



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

21.12.20 № 01-13/429/зпм  
на № 374-2495 от

гр. Катерині

E-mail: [foi+request-79908-bb7388a9@dostup.pravda.com.ua](mailto:foi+request-79908-bb7388a9@dostup.pravda.com.ua)

Шановна Катерино!

За дорученням заступника Одеського міського голови, департаментом архітектури та містобудування Одеської міської ради (далі - департамент) розглянутий Ваш інформаційний запит від 15.12.2020 р., який надійшов на електронну адресу Департаменту з питань звернення громадян Одеської міської ради 16.12.2020 р. вх. № ЗПП-2705 (вх. ДАМ від 17.12.2020 р. № 01-13/429/зпм), з питань надання:

- інформації про земельну ділянку за адресою: м. Одеса, вул. Рішельєвська, 47, 49, вул. Велика Арнаутська, 40 із зазначенням кадастрового номеру земельної ділянки;

- копії рішень/розпоряджень Одеської міської ради відносно земельної ділянки за адресою: м. Одеса, вул. Рішельєвська, 47, 49, вул. Велика Арнаутська, 40;

- копії договору оренди земельної ділянки за адресою: м. Одеса, вул. Рішельєвська, 47, 49, вул. Велика Арнаутська, 40;

- копії містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва за адресою: м. Одеса, вул. Рішельєвська, 47, 49, вул. Велика Арнаутська, 40;

- копії дозволу на будівництво за адресою: м. Одеса, вул. Рішельєвська, 47, 49, вул. Велика Арнаутська, 40;

- копії проектної документації, яка була видана ДАБІ на проведення земляних робіт за адресою: м. Одеса, вул. Рішельєвська, 47, 49, вул. Велика Арнаутська, 40;

- інформації чи вживалися заходи державного архітектурно-будівельного контролю за адресою: м. Одеса, вул. Рішельєвська, 47, 49, вул. Велика Арнаутська, 40, надати копії актів перевірок.

В межах компетенції повідомляємо що відповідно до положень Генерального плану м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, **земельна ділянка за адресою: м. Одеса, вул. Рішельєвська, 47, 49, вул. Велика Арнаутська, 40** розташована на території житлово-громадської забудови, в зоні житлово-громадської забудови історичного центру міста, в межах Центрального історичного ареалу міста, в межах комплексної охоронної зони історичного центру міста. Розрахунковий період реалізації планувальних рішень Генерального плану – 15-20 років.

Відповідно до положень «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 за адресою: м. Одеса, вул. Рішельєвська, 47, 49, вул. Велика Арнаутська, 40**, розташована в межах території Центрального історичного ареалу міста Одеси, в межах комплексної охоронної зони історичного центру 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.

Згідно з положенням плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII, **земельна ділянка за адресою: м. Одеса, вул. Рішельєвська, 47, 49, вул. Велика Арнаутська, 40**, розташована на території, яка знаходиться в 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 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. При цьому будівлі за адресою: м. Одеса, вул. Рішельєвська, 47, 49, вул. Велика Арнаутська, 40 не є пам'ятниками архітектури та містобудування.

За інформацією архіву та відділу загального листування департаменту, департаментом 27.12.2019 року, за зверненням ТОВ «Одеса-Сіті», були підготовлені та видані містобудівні умови та обмеження № 01-06/331

(арх. № 234), на проектування житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом, за адресою: м. Одеса, Приморський р-н, вул. Рішельєвська, 47, 49, вул. Велика Арнаутська, 40, із збереженням існуючої архітектурної стилістики фасадів будівель.

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

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

В виду вищезазначеного, вважаємо за необхідне, при розробці паспорту обробки та фарбування фасаду, з метою збереження характеру існуючої історичної частини міста і сформованої історичної забудови, фасади при будівництві об'єкта житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом, за адресою: м. Одеса, Приморський р-н, вул. Рішельєвська, 47, 49, вул. Велика Арнаутська, 40, зберегти в стилістиці, яка притаманна будівлям, які на сьогоднішній день, розташовані на території Центрального історичного ареалу міста Одеси, в рамках комплексної охоронної зони історичного центру міста.

Згідно з 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. 34-39<sup>2</sup>, 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 10 аркушах (формат – А-4).

