

житлово-громадського комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями соціально-побутового призначення та об'єктами культурно-розважального центру, за рахунок знесення нежитлових будівель (літ. «Г»), які розміщені за адресою: м. Одеса, вул. Приморська, 47, корп. 4, нежитлових будівель (літ. «АА», літ. «Б», літ. «Г», літ. «В», літ. «Й», літ. «Д», літ. «Е», літ. «Ж», літ. «З», літ. «И», літ. «И¹», літ. «О», літ. «К», літ. «Л», літ. «М», літ. «НН¹», літ. «П»), які розміщені за адресою: м. Одеса, вул. Приморська, 47, та які знаходяться у власності Товариства з обмеженою відповідальністю «ЛАВАН», на земельній ділянці, яка знаходиться в оренді у Товариства з обмеженою відповідальністю «ЛАВАН», із відновленням архітектурної стилістики фасадів будівель, яка притаманна будівлям, які розміщені в історичній частині міста, із збереженням єдності та цілісності фасадів будівлі.

Містобудівні умови та обмеження є документом, в якому вказані умови та обмеження, якими повинні керуватися проектувальники при складанні завдання на проектування і розробці проектної, робочої, проектно-кошторисної та науково-дослідницької документації, і не є документом, який дозволяє проведення робіт з будівництва, реконструкції, реабілітації тощо.

Перевірити відповідність розробленої проектної документації, виданим вихідним даним на проектування, у тому числі і містобудівним умовам та обмеженням, департамент не має повноважень, оскільки, відповідно з ч. 6 ст. 31 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (далі-Закон) – проектна документація на будівництво об'єктів не потребує погодження державними органами, органами місцевого самоврядування, їх посадовими особами, юридичними особами, утвореними такими органами.

Згідно з ч. 2 ст. 31 Закону - експертиза проектів будівництва проводиться в установленому Кабінетом Міністрів України порядку експертними організаціями незалежно від форми власності, які відповідають критеріям, визначеним центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері будівництва, архітектури, містобудування, відомості про які внесені таким органом або на підставі делегованих повноважень саморегулювальною організацією у сфері архітектурної діяльності за відповідним напрямом підприємницької діяльності (у разі її утворення) до переліку експертних організацій. До проведення експертизи залучаються (у тому числі на підставі цивільно-правових договорів) експерти з питань санітарного та епідеміологічного благополуччя населення, екології, охорони праці, енергозбереження, пожежної, техногенної, ядерної та радіаційної безпеки, які пройшли професійну атестацію, що проводилася із залученням представників відповідних центральних органів виконавчої влади, та отримали відповідний кваліфікаційний сертифікат. Порядок проведення

професійної атестації таких експертів встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Відповідно до ч. 1 ст. 34 Закону, заявник має право виконувати будівельні роботи тільки після реєстрації органом Державного архітектурно-будівельного контролю повідомлення про початок виконання будівельних робіт (по об'єктах будівництва, які за класом наслідків (відповідальності) тощо належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1) і видачі замовнику органом Державного архітектурно-будівельного контролю дозволу на виконання будівельних робіт (щодо об'єктів, які за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з середніми (СС2) і значними (СС3) наслідками.

Відповідно до ст.ст. 34-39², ст. 41 Закону - функції реєстрації повідомлень на об'єкти з незначним класом наслідків (СС1) і видача дозволів на виконання будівельних робіт на об'єктах з середнім класом наслідків (СС2) і значним класом наслідків (СС3), а також прийняття об'єктів в експлуатацію, і контроль за виконанням будівельних робіт, робіт з реконструкції та реабілітації об'єктів, в тому числі їх відповідності вихідним даним на проектування та узгодженої проектної документації, усунення порушень вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, державних будівельних норм, стандартів і правил передані Державному архітектурно-будівельного контролю, в даному випадку – **управлінню Державного архітектурно-будівельного контролю Одеської міської ради та Департаменту державної архітектурно-будівельної інспекції в Одеській області.**

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

Додаток: на 7 аркушах (формат – А-4).

