



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

В.О.Ср № 01-13/4 жп

на № ЗП-10 от _____

гр. Катерині

E-mail: foi+request-80578-5816a960@dostup.pravda.com.ua

Шановна Катерино!

За дорученням першого заступника Одеського міського голови, департаментом архітектури та містобудування Одеської міської ради (далі - департамент) розглянутий Ваш інформаційний запит від 11.01.2021 р., який надійшов на електронну адресу Департаменту з питань звернення громадян Одеської міської ради 11.01.2021 р. вх. № ЗП-10 (вх. ДАМ від 12.01.2021 р. № 01-13/Е-7/зпи), з питання надання:

- інформації про земельну ділянку з кадастровим номером 5110137500:12:008:0013 за адресою: м. Одеса, бульвар Жванецького Михайла, 11 із зазначенням кадастрового номеру земельної ділянки;
- копії рішень/розпоряджень Одеської міської ради відносно земельної ділянки за адресою: м. Одеса, бульвар Жванецького Михайла, 11;
- копію договору оренди земельної ділянки з кадастровим номером 5110137500:12:008:0013;
- копію містобудівних умов та обмежень за адресою: м. Одеса, бульвар Жванецького Михайла, 11;
- копії дозволів на будівництво за адресою: м. Одеса, бульвар Жванецького Михайла, 11;
- інформації, чи вживалися заходи державного архітектурно-будівельного контролю за адресою: м. Одеса, бульвар Жванецького Михайла, 11, та надати копії актів перевірок.

В межах компетенції повідомляємо, що за інформацією архіву та відділу загального листування департаменту, 18.05.2018 року, за зверненням замовника – Товариства з обмеженою відповідальністю «ГАГАРІН-СЕРВІС», були підготовлені та видані містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкту будівництва № 01-06/88 (арх. № 99/1) на проектування будівництва багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення з підземним паркінгом за адресою: м. Одеса, бульвар Жванецького Михайла, 11, за рахунок знесення нежитлових будівель, які розміщені за адресою: м. Одеса, бульвар Жванецького Михайла, 11, та які знаходяться у власності Товариства з обмеженою відповідальністю «ГАГАРІН-СЕРВІС», на земельній ділянці, яка знаходиться в оренді у Товариства з обмеженою відповідальністю

«ГАГАРІН-СЕРВІС», із відновленням архітектурної стилістики фасадів будівлі, яка притаманна будівлям, які розміщені в історичній частині міста, із збереженням єдності та цілісності фасадів будівлі (Кадастровий номер земельної ділянки: 5110137500:12:0008:0013).

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

Перевірити відповідність розробленої проєктної документації, виданим вихідним даним на проєктування, 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» – проєктна документація на будівництво об'єктів не потребує погодження державними органами, органами місцевого самоврядування, їх посадовими особами, юридичними особами, утвореними такими органами.

Департамент не наділений повноваженнями вести проєктування та проводити технічні та експертні обстеження будь-яких об'єктів. Такі роботи може проводити проєктна або експертна організація, у якої є ліцензія або сертифікат на право виробництва такого виду робіт.

Відповідно з ч. 2 ст. 31 Закону - експертиза проєктів 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 (ССІ) 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.**

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

Звертаємо увагу, що відповідно до ч. 2 ст. 21 Закону України «Про доступ до публічної інформації», у разі якщо задоволення запиту на інформацію передбачає виготовлення копій документів обсягом більш, як 10 сторінок, запитувач зобов'язаний відшкодувати фактичні витрати на копіювання та друк. Відтак, надаємо на Вашу адресу копію частини містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкту будівництва за адресою: м. Одеса, Приморський район, бульвар Жванецького Михайла, 11, на 10 аркушах.

Враховуючи положення зазначеної вище статті та у зв'язку із тим, що для задоволення Вашого інформаційного запиту передбачається виготовлення копій документів у значній кількості, Вам необхідно сплатити витрати за їх копіювання у сумі 4 грн. 54 коп. (чотири гривні п'ятдесят чотири копійки), за вказаними реквізитами: департамент архітектури та містобудування Одеської міської ради, р/р UA248201720314251001201034263, банк – Державної казначейської служби України у м. Київ, код ЄДРПОУ: 02498820, та надати на адресу Департаменту підтвердження його сплати.