З повагою,  
в.о директора департаменту



Т.С. Борншєка



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

№ \_\_\_\_\_

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

ЗАТВЕРДЖЕНО

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

11.12.2019 № 01-06/331

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

*№ 234*

*Будівництво житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом.*

**Загальні дані:**

1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки: *нове будівництво житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Рішельєвська, 47, 49, вул. Велика Арнаутська, 40, із збереженням існуючої архітектурної стилістики фасадів будівель.*

2. Інформація про замовника:

*товариство з обмеженою відповідальністю «ОДЕСА-СІТІ»  
(далі - ТОВ «ОДЕСА-СІТІ»), код ЄДРПОУ: 26567721, юридична адреса:  
м. Одеса, вул. Єврейська, буд. 2, офіс 1.*

3. Відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні): *договір оренди земельної ділянки від 03.08.2018 р., зареєстрований у реєстрі за № 1711, відповідно до якого земельна ділянка, загальною площею 0,2 га, кадастровий номер 5110137500:27:008:0014, що розташована за адресою: м. Одеса, вул. Рішельєвська, 47, надана Одеською міською радою, що діє від імені*

Територіальної громади м. Одеси, в оренду ТОВ «ОДЕСА-СІТІ», строком 20 років, для експлуатації та обслуговування будівель житлового громадського призначення.

Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно і реєстрацію іншого речового права, сформований приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Чужовською Н.Ю. 06.08.2018 індексний номер витягу: 133305961, відповідно \* до якого ТОВ «ОДЕСА-СІТІ» зареєстровано право оренди земельної ділянки загальною площею 0,2 га, кадастровий номер 5110137500:27:008:0014, яка розташована за адресою: м. Одеса, вул. Рішельєвська, 47, строком з 03.08.2038 р.

Категорія земель за основним цільовим призначенням – землі житлової та громадської забудови.

Договір купівлі-продажу від 12.08.2011 р., зареєстрований в реєстрі за № 2509, відповідно до якого ТОВ «ОДЕСА-СІТІ» належить кв. № 1, що розташована у бельоверсі 3-поверхового житлового будинку № 47 по вул. Рішельєвській в місті Одесі, загальною площею 32,2 м<sup>2</sup>, у т.ч. житловою площею 22,1 м<sup>2</sup>.

Витяг про державну реєстрацію прав від 18.08.2011 р., номер витягу: 31018548, наданий КП «Одеське міське бюро технічної інвентаризації та реєстрації об'єктів нерухомості», відповідно до якого зареєстровано право власності за ТОВ «ОДЕСА-СІТІ» на кв. № 1, що розташована у житловому будинку № 47 по вул. Рішельєвській в місті Одесі, розмір частки 1/1.

Витяг з Державного реєстру правочинів від 12.08.2011 р., номер витягу: 10255715.

Договір купівлі-продажу від 12.08.2011 р., зареєстрований в реєстрі за № 2519, відповідно до якого ТОВ «ОДЕСА-СІТІ» належить кв. № 2, що розташована на другому поверсі 3-поверхового житлового будинку № 47 по вул. Рішельєвській в місті Одесі, загальною площею 33,4 м<sup>2</sup>, у т.ч. житловою площею 22,3 м<sup>2</sup>.

Витяг про державну реєстрацію прав від 22.08.2011 р., номер витягу: 31047321, наданий КП «Одеське міське бюро технічної інвентаризації та реєстрації об'єктів нерухомості», відповідно до якого зареєстровано право власності за ТОВ «ОДЕСА-СІТІ» на кв. № 2, що розташована у житловому будинку № 47 по вул. Рішельєвській в місті Одесі, розмір частки 1/1.

Витяг з Державного реєстру правочинів від 12.08.2011 р., номер витягу: 10255746.

Договір купівлі-продажу від 12.08.2011 р., зареєстрований в реєстрі за № 2514, відповідно до якого ТОВ «ОДЕСА-СІТІ» належить кв. № 3, що розташована на третьому поверсі 3-поверхового житлового будинку № 47 по вул. Рішельєвській в місті Одесі, загальною площею 34,1 м<sup>2</sup>, у т.ч. житловою площею 23,0 м<sup>2</sup>.