З повагою,
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
12.04.2018 № 01-06/58

Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва

№ 64/1
м. Одеса, Приморський район, вул. Приморська, 47, корпус 4, будівництво багатфункціонального житлово-громадського комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями соціально-побутового призначення та об'єктами культурно-розважального центру
(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки: будівництво багатфункціонального житлово-громадського комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями соціально-побутового призначення та об'єктами культурно-розважального центру, за рахунок знесення нежитлових будівель (літ. «Г»), які розміщені за адресою: м. Одеса, вул. Приморська, 47, корп. 4, нежитлових будівель (літ. «АА¹», літ «Б», літ. «Г», літ «В», літ. «Й», літ. «Д», літ. «Е», літ. «Ж», літ. «З», літ. «И», літ. И¹, літ. «О», літ. «К», літ. «Л», літ. «М», літ «НН¹», літ. «П»), які розміщені за адресою: м. Одеса, вул. Приморська, 47, та які знаходяться у власності Товариства з обмеженою відповідальністю «ЛАВАН», на земельній ділянці, яка знаходиться в оренді у Товариства з обмеженою відповідальністю «ЛАВАН», із відновленням архітектурної стилістики фасадів будівель, яка притаманна будівлям, які розміщені в історичній частині міста, із збереженням єдності та цілісності фасадів будівлі.

2. Інформація про замовника: Товариство з обмеженою відповідальністю «ЛАВАН», яке розміщено за адресою: м. Одеса, вул. Приморська, 47, 65026. Код ЄДРПОУ: 38016682.

До пакету документів Товариством з обмеженою відповідальністю «ЛАВАН» до управління, окрім містобудівного розрахунку, виконаного ТОВ «КВВ ПРОЕКТ» (головний архітектор – Ізаров Олександр Марк) (кваліфікаційний сертифікат Серія АА № 003158), також надані:

- Договір оренди землі від 23.02.2018 року (далі - Договір), який посвідчений приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Чужовською Н.Ю., зареєстрований в реєстрі за № 252, згідно з яким земельна ділянка, загальною площею 2,3737 га, що знаходиться за адресою: м. Одеса, вул. Приморська, 47, корпус 4, кадастровий номер: 5110137500:05:0001:0017, передається в оренду Товариству з обмеженою відповідальністю «ЛАВАН» (далі – ТОВ «ЛАВАН»), терміном на 49 (сорок дев'ять) років, для експлуатації та обслуговування будівель змішаного типу з житловими приміщеннями, об'єктів ділового, культурного, комерційного, торгівельного й харчового використання та благоустрою прилеглої території, а саме по угіддях: - капітальна одноповерхова – 0,9084 га; - під спорудами – 0,02363 га; - під проїздами, проходами та площадками – 0,7686 га; - під зеленими насадженнями – 0,6704 га. Відповідно з п. 2.2 Договору – на земельній ділянці розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать ТОВ «ЛАВАН», а саме: - нежитлові будівлі, на підставі Свідоцтва про право власності, виданого 18.06.2012 року Виконавчим комітетом Одеської міської ради, право власності на які зареєстровано Комунальним підприємством «Одеське міське бюро технічної інвентаризації та реєстрації об'єктів нерухомості» 14.09.2012 р. в книзі: 115неж-22, номер запису: 3074, реєстраційний номер: 6731124; - нежитлові будівлі, на підставі Свідоцтва про право власності, виданого 18.07.2012 року Виконавчим комітетом Одеської міської ради, право власності на які зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно Реєстраційною службою Одеського міського управління юстиції Одеської області, номер запису про право власності: 1873920, реєстраційний номер: 118110451101. Відповідно з п. 3.1 Договору – Договір укладено на 49 (сорок дев'ять) років, для експлуатації та обслуговування будівель змішаного типу з житловими приміщеннями, об'єктів ділового, культурного, комерційного, торгівельного й харчового використання та благоустрою прилеглої території. Відповідно з п. 5.1 Договору – земельна ділянка передається в оренду «ЛАВАН», для експлуатації та обслуговування будівель змішаного типу з житловими приміщеннями, об'єктів ділового, культурного, комерційного, торгівельного й харчового використання та благоустрою прилеглої території. Відповідно з п. 5.2. Договору – Категорія земель за основним цільовим призначенням: - землі житлової та громадської забудови; вид цільового призначення згідно з Класифікацією видів цільового призначення земель – В.03.15 (для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови);

- Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права від 26.02.2018 р., індексний номер

витягу: 115407199; витяг сформовано: приватний нотаріус Чужовська Н.Ю., Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 26947097, дата реєстрації заяви: 23.02.2018 р., заявник: Мельник Володимир Іванович (уповноважена особа); **Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна:** Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1495285151101; Об'єкт нерухомого майна: земельна ділянка; **Кадастровий номер: 5110137500:05:001:0017;** **Опис об'єкта: площа (га): 2,3737,** Дата державної реєстрації земельної ділянки: 25.07.2017 р., орган, що здійснив державну реєстрацію земельної ділянки: Відділ у м. Одесі Головного управління Держгеокадастру в Одеській області, Реєстраційні номери об'єктів нерухомого майна, розташованих на земельній ділянці: 118110451101; **Цільове призначення: для будівництва та інших будівель громадської забудови;** Адреса: Одеська обл., м. Одеса, вул. Приморська (Приморський район)(вулиця Приморська (назва нечинна); вулиця Суворова; вулиця Старостіна), земельна ділянка 47, корп. 4; **Додаткові відомості:** Згідно Витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку № НВ-5105935032018, виданого 22.02.2018 року відділом у м. Одесі Головного управління Держгеокадастру в Одеській області Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру, щодо земельної ділянки, зареєстровані, обмеження у використанні: - вид обмеження – охоронна зона навколо інженерних комунікацій; площа земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія обмеження – 0,0004 га; підстава виникнення – Закон, Постанова КМУ «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» від 17.02.2012 р.; строк дії – безстроково; - вид обмеження – охоронна зона навколо об'єкта культурної спадщини; площа земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія обмеження – 2,3737 га; підстава виникнення – Закон, Постанова КМУ «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» від 17.02.2012 р.; строк дії – безстроково; - вид обмеження – водоохоронна зона; площа земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія обмеження – 2,3737 га; підстава виникнення – Закон, Постанова КМУ «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» від 17.02.2012 р.; строк дії – безстроково; - вид обмеження – охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи; площа земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія обмеження – 0,0162 га; підстава виникнення – Закон, Постанова КМУ «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» від 17.02.2012 р.; строк дії – безстроково; - вид обмеження – охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи; площа земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія обмеження – 0,0339 га; підстава виникнення – Закон, Постанова КМУ «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» від 17.02.2012 р.; строк дії – безстроково; - вид обмеження – охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи; площа земельної ділянки (її частини), на яку

поширюється дія обмеження – 0,0109 га; підстава виникнення – 3.
Постанова КМУ «Про затвердження Порядку ведення Державного
земельного кадастру» від 17.02.2012 р.; строк дії – безстроково; **Актуальна**
інформація про державну реєстрацію іншого речового права: Номер
запису про інше речове право: 25023670; Державний реєстратор:
приватний нотаріус Чужовська Н.Ю., Одеський міський нотаріальний округ,
Одеська обл.; Підстава виникнення іншого речового права: договір оренди
землі, серія та номер: 252, виданий 23.02.2018 р., видавник: приватний
нотаріус Чужовська Н.Ю., Одеський міський нотаріальний округ, Одеська
обл.; Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх
обтяжень (з відкриттям розділу), індексний номер: 39878997
від 26.12.2018 р., приватний нотаріус Чужовська Н.Ю., Одеський міський
нотаріальний округ, Одеська обл.; Вид іншого речового права: право оренди
земельної ділянки; Зміст, характеристика іншого речового права: строк дії:
49 років; Відомості про суб'єкта іншого речового права: **Орендар:**
Товариство з обмеженою відповідальністю «ЛАВАН», Код ЄДРПОУ:
38016682; Орендодавець: Одеська міська рада, що діє від імені та в інтересах
Територіальної громади міста Одеси, Код ЄДРПОУ: 38016682; Додаткові
відомості про інші речові права: Орендна плата розрахована у розмірі 5% від
нормативної грошової оцінки та складає 1039998,14 гр. на рік; **Опис об'єкта**
іншого речового права: В оренду передається земельна ділянка, площею
2,3737 га для експлуатації та обслуговування будівель змішаного типу з
житловими приміщеннями, об'єктів ділового, культурного, комерційного,
торгівельного й харчового використання та благоустрою прилеглої
території. Витяг сформував: Чужовська Н.Ю.