Додаток: на 10 аркушах (формат – А-4).

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



Т.С. Боринська



✉ 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

18.05.2018 № 01-06/88

Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва

№ 99/1
м. Одеса, Приморський район, бульвар Жванецького Михайла, 11,
будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими
приміщеннями громадського призначення з підземним паркінгом
(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки:
*будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими
приміщеннями громадського призначення з підземним паркінгом за адресою:
м. Одеса, бульвар Жванецького Михайла, 11, за рахунок знесення нежитлових
будівель, які розміщені за адресою: м. Одеса, бульвар Жванецького Михайла,
11, та які знаходяться у власності Товариства з обмеженою
відповідальністю «ГАГАРІН-СЕРВІС», на земельній ділянці, яка знаходиться
в оренді у Товариства з обмеженою відповідальністю «ГАГАРІН-СЕРВІС», із
відновленням архітектурної стилістики фасадів будівлі, яка притаманна
будівлям, які розміщені в історичній частині міста, із збереженням єдності
та цілісності фасадів будівлі.*

2. Інформація про замовника: *Товариство з обмеженою відповідальністю
«ГАГАРІН-СЕРВІС», яке розміщено за адресою: м. Одеса,
Гагаринське плато, 5-Б, 65009. Код ЄДРПОУ: 39128402.*

*До пакету документів Товариством з обмеженою відповідальністю
«ГАГАРІН-СЕРВІС» до управління, окрім містобудівного розрахунку,
виконаного ТОВ «Гефест» головний архітектор - Коржов А.В.
(кваліфікаційний сертифікат Серія АА № 001933), також надані:*

- Договір оренди землі від 12.10.2016 року (далі - Договір), який

посвідчений приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Чужовською Н.Ю., зареєстрований в реєстрі за № 2387, згідно з яким земельна ділянка, загальною площею 0,4902 га, що знаходиться за адресою: м. Одеса, бульвар Жванецького Михайла, 11, кадастровий номер: 5110137500:12:0008:0013, передається в оренду Товариству з обмеженою відповідальністю «ГАГАРІН-СЕРВІС» (далі – ТОВ «ГАГАРІН-СЕРВІС»), терміном на 15 (п'ятнадцять) років, для експлуатації та обслуговування адміністративно-побутових будівель; цільове призначення: для будівництва та обслуговування будівель, закладів побутового обслуговування, а саме по угіддях: - капітальна одноповерхова забудова – 0,1472 га; - капітальна трьох і більше поверхова забудова – 0,1472 га; - тимчасова забудова – 0,0011 га; - під спорудами – 0,0157 га; під проїздами, проходами та площадками – 0,1567 га; - під зеленими насадженнями – 0,0375 га. Відповідно з п. 2.2 Договору – на земельній ділянці розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать ТОВ «ГАГАРІН-СЕРВІС», а саме: - нежитлові будівлі, на підставі Договору купівлі-продажу нежитлових будівель, посвідченого 16.02.2016 року приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Бочкарьовою Н.М. за реєстровим номером № 47, право власності на яку 16.02.2016 р. зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно приватним нотаріусом приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Бочкарьовою Н.М. за реєстровим номером об'єкта нерухомого майна: 329377551101. Відповідно з п. 3.1 Договору – Договір укладено на 15 (п'ятнадцять) років, до початку реалізації планувальних рішень району, для експлуатації та обслуговування адміністративно-побутових будівель. Відповідно з п. 5.1 Договору – земельна ділянка передається в оренду ТОВ «ГАГАРІН-СЕРВІС», для експлуатації та обслуговування адміністративно-побутових будівель. Відповідно з п. 5.2. Договору – Категорія земель за основним цільовим призначенням: - землі житлової та громадської забудови;

- 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: 70481077, дата формування: 13.10.2016 р.; Інформаційну довідку сформовано: приватний нотаріус Чужовська Наталія Юріївна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; Підстава формування інформаційної довідки: Формування інформаційної довідки за об'єктом (заява № 190008889); пошук в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно про: права власності, інші речові права, іпотеки, обтяження; Кадастровий номер земельної ділянки: 5110137500:12:0008:0013; Відомості з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно: Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна: реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1054414351101, об'єкт нерухомого майна: земельна