Витяг про державну реєстрацію прав від 18.08.2011 р., номер витягу: 31011336, наданий КП «Одеське міське бюро технічної інвентаризації та реєстрації об'єктів нерухомості», відповідно до якого зареєстровано право

002483

власності за ТОВ «ОДЕСА-СІТІ» на кв. № 3, що розташована у житловому будинку № 47 по вул. Рішельєвській в місті Одесі, розмір частки 1/1.

Витяг з Державного реєстру правочинів від 12.08.2011 р., номер витягу: 10255730.

Договір купівлі-продажу від 12.08.2011 р., зареєстрований в реєстрі за № 2524, відповідно до якого ТОВ «ОДЕСА-СІТІ» належить кв. № 4, що розташована на третьому поверсі 3-поверхового житлового будинку № 47 по вул. Рішельєвській в місті Одесі, загальною площею 40,3 м<sup>2</sup>, у т.ч. житловою площею 29,0 м<sup>2</sup>.

Витяг про державну реєстрацію прав від 22.08.2011 р., номер витягу: 31047218, наданий КП «Одеське міське бюро технічної інвентаризації та реєстрації об'єктів нерухомості», відповідно до якого зареєстровано право власності за ТОВ «ОДЕСА-СІТІ» на кв. № 4, що розташована у житловому будинку № 47 по вул. Рішельєвській в місті Одесі, розмір частки 1/1.

Витяг з Державного реєстру правочинів від 12.08.2011 р., номер витягу: 10255766.

Договір купівлі-продажу нерухомого майна від 16.10.2009 р., зареєстрований в реєстрі за № 4115, відповідно до якого ТОВ «ОДЕСА-СІТІ» належить кв. № 11, що розташована на першому поверсі 3-поверхового житлового будинку № 40 по вул. Великій Арнаутській в місті Одесі, загальною площею 65,3 м<sup>2</sup>, у т.ч. житловою площею 41,2 м<sup>2</sup>.

Витяг про реєстрацію права власності на нерухоме майно від 09.11.2009 р., номер витягу: 24391381, наданий КП «Одеське міське бюро технічної інвентаризації та реєстрації об'єктів нерухомості», відповідно до якого зареєстровано право власності за ТОВ «ОДЕСА-СІТІ» на кв. № 11, що розташована у житловому будинку № 40 по вул. Великій Арнаутській в місті Одесі, розмір частки 1/1.

Витяг про реєстрацію з Державного реєстру правочинів від 16.10.2009 р., номер витягу: 7843273.

Договір купівлі-продажу нерухомого майна від 16.10.2009 р., зареєстрований в реєстрі за № 4118, відповідно до якого ТОВ «ОДЕСА-СІТІ» належить кв. № 12, що розташована на першому поверсі 3-поверхового житлового будинку № 40 по вул. Великій Арнаутській в місті Одесі, загальною площею 92,4 м<sup>2</sup>, у т.ч. житловою площею 64,4 м<sup>2</sup>.

Витяг про реєстрацію права власності на нерухоме майно від 09.11.2009 р., номер витягу: 24391237, наданий КП «Одеське міське бюро технічної інвентаризації та реєстрації об'єктів нерухомості», відповідно до якого зареєстровано право власності за ТОВ «ОДЕСА-СІТІ» на кв. № 12, що розташована у житловому будинку № 40 по вул. Великій Арнаутській в місті Одесі, розмір частки 1/1.

Витяг про реєстрацію з Державного реєстру правочинів від 16.10.2009 р., номер витягу: 7844241.

Договір купівлі-продажу нерухомого майна від 16.10.2009 р., зареєстрований в реєстрі за № 4116, відповідно до якого ТОВ «ОДЕСА-СІТІ» належить кв. № 13, що розташована на другому поверсі 3-поверхового житлового

будинку № 40 по вул. Великій Арнаутській в місті Одесі, загальною площею 104,1 м<sup>2</sup>, у т.ч. житловою площею 77,1 м<sup>2</sup>.

Витяг про реєстрацію права власності на нерухоме майно від 09.11.2009 року, номер витягу: 24391062, наданий КП «Одеське міське бюро технічної інвентаризації та реєстрації об'єктів нерухомості», відповідно до якого зареєстровано право власності за ТОВ «ОДЕСА-СІТІ» на кв. № 13, розташована у житловому будинку № 40 по вул. Великій Арнаутській в місті Одесі, розмір частки 1/1.