- Свідоцтво про право власності на нежитлові будівлі від 18.06.2012 р.
САЕ 672253, яке видане виконавчим комітетом Одеської міської ради,
згідно з яким нежитлові будівлі, які в цілому складаються з літ. «Г»,
загальною площею 3248,10 кв.м, основною площею 2972,70 кв.м, які
розміщені за адресою: м. Одеса, вул. Приморська, 47, корпус 4, належить
ТОВ «ЛАВАН»;

- Витяг Про державну реєстрацію прав, виданий КП «Одеське міське
бюро технічної інвентаризації та реєстрації об'єктів нерухомості»
від 14.09.2012 р. номер запису: 35500427; реєстраційний номер: 6731124,
тип об'єкта: нежитлові будівлі; адреса об'єкта: Одеська обл., м. Одеса,
вул. Приморська (Приморський район) (вулиця Старостіна, вул. Суворова,
вулиця Приморська (назва нечинна), будинок 47, корпус 4; номер запису:
номер запису: 3074 в книзі: 115неж-22, тип речового права: право
власності; власники: ТОВ «ЛАВАН»; підстава внесення права власності:
Свідоцтво про право власності/САЕ 672253/18.06.2012/Виконавчий
комітет Одеської міської ради; форма власності: приватна; частка: 1/1;

- Свідоцтво про право власності на нежитлові будівлі від 18.07.2012 р.
САЕ 670444, яке видане виконавчим комітетом Одеської міської ради,
згідно з яким нежитлові будівлі, які в цілому складаються з літ. «АА¹», літ

«Б», літ. «Г», літ «В», літ. «Й», літ. «Д», літ. «Е», літ. «Ж», літ. «З», літ. «И», літ. И¹», літ. «О», літ. «К», літ. «Л», літ. «М», літ «НН¹», літ. «П», загальною площею 7601,20 кв.м, основною площею 5949,0 кв.м, які розміщені за адресою: м. Одеса, вул. Приморська, 47, належить ТОВ «ЛАВАН»;

- Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 29.07.2013 р., індексний номер витягу: 7053117; витяг надав: Реєстраційна служба Одеського міського управління юстиції Одеської області; підстава надання витягу: заява з реєстраційним номером: 579058, дата реєстрації заяви: 26.03.2013 р., заявник: Медведєва Олена Георгіївна (уповноважена особа); Актуальна інформація про державну реєстрацію права власності: Номер запису про право власності: 1873920; дата державної реєстрації: 26.03.2013 р.; державний реєстратор: Рубан Майя Олександрівна, Реєстраційна служба Одеського міського управління юстиції Одеської області; підстава виникнення права власності: свідоцтво про право власності, серія та номер: САЕ № 670444, виданий 18.07.2012 р., видавник: виконавчий комітет Одеської міської ради; підстава внесення запису: рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (з відкриттям розділу), індексний номер: 4448811 від 29.07.2013 р., форма власності: приватна; розмір частки: 1/1; власники: Товариство з обмеженою відповідальністю «ЛАВАН», Код ЄДРПОУ: 38016682, Відомості про об'єкт нерухомого майна: реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 118110451101; об'єкт нерухомого майна: нежитлові будівлі; адреса: Одеська обл., м. Одеса, вулиця Приморська (Приморський район), будинок 47; опис об'єкта нерухомого майна: об'єкт в цілому складається з: будівель літ. «АА¹», літ «Б», літ. «Г», літ «В», літ. «И», літ. «Д», літ. «Е», літ. «Ж», літ. «З», літ. «И», літ. И¹», літ. «О», літ. «К», літ. «Л», літ. «М», літ «НН¹», літ. «П» згідно технічного паспорту; загальна площа: 7601,20 кв.м; житлова площа: 5949,0 кв.м; матеріали стін: черепашник; Витяг сформував: Рубан М.О.; Державний реєстратор: Рубан М.О.