ділянка; **Кадастровий номер земельної ділянки:**
5110137500:12:0008:0013; **Опис об'єкта:** площа: 0,4902 га, **Цільове**
призначення: для будівництва та обслуговування будівель, закладів
побутового обслуговування;

Адреса: м. Одеса, бульвар Жванецького Михайла, земельна ділянка 11;
Додаткові відомості: категорія земель: землі житлової та громадської
забудови; **Актуальна інформація про право власності:** **Номер запису про**
право власності: 16891735; **дата державної реєстрації:**
12.04.2016 р., **Державний реєстратор:** приватний нотаріус Чужовська
Наталія Юріївна, Одеський міський нотаріальний округ,
Одеська обл.; **Підстава виникнення права власності:**

Рішення, серія та номер: 1161-VII, **виданий** 21.09.2016,
видавник: Одеська міська рада; **Закон України «Про внесення змін**
до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної
та комунальної власності», серія та номер: 5245-VI, **виданий**
06.09.2012 р., **видавник:** Верховна Рада України;

Підстава внесення запису: **Рішення про державну реєстрацію прав та їх**
обтяжень (з відкриттям розділу), індексний номер: 31838320 від 12.10.2016
р., **приватний нотаріус Чужовська Наталія Юріївна, Одеський міський**
нотаріальний округ, Одеська обл.; Форма власності: Комунальна; **Розмір**
частки: 1/1;

Власники: Одеська міська рада, що діє від імені та в інтересах
Територіальної громади міста Одеси, Код ЄДРПОУ: 26597691;
Актуальна інформація про державну реєстрацію іншого
речового права: **Номер запису про інше речове право:** 16892067;
Державний реєстратор: приватний нотаріус Чужовська Наталія Юріївна,
Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.;

Підстава виникнення іншого речового права: Договір оренди землі, серія
та номер: 2387, **виданий** 12.10.2016, **видавник:** Приватний нотаріус
Одеського міського нотаріального округу Чужовська Н.Ю., **Підстава**
внесення запису: **Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень**
(з відкриттям розділу), індексний номер: 31838320 від 12.10.2016 р.,
приватний нотаріус Чужовська Наталія Юріївна, Одеський міський
нотаріальний округ, Одеська обл.; Вид іншого права: право оренди земельної
ділянки; **Зміст, характеристика іншого речового права:**
Строк дії: 12.10.2031.

Додаткові відомості: до початку реалізації планувальних рішень
району, для експлуатації та обслуговування адміністративно-побутових
будівель; **орендна плата розрахована у розмірі 3% від нормативної**
грошової оцінки та складає – 1 015 366, 95 гр.;

Відомості про суб'єкта іншого речового права: **Орендодавець:**
Одеська міська рада, що діє від імені та в інтересах Територіальної
громади міста Одеси, **Код ЄДРПОУ:** 26597691; **Орендар:** будівель.
Відповідно з п. 5.1 Договору – земельна ділянка передається в оренду ТОВ

«ГАГАРІН-СЕРВІС», Код ЄДРПОУ: 39128402, країна реєстрації: Україна; Опис об'єкта іншого речового права: земельна ділянка площею 0,4902 га;

Відомості про державну реєстрацію іпотеки відсутні; Відомості про державну реєстрацію обтяжень відсутні; **ВІДОМОСТІ З РЕЄСТРУ ПРАВ ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО:** За вказаними параметрами запиту у Реєстрі прав власності на нерухоме майно відомості відсутні;

ВІДОМОСТІ З ЄДИНОГО РЕЄСТРУ ЗАБОРОН ВІДЧУЖЕННЯ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА: За вказаними параметрами запиту у Єдиному державному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна відомості відсутні;

ВІДОМОСТІ З ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРУ ІПОТЕК: За вказаними параметрами запиту у Державному реєстрі іпотек відомості відсутні; Інформаційну довідку сформував: Чужовська Наталія Юрївна.

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

відповідно з Договором оренди землі від 12.10.2016 року (далі - Договір), який посвідчений приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Чужовською Н.Ю., зареєстрований в реєстрі за № 2387, земельна ділянка, загальною площею 0,4902 га, що знаходиться за адресою: м. Одеса, бульвар Жванецького Михайла, 11, кадастровий номер: 5110137500:12:0008:0013, передається в оренду Товариству з обмеженою відповідальністю «ГАГАРІН-СЕРВІС» (далі – ТОВ «ГАГАРІН-СЕРВІС»), терміном на 15 (п'ятнадцять) років, для експлуатації та обслуговування адміністративно-побутових будівель; цільове призначення: для будівництва та обслуговування будівель, закладів побутового обслуговування.