Витяг про реєстрацію з Державного реєстру правочинів від 16.10.2009 року, номер витягу: 7843445.

Договір купівлі-продажу нерухомого майна від 16.10.2009 р., зареєстрований в реєстрі за № 4117, відповідно до якого ТОВ «ОДЕСА-СІТІ» належить кв. № 14, що розташована на другому поверсі 3-поверхового житлового будинку № 40 по вул. Великій Арнаутській в місті Одесі, загальною площею 109,5 м<sup>2</sup>, у т.ч. житловою площею 78,6 м<sup>2</sup>.

Витяг про реєстрацію права власності на нерухоме майно від 09.11.2009 року, номер витягу: 24390951, наданий КП «Одеське міське бюро технічної інвентаризації та реєстрації об'єктів нерухомості», відповідно до якого зареєстровано право власності за ТОВ «ОДЕСА-СІТІ» на кв. № 14, розташована у житловому будинку № 40 по вул. Великій Арнаутській в місті Одесі, розмір частки 1/1.

Витяг про реєстрацію з Державного реєстру правочинів від 16.10.2009 року, номер витягу: 7844464.

Договір купівлі-продажу нерухомого майна від 16.10.2009 р., зареєстрований в реєстрі за № 4119, відповідно до якого ТОВ «ОДЕСА-СІТІ» належить кв. № 15, що розташована на третьому поверсі 3-поверхового житлового будинку № 40 по вул. Великій Арнаутській в місті Одесі, загальною площею 104,6 м<sup>2</sup>, у т.ч. житловою площею 77,3 м<sup>2</sup>.

Витяг про реєстрацію права власності на нерухоме майно від 09.11.2009 року, номер витягу: 24390771, наданий КП «Одеське міське бюро технічної інвентаризації та реєстрації об'єктів нерухомості», відповідно до якого зареєстровано право власності за ТОВ «ОДЕСА-СІТІ» на кв. № 15, розташована у житловому будинку № 40 по вул. Великій Арнаутській в місті Одесі, розмір частки 1/1.

Витяг про реєстрацію з Державного реєстру правочинів від 16.10.2009 року, номер витягу: 7844360.

Договір купівлі-продажу нерухомого майна від 16.10.2009 р., зареєстрований в реєстрі за № 4120, відповідно до якого ТОВ «ОДЕСА-СІТІ» належить кв. № 16, що розташована на першому поверсі 3-поверхового житлового будинку № 40 по вул. Великій Арнаутській в місті Одесі, загальною площею 109,5 м<sup>2</sup>, у т.ч. житловою площею 79,8 м<sup>2</sup>.

Витяг про реєстрацію права власності на нерухоме майно від 09.11.2009 року, номер витягу: 24391723, наданий КП «Одеське міське бюро технічної інвентаризації та реєстрації об'єктів нерухомості», відповідно до якого зареєстровано право власності за ТОВ «ОДЕСА-СІТІ» на кв. № 16, що



розташована у житловому будинку № 40 по вул. Великій Арнаутській в місті Одесі, розмір частки 1/1.

Витяг про реєстрацію з Державного реєстру правочинів від 16.10.2009 р., номер витягу: 7844063.

Договір купівлі-продажу нерухомого майна від 01.07.2011 р., зареєстрований в реєстрі за № 1846, відповідно до якого ТОВ «ОДЕСА-СІТІ» належить нежила будівля, загальною площею 1942,1 м<sup>2</sup>, що розташована за адресою: м. Одеса, вул. Рішельєвська, буд. 49, на земельній ділянці з кадастровим номером - 5110137500:27:008:0014.

Витяг про державну реєстрацію прав від 18.07.2011 р., номер витягу: 30649515, наданий КП «Одеське міське бюро технічної інвентаризації та реєстрації об'єктів нерухомості», відповідно до якого зареєстровано право власності за ТОВ «ОДЕСА-СІТІ» на нежилу будівлю, що розташована за адресою: м. Одеса, вул. Рішельєвська, буд. 49, розмір частки 1/1.

Витяг про реєстрацію з Державного реєстру правочинів від 01.07.2011 р., номер витягу: 10076498.