Також надані:

- Статут Товариства з обмеженою відповідальністю «ЛАВАН» (нова редакція), затверджений рішенням позачергових Загальних Зборів Учасників, Протокол № 1 від 15 листопада 2017 року;

- Виписка з Єдиного Державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань, згідно з якою Дата і номер запису в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань - Товариства з обмеженою відповідальністю «ЛАВАН» 20.12.2011 р., № 1 556 102 0000 043076.

3. Відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні: відповідно з Договором

оренди землі від 23.02.2018 року (далі - Договір), який посвід-
приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу
Чужовською Н.Ю., зареєстрований в реєстрі за № 252, земельна ділянка
загальною площею 2,3737 га, що знаходиться за адресою: м. Одеса,
вул. Приморська, 47, корпус 4, кадастровий номер:
5110137500:05:0001:0017, передається в оренду ТОВ «ЛАВАН», терміном
на 49 (сорок дев'ять) років, для експлуатації та обслуговування будівель
змішаного типу з житловими приміщеннями, об'єктів ділового,
культурного, комерційного, торговельного й харчового використання та
благоустрою прилеглої території. Відповідно з п. 5.2. Договору – Категорія
земель за основним цільовим призначенням: - землі житлової та
громадської забудови; вид цільового призначення згідно з Класифікацією
видів цільового призначення земель – В.03.15 (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 26.02.2018 р., індексний номер витягу: 115407199,
кадастровий номер: 5110137500:05:0001:0017, Цільове призначення: для
будівництва та інших будівель громадської забудови; Опис об'єкта іншого
речового права: В оренду передається земельна ділянка, площею 2,3737 га
для експлуатації та обслуговування будівель змішаного типу з
житловими приміщеннями, об'єктів ділового, культурного, комерційного,
торгівельного й харчового використання та благоустрою прилеглої
території. 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. Приморська,
47, корп. 4, одна, більша її частка, розміщена на території житлово-
громадської забудови, в зоні громадських центрів та окремих об'єктів
обслуговування, а друга, менша її частка, розміщена в межах ландшафтно-
рекреаційних територій. Земельна ділянка за адресою: м. Одеса,

вул. Приморська, 47, корп. 4, розміщена в межах Центрального історичного ареалу міста, в межах 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. Приморська, 47, корп. 4, розташована на території Центрального історичного ареалу м. Одеси, в межах 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. 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. Приморська, 47, корп. 4, одна, більша її частка, розміщена на території, яка знаходиться у зоні – Г-1, в зоні загальноміського центру, яка призначена для розміщення об'єктів адміністративних будівель органів управління, ділових установ, багатоквартирних житлових будинків та інших багатофункціональних об'єктів, що забезпечують громадські функції загальноміського та регіонального значення. Гранична висота нових будівель і споруд, що виходять на червоні лінії вулиць, не повинна перевищувати 18,6 метрів, а висота акцентних будівель на розі кварталів - не вище 21,3 метрів. Територія зони визначена в межах комплексної охоронної зони історичного