Відповідно з п. 5.2. Договору – Категорія земель за основним цільовим призначенням - землі житлової та громадської забудови.

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: 70481077, дата формування: 13.10.2016 р., кадастровий номер: 5110137500:12:0008:0013, Цільове призначення: для будівництва та обслуговування будівель, закладів побутового обслуговування.

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, бульвар Жванецького Михайла, 11, розміщена

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.

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, бульвар Жванецького Михайла, 11**, 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 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.

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, бульвар Жванецького Михайла, 11**, 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 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:

Переважає 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. Земельна ділянка за адресою: м. Одеса, бульвар Жванецького Михайла, 11, розміщена в межах Центрального історичного ареалу міста, в межах комплексної охоронної зони історичного центру міста, на суміжній ділянці, з ділянкою проектування розміщена будівля за адресою: м. Одеса, вул. Софіївська, 7, яка є пам'яткою архітектури та містобудування місцевого значення, та розміщена в межах водоохоронної зони моря і лиманів, пропозиції якої наведені у Генеральному плані.

Цільове призначення земельної ділянки, яке зазначено в Договорі оренди землі від 12.10.2016 року, який посвідчений приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Чужовською Н.Ю., зареєстрований в реєстрі за № 2387 та в Інформаційній довідці 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: 70481077, дата формування: 13.10.2016 р., привести у відповідність з цільовим призначенням діючої містобудівної документації.

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 «Пожезна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги».

Враховуючи, що відповідно з 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 знаходиться за адресою: м. Одеса, бульвар Жванецького Михайла, 11, 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, а також те, 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, бульвар Жванецького Михайла, 11, розташована на території Центрального історичного ареалу м. Одеси, в межах комплексної охоронної зони історичної забудови центральної частини міста, та місце розташування зазначеної земельної ділянки - на суміжній ділянці, з ділянкою проектування розміщена будівля за адресою: м. Одеса, вул. Софіївська, 7, яка є пам'яткою архітектури та містобудування місцевого значення, і враховуючи вимоги зазначеної Документації, щодо граничної висоти будівель, які розміщуються у глибині кварталів, яка має визначатися математичними розрахунками 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.

Враховуючи вимоги абзацу 2 пункту 1 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», необхідно приймати 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.

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. Мінімумально 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 (далі – Документація), земельна ділянка, що знаходиться за адресою: м. Одеса, бульвар Жванецького Михайла, 11, розташована на території Центрального історичного ареалу м. Одеси, в межах комплексної охоронної зони історичної забудови центральної частини міста, та місце розташування зазначеної земельної ділянки - на суміжній ділянці, з ділянкою проектування розміщена будівля за адресою: м. Одеса, вул. Софіївська, 7, яка є пам'яткою архітектури та містобудування місцевого значення, і враховуючи вимоги зазначеної Документації, щодо граничної висоти будівель, які розміщуються у глибині кварталів, яка має визначатися математичними розрахунками 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, а також враховуючи вимоги абзацу 2 пункту 1 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», якщо проектна висота перебільшує граничнодопустимі показники від рівня денної поверхні, прийнятні для Центрального історичного ареалу, необхідно розробити 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.

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 «ГАГАРИН-СЕРВІС». 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 вхідних вузлів в проектуемий 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 проектуемого 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 запроєктувати 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 запроєктовані у містобудівному розрахунку, наданому на розгляд до управління, в'їзд-виїзд з паркінгу передбачити з/на вул. Софіївську).

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», Закону України «Про охорону культурної спадщини», у тому числі ст. 32 зазначеного Закону. ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (зі змінами № 1) 2009 р., ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-4-97 «Будинки і споруди. Будинки та споруди дитячих дошкільних закладів», 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», 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», 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», ДБН В 1.1- 31:2013 «Захист територій, будинків і споруд від шуму», ДБН В.2.5-56:2014 «Системи протипожежного захисту», ДБН В1.2-2:2006 «Навантаження і впливи. Норми проектування» (зі зміною № 1), ДБН В.1.1-12-2014 «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, як 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 керувати