Договір купівлі-продажу нерухомого майна від 24.09.2004 р., зареєстрований в реєстрі за № У-1016, відповідно до якого ТОВ «ОДЕСА-СІТІ» належить нежитлове приміщення, загальною площею 829,9 м<sup>2</sup>, яке розташоване в підвальному, першому та другому поверхах за адресою: м. Одеса, вул. Рішельєвська, буд. 47.

Витяг про реєстрацію права власності на нерухоме майно від 29.09.2004 р., номер витягу: 4890527, наданий КП «Одеське міське бюро технічної інвентаризації та реєстрації об'єктів нерухомості», відповідно до якого зареєстровано право власності за ТОВ «ОДЕСА-СІТІ» на нежитлове приміщення, загальною площею 829,9 м<sup>2</sup>, яке розташоване за адресою: м. Одеса, вул. Рішельєвська, буд. 47, розмір частки 1/1.

Витяг про реєстрацію з Державного реєстру правочинів від 25.09.2004 р., номер витягу: 144596.

Лист управління охорони об'єктів культурної спадщини Одеської обласної державної адміністрації від 04.09.2008 р. № 01-13/6329, відповідно до якого, наказом Міністерства культури і туризму України від 20.06.2008 р. № 728/0/19-08 будівля колишнього театру «Рішельє» (кінотеатр ім. Короленка), яка розташована по вул. Рішельєвській, 47 у м. Одесі, визнана такою, що не підлягає занесенню до Державного реєстру нерухомих пам'яток України, у зв'язку з невідповідністю критеріям, визначеним постановою Кабінету Міністрів України від 27.12.2001 р. № 1760.

Лист управління охорони об'єктів культурної спадщини Одеської обласної державної адміністрації від 01.07.2008 р. № 01-13/4539, відповідно до якого, наказом Міністерства культури і туризму України від 20.06.2008 р. № 728/0/19-08 будівля колишньої друкарні Фесенка (1893 р., арх. Л.Ф. Прокопович), що розташована по вул. Рішельєвській, 49 у м. Одесі, визнана такою, що не підлягає занесенню до Державного реєстру нерухомих пам'яток України, у зв'язку з чим на неї не розповсюджується статус пам'яток культурної спадщини. Проте, зазначена будівля, як об'єкт,

побудований наприкінці XIX ст., має наукову історичну та архітектурну цінність. У зв'язку з цим, відповідно до вимог ст. 22 Закону України «Про охорону культурної спадщини» до початку будь-яких будівельних робіт замовнику необхідно за власний рахунок силами спеціалізованої ліцензованої організації провести комплекс наукових досліджень з вивчення історичної будівлі та надати звіт про проведені дослідження до органів охорони культурної спадщини відповідно до чинного законодавства.

Відповідно до «Генерального плану м. Одеси», затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, земельна ділянка за адресою: м. Одеса, вул. Рішельєвська, 47, 49, вул. Велика Арнаутська розташована на території житлово-громадської забудови історичного центру міста, у межах історичного ареалу «Центральний історичний ареал», у комплексній охоронній зоні історичного центру міста.

Згідно з «Планом зонування території м. Одеси» (зонінг), затвердженом рішенням Одеської міської ради від 19.10.2016 р. № 1316-VII, земельна ділянка за адресою: м. Одеса, вул. Рішельєвська, 47, 49, вул. Велика Арнаутська, 40, розташована в зоні загальноміського центру (Г-переважних та супутніх видів використання якої відноситься розміщення багатоквартирних житлових будинків, будівель змішаного використання житловими приміщеннями у верхніх поверхах та розміщення на них поверхів об'єктів ділового, культурного та комерційного призначення: офісів, адміністративних споруд, банків, готелів, підприємств громадського харчування, магазинів, торговельних комплексів, тощо, у межах історичного ареалу «Центральний історичний ареал», у комплексній охоронній зоні історичного центру міста.

