівель і споруд, меж ділянки відповідно до п. 3.6* - 3.14, 3.22 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» та ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги». До розроблення проектною документацією, з метою збереження несущих конструкцій житлових будинків та будівель, нежитлих приміщень і квартир, які розміщені в суміжних житлових будинках та будівлях, у тому числі по вул. Уютній, 1, виконати технічний висновок про стан їх будівельних конструкцій, та передбачити заходи по їх укріпленню. Енергозабезпечення об'єкту запроектувати відповідно до технічних умов Публічного Акціонерного Товариства «Енергопостачальна Компанія 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 документації об'єктів». Основний під'їзд та пішохідний прохід до проектуємого багатоквартирного житлового комплексу з підземним паркінгом та адміністративною будівлею не змінюється – здійснюється з боку Італійського бульвару. Благоустрій виконати відповідно згідно з «Правилами благоустрою території міста Одеси (текстова*

частина) у новій редакції», затвердженими рішенням Одеської міської ради від 23.12.2011 р. № 1631-VI, із змінами та доповненнями, внесеними на сесії Одеської міської ради 27.08.2014 р. та доповненнями ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій». У складі проектної документації розробити проектні рішення з благоустрою та озеленення території відповідно до державних будівельних норм, у тому числі відповідно з п. 3.15 – 3.16 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», а саме: територію благоустрою замостити тротуарною плиткою в межах земельної ділянки, яка надана в оренду ТОВ «ХАНБЕР» та прилеглої території; провести заміну існуючого асфальтового покриття; оновити існуючу зелену зону тротуару уздовж вул. Віце-адмірала Азарова та вул. Морської, за рахунок висадки трави та декоративних кущів шляхом розбивки газонів, висадки дерев – листяних та хвойних; відновити поребрики та рабатки по периметру зеленої зони тротуару; провести заміну існуючих ліхтарів на більш сучасні, які прийнятні для історичного ареалу міста, установку урн уздовж вул. Віце-адмірала Азарова та вул. Морської; виконати опорядження та фарбування фасадів будівель після будівництва, із відтворенням архітектурної стилістики фасадів будівель, яка притаманна будівлям, які розміщені в історичній частині міста, із збереженням єдності та цілісності фасадів будівель. Виконати улаштування майданчиків: для дітей та дорослого населення, для занять спортом, господарсько-побутових для сміттєвих контейнерів та інші. При необхідності проведення розкопок та регенерації прилеглих зелених зон отримати дозвіл в Департаменті муніципальної безпеки Одеської міської ради та КП «Міськзелентрест» у відповідності із зазначеними чинними Правилами (лист КП «Міськзелентрест» від 20.03.2014 р. № 777 та УАМ від 26.03.2014 р. № 01-10/119/з).

Ці містобудівні умови та обмеження надані відповідно до: ч. 3 ст. 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (далі – Закон), зміни в який були внесені Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України по удосконаленню містобудівної діяльності», та набули чинність 10.06.2017 р. та Додатком до «Порядку ведення реєстру містобудівних умов та обмежень», затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 31.05.2017 р. № 135, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 09.06.2017 р. за № 714/30582, а також Листа Департаменту містобудування, архітектури та планування територій Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 13.11.2017 р. № 8/14.3-1000-17.

Містобудівні умови та обмеження є чинними до: завершення будівництва об'єкта незалежно від зміни замовника, згідно ч. 8 ст. 29 Закону, який зазначений вище, та набувають свою чинність за умови коригування історико-містобудівного об'єкту та погодження його чинним порядком згідно із

Законом України «Про охорону культурної спадщини» відповідно з п. 15 та п. 16 «Методичних рекомендацій щодо розроблення історико-містобудівних обґрунтувань», затверджених Наказом Міністерства культури України від 17.02.2012 р. № 122.

Ці містобудівні умови та обмеження є внесенням змін до містобудівних умов та обмежень від 10.03.2016 р. № 01-06/280, виданих управлінням за зверненням ТОВ «ХАНБЕР».

Начальник управління –
головний архітектор міста
О.Д. Голованов



2018 р.