центру, тому параметри використання цієї зони повинні відпо-
Розділам V-VI науково-проектної документації «Історико - архітекту,
опорний план м. Одеса. Проект зон охорони. Визначення меж історичн
ареалів», затвердженої Наказом Міністерства культури і туризму України
20.06.2008 р. № 728/0/16-08 та таблиці 3.2 «Вимоги до ділянок, що
знаходяться в охоронних зонах пам'яток культурної спадщини» текстової
частини цього Плану зонування м. Одеса; Переважні види використання:
адміністративні споруди, офіси, організації управління; будівлі змішаного
використання – з житловим приміщенням у верхніх поверхах та розміщенням
на нижніх поверхах об'єктів ділового, культурного, комерційного
використання; багатоквартирні житлові будинки; проектні організації та
наукові заклади; банки, відділення банків; юридичні установи; відділення
зв'язку, поштові відділення; відділки, дільничні пункти управління внутрішніх
справ; учбові заклади I-II, III-IV рівнів акредитації; наукові та науково-
дослідні заклади; театри, концертні зали, кінотеатри; музеї, виставкові
зали, художні галереї; бібліотеки, клуби; лікарні, госпіталі; готелі; культові
споруди. А друга, менша частка, земельної ділянки, що знаходиться за
адресою: м. Одеса, вул. Приморська, 47, корп. 4, розміщена на території, яка
знаходиться у зоні – Р-3, Р-3п, яка призначена для повсякденного відпочинку
населення. До зони входять парки, сквери, бульвари та інші озеленені
території, що активно використовуються населенням для відпочинку,
туризму, спортивні та рекреаційні для дітей та туризму. Одним із Супутніх
видів використання території є розміщення адміністративних будівель,
допоміжних споруд та інфраструктури для відпочинку. Одним із допустимих
видів використання території є розміщення підприємств громадського
харчування (ресторани, кафе, бари). Земельна ділянка за адресою: м. Одеса,
вул. Приморська, 47, корп. 4, розміщена в межах Центрального історичного
ареалу міста, в межах комплексної охоронної зони історичного центру
міста, та розміщена 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: *розрахувати відповідно з вимогами: п.п. 2.1 ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (із змінами № 1) 2009 р. п.п. 3.6*-3.14 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» та ДБН В.1.1.7-2016 «Пожжезна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги»; положеннями плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII, територія зони Г-1, в межах якої розміщена більша частка земельної ділянки, що знаходиться за адресою: м. Одеса, вул. Приморська, 47, корп. 4, визначена в межах комплексної охоронної зони історичного центру, тому параметри використання цієї зони повинні відповідати Розділам V-VI науково-проектної документації «Історико - архітектурний опорний план м. Одеса. Проект зон охорони. Визначення меж історичних ареалів», затвердженої Наказом Міністерства культури і туризму України 20.06.2008 р. № 728/0/16-08 та таблиці 3.2 «Вимоги до ділянок, що знаходяться в охоронних зонах пам'яток культурної спадщини» текстової частини цього Плану зонування м. Одеса; 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; Постанови Кабінету Міністрів України від 21.02.2018 р. № 92 «Про внесення змін до Порядку визначення меж та режимів використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на території історичних ареалів населених місць».*