Згідно з «Історико-архітектурним опорним планом, проекту зон охорони та визначення меж історичних ареалів м. Одеси», затвердженим наказом Міністерства культури та туризму України від 20.06.2008 р. № 728/0/16, земельна ділянка за адресою: м. Одеса, вул. Рішельєвська, 47, 49, вул. Велика Арнаутська, 40 розташована в межах Центрального історичного ареалу м. Одеси, на території комплексної охоронної зони, тому параметри використання цієї зони повинні відповідати Розділам V-VI вищевказаної науково-проектної документації. У т.ч. гранична висота нових будівельних споруд, що виходять на червоні лінії вулиць, не повинна перевищувати 18 метрів, а висота акцентних будівель на розі кварталів – не вище 21 метрів. При цьому, будівлі за адресою: м. Одеса вул. Рішельєвська, 47, 49, вул. Велика Арнаутська, 40 не є пам'ятками архітектури та містобудування.

Земельну ділянку використовувати в межах вимог, встановлених Законом про використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації.

## Містобудівні умови та обмеження:

1. *Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах: гранично допустиму висоту об'єкту розрахувати відповідно до вимог п. 5.6, 5.37-5.39 ДБН В.2.2-15-2019 «Житлові будинки. Основні положення», розділу 6 ДБН В.2.2-9-2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», таблиці 7.1 ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво у сейсмічних районах України», а також з дотриманням нормативного часу інсоляції прилеглої забудови та положень «Історико - архітектурного опорного плану, проекту зон охорони та визначення меж історичних ареалів м. Одеси», затвердженого наказом Міністерства культури та туризму України від 20.06.2008 р. № 728/0/16-08, відповідно до якого, у Центральному історичному ареалі 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.*

2. *Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки – максимально допустимий відсоток земельної ділянки розрахувати відповідно до вимог п. 6.1.14, п. 6.1.26, п. 6.1.25, п. 6.1.28, табл. 6.2, табл. 6.3, табл. 6.4 та додатку Е.4 ДБН В.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», розділу 5 ДБН В.2.2-9-2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», з дотриманням існуючих протипожежних та санітарних норм.*

3. *Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону): щільність населення розраховувати відповідно до вимог п. 6.1.16, п. 6.1.17 та додатку В.1 ДБН В.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій».*

4. *Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд: відповідно до вимог п. 6.1.23, п. 6.1.20, п. 6.1.21, п. 6.1.22, п. 6.1.24, п. 15.2, табл. 15.2 ДБН В.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», п. 4.6 «Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів» та ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», із визначенням ступеню вогнестійкості оточуючих будівель та споруд. Під час проектування також слід приділити увагу заходам щодо обмеження поширення пожежі між об'єктом, що проектується, та існуючими та раніш запроектованими об'єктами на суміжних земельних ділянках, шляхом зниження пожежної небезпечності будівельних матеріалів, які використовуються в зовнішніх- огорожувальних конструкціях та покриттях, тощо.*

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

5. Планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охорони ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів прирідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони) планувальні обмеження прийняти відповідно до підрозділу 14.11 р. ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій». Проектування відповідно до ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектно-документального матеріалу будівництва», ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», «Державними санітарними правилами планування та забудови населених пунктів», ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій території», ДБН В.2.2-3-2019 «Вулиці та дороги населених пунктів», Законом України «Про охорону культурної спадщини», ДБН В.2.2-15-2019 «Житлові будинки. Основні положення», ДБН В.2.2-9-2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.1.2-14-2009 «Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель, споруд, будівельних конструкцій» (зі зміною № 1), ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення», ДБН В.2.5-28:2018 «Природне і штучне освітлення», ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки й гаражі для легкових автомобілів», ДСТУ-НБ В.2.5-35:2007 «Теплові мережі та мережі гарячого водопостачання з використанням попередньо теплоізолюєвальних трубопроводів», ДБН В.2.5-13-98 «Пожжежна автоматика будівель та споруд», ДБН В.1.1.7-2016 «Пожжежна безпека об'єктів будівництва», ДБН В.1.1-12-2014 «Будівництво у сейсмічних районах України», ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди», ДБН В.2.5-64:2012 «Внутрішній водопровід та каналізація будівель та споруд», ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди», ДБН В.2.5-39:2008 «Інженерне забезпечення будівель та споруд. Зовнішні мережі та споруди. Теплові мережі», ДБН А.2.1-1-2014 «Інженерне проектування для будівництва» та «Порядком розроблення проектно-документації на будівництво об'єктів», затвердженим Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.05.2011 р. № 45.

