



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)

20.02.2020 № 01-06/34

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

*№ 112*

*Будівництво багатофункціонального комплексу з багатоквартирними житловими будинками, вбудованими об'єктами громадської інфраструктури, бізнес – центром та підземним паркінгом.*

**Загальні дані:**

1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки:  
*будівництво багатофункціонального комплексу з багатоквартирними житловими будинками, вбудованими об'єктами громадської інфраструктури, бізнес – центром та підземним паркінгом, за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Успенська, 22, 22-А, 22/1.*
2. Інформація про замовника:  
*Товариство з обмеженою відповідальністю «АЛЬБАТРОС-ІНВЕСТ» (далі - ТОВ «АЛЬБАТРОС-ІНВЕСТ»), код ЄДРПОУ: 32751462, юридична адреса: м. Одеса, вул. Успенська, 22-А; директор – Бочков Олександр Юрійович.*
3. Відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні): *договір оренди*

земельної ділянки від 22.01.2020 р., зареєстрований у реєстрі за № 21, відповідно до якого земельна ділянка, загальною площею 0,5700 га, кадастровий номер 5110137500:28:004:0004, що розташована за адресою: м. Одеса, вул. Успенська, 22, надана Одеською міською радою, що діє від імені Територіальної громади м. Одеси, в оренду ТОВ «АЛЬБАТРОС-ІНВЕСТ», строком до 02.10.2039 року, для будівництва та обслуговування житлових багатоповерхових будинків з торгівельними приміщеннями.

Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права, сформований приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Калгановою М.В. 22.01.2020 р., індексний номер витягу: 197271547, відповідно до якого земельна ділянка, загальною площею 0,57 га, кадастровий номер 5110137500:28:004:0004, надана Одеською міською радою, яка діє від імені Територіальної громади м. Одеси, в оренду ТОВ «АЛЬБАТРОС-ІНВЕСТ», строком до 02.10.2039 р., для будівництва та обслуговування житлових багатоповерхових будинків з торговельними приміщеннями.

Договір оренди земельної ділянки від 12.07.2019 р., зареєстрований у реєстрі за № 338, відповідно до якого земельна ділянка, загальною площею 0,3956 га, кадастровий номер 5110137500:28:004:0003, що розташована за адресою: м. Одеса, вул. Успенська, 22-А, надана Одеською міською радою, що діє від імені Територіальної громади м. Одеси, в оренду ТОВ «АЛЬБАТРОС-ІНВЕСТ», строком на 20 років, до реалізації планувальних рішень території, для експлуатації та обслуговування адміністративно-складських будівель та допоміжних приміщень.

Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права, сформований приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Калгановою М.В. 12.07.2019 р., індексний номер витягу: 173690235, відповідно до якого земельна ділянка, загальною площею 0,3956 га, кадастровий номер 5110137500:28:004:0003, надана Одеською міською радою, яка діє від імені Територіальної громади м. Одеси, в оренду ТОВ «АЛЬБАТРОС-ІНВЕСТ», строком до 12.10.2039 р., до реалізації планувальних рішень території, для експлуатації та обслуговування адміністративно-складських будівель і допоміжних приміщень.

Договір оренди земельної ділянки від 12.11.2019 р., зареєстрований у реєстрі за № 703, відповідно до якого земельна ділянка, загальною площею 0,1306 га, кадастровий номер 5110137500:28:004:0005, що розташована за адресою: м. Одеса, вул. Успенська, 22/1, надана Одеською міською радою, що діє від імені Територіальної громади м. Одеси, в оренду ТОВ «АЛЬБАТРОС-ІНВЕСТ», строком на 20 років, для будівництва та обслуговування житлових багатоповерхових будинків з торгівельними приміщеннями.

Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права, сформований приватним нотаріусом

Одеського міського нотаріального округу Калгановою М.В. 12.11.2019 р., індексний номер витягу: 188432338, відповідно до якого земельна ділянка, загальною площею 0,1306 га, кадастровий номер 5110137500:28:004:0005, надана Одеською міською радою, яка діє від імені Територіальної громади м. Одеси, в оренду ТОВ «АЛЬБАТРОС-ІНВЕСТ», строком до 12.11.2039 р., до реалізації планувальних рішень території, для будівництва та обслуговування житлових багатоповерхових будинків з торгівельними приміщеннями.

Інформація 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, сформована за результатами пошуку через веб-сайт 27.08.2019 р., номер інформаційної довідки: 178665100, відповідно до якої земельна ділянка, загальною площею 0,3956 га, кадастровий номер: 5110137500:28:004:0003, надана Одеською міською радою, що діє від імені Територіальної громади м. Одеси в оренду ТОВ «АЛЬБАТРОС-ІНВЕСТ» строком до 12.10.2039 р., до реалізації планувальних рішень району, для експлуатації та обслуговування адміністративно-складських будівель та допоміжних приміщень.

Договір про внесення змін до договору оренди землі від 23.10.2019 р., зареєстрований в реєстрі за № 666, відповідно до якого земельна ділянка, загальною площею 0,3956 га, кадастровий номер 5110137500:28:004:0003, що розташована за адресою: м. Одеса, вул. Успенська, 22-А, надана Одеською міською радою, що діє від імені Територіальної громади м. Одеси, в оренду ТОВ «АЛЬБАТРОС-ІНВЕСТ», на строк до 12.07.2039 р., для будівництва та обслуговування житлових багатоповерхових будинків з торгівельними приміщеннями.

Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права, сформований приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Калгановою М.В. 23.10.2019 р., індексний номер витягу: 185956388, відповідно до якого земельна ділянка, загальною площею 0,3956 га, кадастровий номер 5110137500:28:004:0003, надана Одеською міською радою, яка діє від імені Територіальної громади м. Одеси, в оренду ТОВ «АЛЬБАТРОС-ІНВЕСТ», строком до 12.10.2039 р., для будівництва та обслуговування житлових багатоповерхових будинків з торговельними приміщеннями.

Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, сформований приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Кот Д.Г. 24.10.2019 р., індексний номер витягу: 186009188, відповідно до якого ТОВ «АЛЬБАТРОС-ІНВЕСТ» на праві приватної власності, частка 1/1, належить будівля лабораторного корпусу літ. «Г», загальною площею 523,8 м<sup>2</sup>, розташована на земельній ділянці за адресою: м. Одеса, вул. Успенська, 22. Підстава виникнення права

власності: акт приймання передачі нерухомого майна до статутного капіталу від 10.10.2019 р. б/н.

Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, сформований приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Кот Д.Г. 24.10.2019 р., індексний номер витягу: 186016774, відповідно до якого ТОВ «АЛЬБАТРОС-ІНВЕСТ» на праві приватної власності, частка 1/1, належить будівля роздягальні будівельників літ. «К», загальною площею 87,8 м<sup>2</sup> по вул. Успенська, 22/10, розташована на земельній ділянці за адресою: м. Одеса, вул. Успенська, 22. Підстава виникнення права власності: акт приймання передачі нерухомого майна до статутного капіталу від 10.10.2019 р. б/н.

Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, сформований приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Кот Д.Г. 24.10.2019 р., індексний номер витягу: 186024253, відповідно до якого ТОВ «АЛЬБАТРОС-ІНВЕСТ» на праві приватної власності, частка 1/1, належить будівля складу вздовж вул. Осипова літ. «О», загальною площею 328,5 м<sup>2</sup> по вул. Успенська, 22/9, розташована на земельній ділянці за адресою: м. Одеса, вул. Успенська, 22. Підстава виникнення права власності: акт приймання передачі нерухомого майна до статутного капіталу від 10.10.2019 р. б/н.

Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, сформований приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Кот Д.Г. 25.10.2019 р., індексний номер витягу: 186214434, відповідно до якого ТОВ «АЛЬБАТРОС-ІНВЕСТ» на праві приватної власності, частка 1/1, належать будівлі складів ПМР літ. «С, Р, У, Т», загальною площею 282,9 м<sup>2</sup> по вул. Успенська, 22/16, розташовані на земельній ділянці за адресою: м. Одеса, вул. Успенська, 22. Підстава виникнення права власності: акт приймання передачі нерухомого майна до статутного капіталу від 10.10.2019 р. б/н.

Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, сформований приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Кот Д.Г. 25.10.2019 р., індексний номер витягу: 186224055, відповідно до якого ТОВ «АЛЬБАТРОС-ІНВЕСТ» на праві приватної власності, частка 1/1, належить будівля товарного цеху літ. «Л», загальною площею 107,7 м<sup>2</sup> по вул. Успенська, 22/6, розташована на земельній ділянці за адресою: м. Одеса, вул. Успенська, 22. Підстава виникнення права власності: акт приймання передачі нерухомого майна до статутного капіталу від 10.10.2019 р. б/н.

Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, сформований приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Кот Д.Г. 25.10.2019 р., індексний номер витягу: 186241762, відповідно до якого ТОВ «АЛЬБАТРОС-ІНВЕСТ» на праві приватної власності, частка 1/1, належить будівля хімцеху

літ. «П», загальною площею 174,1 м<sup>2</sup> по вул. Успенська, 22/2, розташована на земельній ділянці за адресою: м. Одеса, вул. Успенська, 22. Підстава виникнення права власності: акт приймання передачі нерухомого майна до статутного капіталу від 10.10.2019 р. б/н.

Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, сформований приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Кот Д.Г. 25.10.2019 р., індексний номер витягу: 186248375, відповідно до якого ТОВ «АЛЬБАТРОС-ІНВЕСТ» на праві приватної власності, частка 1/1, належить павільйон ПКС-2, загальною площею 36,6 м<sup>2</sup> по вул. Успенська, 22/15, розташований на земельній ділянці за адресою: м. Одеса, вул. Успенська, 22. Підстава виникнення права власності: акт приймання передачі нерухомого майна до статутного капіталу від 10.10.2019 р. б/н.

Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, сформований приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Кот Д.Г. 24.10.2019 р., індексний номер витягу: 186046401, відповідно до якого ТОВ «АЛЬБАТРОС-ІНВЕСТ» на праві приватної власності, частка 1/1, належить нежитлове приміщення кафе-бару, загальною площею 241,7 м<sup>2</sup>, основною площею 213,9 м<sup>2</sup>, допоміжною площею 27,8 м<sup>2</sup> по вул. Успенська, 22/12, розташована на земельній ділянці за адресою: м. Одеса, вул. Успенська, 22. Підстава виникнення права власності: акт приймання передачі нерухомого майна до статутного капіталу від 10.10.2019 р. б/н.

Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, сформований приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Кот Д.Г. 24.10.2019 р., індексний номер витягу: 186055380, відповідно до якого ТОВ «АЛЬБАТРОС-ІНВЕСТ» на праві приватної власності, частка 1/1, належить будівля промислового складу літ. «Ф», загальною площею 194,0 м<sup>2</sup> по вул. Успенська, 22/14, розташована на земельній ділянці за адресою: м. Одеса, вул. Успенська, 22. Підстава виникнення права власності: акт приймання передачі нерухомого майна до статутного капіталу від 10.10.2019 р. б/н.

Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, сформований приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Кот Д.Г. 24.10.2019 р., індексний номер витягу: 186058092, відповідно до якого ТОВ «АЛЬБАТРОС-ІНВЕСТ» на праві приватної власності, частка 1/1, належить будівля компресорної станції літ. «З», загальною площею 70,7 м<sup>2</sup> по вул. Успенська, 22/3, розташована на земельній ділянці за адресою: м. Одеса, вул. Успенська, 22. Підстава виникнення права власності: акт приймання передачі нерухомого майна до статутного капіталу від 10.10.2019 р. б/н.

Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, сформований КП «Агенція реєстраційних

послуг» 13.06.2019 р., індексний номер витягу: 170352571, відповідно до якого ТОВ «АЛЬБАТРОС-ІНВЕСТ» на праві приватної власності, частка 1/1, належать нежилі будівлі головного корпусу та прохідної, загальною площею 8251,8 м<sup>2</sup>, розташована на земельній ділянці за адресою: м. Одеса, вул. Успенська, 22-А, що в цілому складаються з головного корпусу літ. «А2», головного корпусу літ. «Б1», прохідної літ. «Г».

Договір про організацію будівництва від 01.11.2019 р. № 032/10/2019 укладений між ПАТ «АЛЬБАТРОС» та ТОВ «АЛЬБАТРОС-ІНВЕСТ» про організацію будівництва об'єкту – реконструкція та будівництво багатофункціонального комплексу багатоквартирних житлових будинків з об'єктами громадської та комерційної інфраструктури за адресою: м. Одеса, Приморський район, на вулиці Успенська, 22, вулиці Успенська, 22/1 та вулиці Успенська, 22 «а».

Відповідно до «Генерального плану м. Одеси», затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, земельні ділянки за адресами: м. Одеса, вул. Успенська, 22, 22-А, 22/1, розташовані 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), затвердженим рішенням Одеської міської ради від 19.10.2016 р. № 1316-VII, земельні ділянки за адресами: м. Одеса, вул. Успенська, 22, 22-А, 22/1, розташована в зоні загальноміського центру (Г-1), до переважних та супутніх видів використання якої відноситься розміщення багатоквартирних житлових будинків, будівель змішаного використання – з житловими приміщеннями у верхніх поверхах та розміщення на нижніх поверхах 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. № 728/0/16-08, земельні ділянки за адресами: м. Одеса, вул. Успенська, 22, 22-А, 22/1 розташовані 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 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.

Категорія земель за основним цільовим призначенням – землі житлової та громадської забудови. Вид цільового призначення згідно з Класифікацією видів цільового призначення земель – В.02.10 (для будівництва і

обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури.

Об'єкт використовувати в межах вимог, встановлених Законом до 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 з дотриманням вимог «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, 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. При цьому, відповідно до вищевказаної науково-проектної документації, 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. Гранична висота нових будівель, які розміщуються у глибині кварталів, має визначатися у складі відповідної розробленої науково-проектної документації, 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.

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 Б.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 Б.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 Б.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 «Пожжежна 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 запроєктованими об'єктами на суміжних земельних ділянках, шляхом зниженням 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 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): планувальні обмеження прийняти відповідно до підрозділу 14.11 розділу 14 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій». Проектування вести відповідно до ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», 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.2.3-5-2018 «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 та основ» (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.2.2-4:2018 «Заклади дошкільної освіти», 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 теплоізованих 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», 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 «Інженерні вишукування для будівництва» та «Порядком розроблення проектної 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, а також безпосередню близькість загальноосвітньої школи № 39 по вул. Успенська, 20, під час проектування необхідне 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.2.2-3:2018 «Будинки і споруди. Заклади освіти».

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 проектної документації об'єктів. Загальні положення».

Враховуючи те, що відповідно до «Історико-архітектурного опорного плану, проекту зон охорони, визначення границь історичних ареалів», затвердженого наказом Міністерства культури та туризму України від 20.06.2008 р. № 728/0/16-08, зазначений вище об'єкт розташований у межах історичного ареалу «Центральний історичний ареал», у комплексній охоронній зоні історичного центру міста, в безпосередньої близькості з пам'ятками архітектури, проектні рішення з будівництва об'єкта необхідно узгодити з управлінням охорони об'єктів культурної спадщини Одеської обласної державної адміністрації та з управлінням з питань охорони об'єктів культурної спадщини Одеської міської ради.

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

При проектуванні передбачити можливість безперешкодного проїзду пожежної техніки до об'єктів, що проектуються, 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 контроль-геодезичного 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.