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 протипожжежних 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, м. 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 (далі – Документація), земельна ділянка, що знаходиться за адресою: м. Одеса, вул. Приморська, 47, корп. 4, розташована на території Центрального історичного ареалу м. Одеси, в межах комплексної охоронної зони історичної забудови центральної частини міста, та місце розташування зазначеної земельної ділянки і враховуючи вимоги зазначеної Документації, щодо граничної висоти будівель, які розміщуються у глибині кварталів, яка 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, врахувати Постанову Кабінету Міністрів України від 21.02.2018 р. № 92 «Про внесення змін до Порядку визначення меж та режимів використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на території історичних ареалів населених місць». Враховуючи, що відповідно з положеннями плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII, земельні ділянки, що знаходяться за адресою: м. Одеса, вул. Приморська, 47, корп. 4, 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 надати на розгляд відповідним профільованим структурам, у тому числі органам екологічної безпеки. З метою збереження несущих конструкцій об'єктів, які розміщені суміжно з об'єктом проектуемого будівництва і прилягають до нього, 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 «ЛАВАН». 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 будівель, відповідно з ДБН В.1.1-31:2013 «Захист територій, будинків і споруд від шуму», та виконати зазначені заходи до експлуатації об'єкту. Проектування входних вузлів в проектуємий об'єкт 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 проектуємого об'єкту, 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 об'єкт проектування, на першому поверсі – передбачити крильця, пандуси для інвалідів і маломобільних груп населення, для пересування у приміщеннях – передбачити наявність ліфтів, у разі перепадів рівня підлоги у приміщеннях – передбачити наявність гусеничних підйомників. Для зберігання автотранспорту запроектувати автостоянки, у тому числі тимчасові, згідно з вимогами: 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 та на парковках, які запроектовані 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». При проектуванні та будівництві об'єкту врахувати вимоги, зазначені у Витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права від 26.02.2018 р., індексний номер витягу: 115407199, а саме: енергозабезпечення об'єкту запроектувати відповідно до технічних умов Публічного Акціонерного Товариства «Енергопостачальна Компанія Одесаобленерго», з урахуванням вказаних вище вимог обмежень, та відповідно з вимогами ст. 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини» - із додержанням режиму використання Центрального історичного ареалу міста та меж зон охорони пам'яток. 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, А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», ДСТУ 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», Закону України «Про охорону культурної спадщини», у тому числі ст. 12 зазначеного Закону, 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», 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.2.5-28-2006 «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» та інші ДБН, вимог яких необхідно дотримуватись при проектуванні кожного об'єкту будівництва, реконструкції або реабілітації чи реставрації.

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 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». З метою збереження несущих конструкцій об'єктів, які розміщені суміжно з об'єктом проектуємого будівництва і прилягають до нього, виконати технічний висновок про стан їх будівельних конструкцій, та передбачити заходи по їх укріпленню. При проектуванні та будівництві об'єкту врахувати вимоги, зазначені у Витязі з Державного**

реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права від 26.02.2018 р., індексний номер витягу: 115407199, а саме: енергозабезпечення об'єкту запроектувати відповідно до технічних умов Публічного Акціонерного Товариства «Енергопостачальна Компанія Одесаобленерго», з урахуванням вказаних вище вимог обмежень, та відповідно з вимогами ст. 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини» - із додержанням режиму використання Центрального історичного ареалу міста та меж зон охорони пам'яток. Відповідно з постановою Кабінету Міністрів України від 09.01.2014 р. № 6 та листом Головного управління ДСНС України в Одеській області від 06.02.2014 р. № 01/613/11 – проектування здійснювати з урахуванням вимог інженерно-технічних заходів цивільного захисту, у тому числі ДСТУ А.2.2-7:2010 «Розділ інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) у складі проектної документації об'єктів». Основний під'їзд та пішохідний прохід до проектуємого об'єкту не змінюється – здійснюється з боку вулиці Приморської та узвозу Маринеска. 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: прилеглу територію благоустрою замостити тротуарною плиткою; відновити озеленення території за рахунок висадки трави та декоративних кущів шляхом розбивки газонів, висадки дерев – листяних та хвойних; передбачити установку урн для сміття та лавок по периметру території; на території благоустрою передбачити освітлення із сучасних ліхтарів, прийнятних для історичного центру міста; виконати опорядження та фарбування фасадів будівель після будівництва, з відновленням архітектурної стилістики фасадів будівлі, яка притаманна будівлям, розміщеним в історичному ареалі міста, з відновленням єдності та цілісності фасадів будівель. Виконати улаштування майданчиків: для дітей та дорослого населення, для занять спортом, господарсько-побутових для сміттєвих контейнерів та інш., передбачених 3.16 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень». 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.

Начальник управління –
головний архітектор міста
О.Д. Голованов



« 12 » 04
М.П.

2018 р.