Враховуючи розміщення на суміжних земельних ділянках багатоквартирних житлових та громадських будинків, під час проектування необхідно виконати висновок щодо впливу об'єкту, що проектується, на умови інсоляції та збереження стійкості конструкцій вказаних вище будівель відповідно до ДБН В.2.2-15-2019 «Житлові будинки. Основні положення» та ДБН В.2.2-9-2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення».

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

Враховуючи те, що відповідно до «Історико-архітектурного опорного плану, проекту зон охорони, визначення границь історичних ареалів»,

затвердженого ~~Міністерства~~ Міністерства культури та туризму України від 20.06.2008 р. № 7280/16-08, зазначений вище об'єкт розташований у межах історичного ареалу «Центральний історичний ареал», у комплексній охоронній зоні історичного центру міста, при цьому, будівлі за адресою: м. Одеса вул. Радзівільська, 47, 49, вул. Велика Арнаутська, 40 не є пам'ятками архітектури та містобудування, а також те, що об'єкти, побудовані наприкінці XIX ст. та мають наукову історичну та архітектурну цінність, проектні рішення з будівництва об'єкта необхідно узгодити з органами охорони об'єктів культурної спадщини відповідно до чинного законодавства.

При розробці проектної документації особливу увагу приділити заходам щодо обмеження поширення пожежі в будівлях, а також забезпечення шляхів евакуації.

При проектуванні передбачити можливість безперешкодного проїзду пожежної техніки до об'єктів, що проектується, шляхом улаштування нормативних пожежних проїздів та забезпечити наявність пожежних резервуарів та пожежних гідрантів на прилеглий до об'єктів території. Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 09.01.2014 р. № 6 та листа Головного управління ДСНС України в Одеській області від 06.02.2014 р. № 01/613/11 – проектування здійснювати з урахуванням вимог інженерно - технічних заходів цивільного захисту.

Виконати інженерну підготовку і захист території у відповідності до розділу 12 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій». Забезпечити виконання комплексу заходів щодо захисту території від підтоплення ґрунтовими водами.

Під'їзди – виїзди до об'єкта передбачити єдиною системою з урахуванням функціонального призначення прилеглих вулиць, інтенсивності транспортного, пішохідного та велосипедного руху, характеру забудови, вимог охорони навколишнього середовища та наявної містобудівної документації, з урахуванням вимог п. 6.1.10, п. 6.1.11, п. 6.1.27 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій».

6. Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж: охоронні зони інженерних комунікацій та відстані від об'єктів до існуючих інженерних мереж необхідно передбачати згідно з розділом 11, розділом 10, додатком И.1, додатком И.2, додатком И.3 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», а також ДБН Д.2.4-16-2000 «Зовнішні інженерні мережі».

Прокладку, перенесення, підключення та експлуатацію інженерних комунікацій здійснювати згідно з технічними умовами, виданими інженерними службами міста.

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

Згідно з рішенням виконавчого комітету Одеської міської ради № 289 від 30.10.2014 р., яким затверджене Положення про інформаційні ресурси єдиної цифрової топографічної основи (далі – ЄЦТО) території міста Одеси, як складової частини системи баз даних містобудівного кадастру, до початку проектування отримати наявну топогеодезичну зйомку ділянки будівництва в КП «Одеспроект», а після її коригування передати для внесення в базу даних ЄЦТО.

Під час будівництва об'єктів здійснювати геодезичний контроль параметрів об'єкту згідно з ДБН В.1.3-2-2010 «Геодезичні роботи у будівництві» (зі зміною 1, розділ 7), а саме:

- а) геодезичний контроль споруд та інженерних мереж проектним вимогам;
- б) контроль-геодезичне знімання планового та висотного фактичного положення споруд та підземних інженерних мереж.

До прийняття об'єктів в експлуатацію та отримання сертифікату, результати контрольного знімання об'єкту необхідно надати до КП «Одеспроект» для внесення в базу даних ЄЦТО.

Ці містобудівні умови та обмеження надані відповідно до: ч. 3 ст. 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (далі – Закон), зі змінами 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 з ч. 8 ст. 29 Закону, який зазначений вище.

В.о. директора департаменту  
архітектури та містобудування  
Одеської міської ради  
М.О. Шайденко



\_\_\_\_\_ 2019 р.