



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

21.07.2021 № 01-13/к-184/зпч  
на № 3ПІ-702 от

Громадянці Катерині

Шановна пані Катерино!

За дорученням першого заступника міського голови № ЗПІ-702 від 15.07.2021 року департаментом архітектури та містобудування Одеської міської ради (далі - Департамент) в межах повноважень розглянуто Ваш запит на доступ до публічної інформації щодо надання переліку документів стосовно об'єкту містобудування, розташованого за адресою: м. Одеса, вул. Ланжеронівська, 2/1.

За результатами розгляду в межах компетенції повідомляємо наступне. Відповідно до ч. 2 ст. 21 ЗУ «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 містобудівних умов та обмежень для проектування будівництва – будівництво готелю апартаментного типу з торговими приміщеннями, за рахунок знесення нежитлової будівлі, яка знаходиться в оренді у ТОВ «ТРАНСРЕГІОНІНВЕСТ – УКРАЇНА», і благоустроєм прилеглої території за адресою: м. Одеса, вул. Ланжеронівська, 2/1 на 10 аркушах.

У зв'язку із тим, що для задоволення Вашого запиту необхідно виготовлення копій документів у кількості, більшій ніж встановлено ч. 2 ст. 21 ЗУ «Про доступ до публічної інформації» (4 аркуша формату А4), враховуючи положення зазначеної вище статті, витрати за їх копіювання у сумі 9 грн. 52 коп. (дев'ять гривень п'ятдесят дві копійки) Вам необхідно сплатити за вказаними реквізитами: департамент архітектури та містобудування Одеської міської ради, р/р UA638201720314261211201034263 Державна казначейська служба України в м. Київ ЄДРПОУ 02498820 та надати на адресу Департаменту підтвердження сплати.

Додаток: на 10 арк.

В.о. директора департаменту

Т.С. Боринська



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

19.01.2019 № 01-06/167

Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва

№ 115

Будівництво готелю апартаментного типу з торговими приміщеннями, за рахунок знесення нежитлової будівлі, яка знаходиться у власності, розміщеної на земельній ділянці, яка знаходиться в оренді у Товариства з обмеженою відповідальністю «ТРАНСРЕГІОНІНВЕСТ – УКРАЇНА», і благоустроєм прилеглої території за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Ланжеронівська, 2/1  
(назва об'єкта будівництва)

**Загальні дані:**

1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки: *будівництво готелю апартаментного типу з торговими приміщеннями за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Ланжеронівська, 2/1, на земельній ділянці, яка знаходиться в оренді у Товариства з обмеженою відповідальністю «ТРАНСРЕГІОНІНВЕСТ – УКРАЇНА», за рахунок знесення нежитлової будівлі, розміщеної на зазначеній земельній ділянці, та яка належить Товариству з обмеженою відповідальністю «ТРАНСРЕГІОНІНВЕСТ – УКРАЇНА», з відновленням архітектурної стилістики фасадів будівлі після будівництва, яка по стилістиці прийнятна для будівель, розміщених в Центральному історичному ареалі міста, з пристосуванням існуючих традиційних пісочно-пастельних тонів фасадів будівлі, прийнятних для Південної Пальміри, з благоустроєм прилеглої території.*

2. Інформація про замовника: *Товариство з обмеженою відповідальністю «ТРАНСРЕГІОНІНВЕСТ – УКРАЇНА», яке знаходиться за адресою: Одеська*

обл., м. Одеса, вул. Приморська, 1, 65026. Код ЄДРПОУ: 33313132.

До пакету документів Товариством з обмеженою відповідальністю «ТРАНСРЕГІОНІНВЕСТ – УКРАЇНА» до управління, окрім містобудівного розрахунку, виконаного Товариством з обмеженою відповідальністю «ПКБ «АЛЬЯНС» (головний архітектор проекту – Фесенко Микола Анатолійович, Кваліфікаційний сертифікат Серія АА № 001264), також надані:

- Договір оренди землі від 17.05.2018 р., який зареєстрований в реєстрі за № 1080, згідно з яким земельна ділянка, площею 0,0467 га, у тому числі по угіддях: - землі під соціально-культурними об'єктами – 0,0467 га, кадастровий номер 5110137500:14:006:0003, яка розташована за адресою: м. Одеса, вул. Ланжеронівська, 2/1, передана Товариству з обмеженою відповідальністю «ТРАНСРЕГІОНІНВЕСТ – УКРАЇНА» (далі – ТОВ «ТРАНСРЕГІОНІНВЕСТ – УКРАЇНА») у строкове, платне користування для експлуатації та обслуговування будівлі торгово-адміністративного призначення та благоустрою території повсякденного відпочинку населення. Згідно з п. 2.2 Договору – на земельній ділянці розташовано об'єкт нерухомого майна, а саме: нежитлова будівля, що належить ТОВ «ТРАНСРЕГІОНІНВЕСТ – УКРАЇНА», на підставі Договорів купівлі-продажу, посвідчених 26 .09.2017 р., приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Ярош О.М., за реєстровим № 3655 та № 3656, право власності на яку зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 26.09.2017 р. приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Ярош О.М., номер запису про право власності: 22522548 та 22523679, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1362014251101. Згідно з п. 3.1. Договору – Договір укладено терміном на 49 (сорок дев'ять) років. Згідно з п. 5.1 Договору – земельна ділянка передається в оренду ТОВ «ТРАНСРЕГІОНІНВЕСТ – УКРАЇНА», для експлуатації та обслуговування будівлі торгово-адміністративного призначення та благоустрою території повсякденного відпочинку населення. Згідно з п. 5.2 Договору – Категорія земель за основним цільовим призначенням – землі житлової та громадської забудови; вид цільового призначення згідно з Класифікацією видів цільового призначення земель – В.03.10 Для будівництва та обслуговування будівель ринкової інфраструктури (адміністративних будинків, офісних приміщень та інших будівель громадської забудови, які використовуються для здійснення підприємницької та іншої діяльності, пов'язаної з отриманням прибутку);

- Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права від 18.05.2018 р., індексний номер витягу: 124517118; витяг сформовано: приватний нотаріус Чужовська Н.Ю., Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 28236140, дата реєстрації заяви: 17.05.2018 р., заявник: Згонник Діамід Вікторович (уповноважена особа); Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна: реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1556405851101;

об'єкт нерухомого майна: земельна ділянка; Кадастровий номер: 5110137500:14:006:0003; Опис об'єкта: Площа (га): 0,0467, Дата державної реєстрації земельної ділянки: 13.04.2018 р., орган, що здійснив державну реєстрацію земельної ділянки: Відділ у м. Одесі Головного управління Держгеокадастру в Одеській області; Цільове призначення: для будівництва та обслуговування будівель ринкової інфраструктури; Адреса: Одеська обл., м. Одеса, вулиця Ланжеронівська (вулиця Ласточкина), Земельна ділянка 2/1; Актуальна інформація про державну реєстрацію іншого речового права: Номер запису про інше речове право: 26221206; Дата реєстрації: 17.05.2018 р.; державний реєстратор: приватний нотаріус Чужовська Наталія Юріївна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; підстава виникнення іншого речового права: договір оренди землі, серія та номер: 1080, виданий 17.05.2018 р., видавник: приватний нотаріус Чужовська Наталія Юріївна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (з відкриттям розділу), індексний номер: 41176801 від 18.05.2018 р., приватний нотаріус Чужовська Наталія Юріївна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; Вид іншого речового права: право оренди земельної ділянки; Зміст, характеристика іншого речового права: Строк дії: 17.05.2067 р., додаткові відомості: для експлуатації та обслуговування будівлі торгово-адміністративного призначення та благоустрою території для повсякденного відпочинку населення; орендна плата розрахована у розмірі 5% від нормативної грошової оцінки та складає – 104 705,94 грн. на рік; Відомості про суб'єкта іншого речового права: Орендар: Товариство з обмеженою відповідальністю «ТРАНСРЕГІОНІНВЕСТ – УКРАЇНА», код ЄДРПОУ: 33313132, країна реєстрації: Україна; Орендодавець: Одеська міська рада, що діє від імені та інтересах Територіальної громади міста Одеси, код ЄДРПОУ: 26597691, країна реєстрації: Україна; Опис об'єкта іншого речового права: земельна ділянка площею 0,0467 га; витяг сформував: Чужовська Наталія Юріївна;

- Договір купівлі-продажу від 26.09.2017 р., зареєстрований в реєстрі за № 3656, згідно з яким гр. \_\_\_\_\_, реєстраційний номер облікової картки платника податків: \_\_\_\_\_, який проживає: \_\_\_\_\_ м. \_\_\_\_\_, вулиця \_\_\_\_\_, кв. \_\_\_\_\_ іменованій надалі «ПРОДАВЕЦЬ», від імені якого діє на підставі довіреності посвідченої О.М. Ярош, приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу 15.09.2017 р. за реєстровим № 3500, - \_\_\_\_\_, що зареєстрована за адресою: м. \_\_\_\_\_ вулиця \_\_\_\_\_ кв. \_\_\_\_\_, реєстраційний номер облікової картки платника податків: \_\_\_\_\_ передав у власність, а Товариство з обмеженою відповідальністю «ТРАНСРЕГІОНІНВЕСТ – УКРАЇНА», код ЄДРПОУ: 33313132, яке знаходиться за адресою: Одеська обл., м. Одеса, вул. Приморська, 1, 65026, в подальшому іменованій «ПОКУПЕЦЬ», ПРОДАВЕЦЬ передав у власність (продав), а ПОКУПЕЦЬ прийняв у власність (купив) 1/2 частки нежитлової

будівлі, що знаходиться за адресою: місто Одеса, вул. Ланжеронівська (колишня назва – Ласточкина), будинок 2/1, загальною площею 248,70 кв.м. Зазначений об'єкт купівлі-продажу належить ПРОДАВЦЮ на підставі Свідоцтва про право власності на нежитлову будівлю від 20.02.2012 р., виданого Виконавчим комітетом Одеської міської ради Одеської області (Бланк серії САЕ 572761), зареєстрованого в електронному Реєстрі прав власності на нерухоме майно від 12.03.2012 р. Витяг про державну реєстрацію прав № 33427505, виданий Комунальним підприємством «Бюро технічної інвентаризації та реєстрації об'єктів нерухомості» від 12.03.2012 р., реєстраційний номер: 22652488, номер запису: 6492 в книзі 11нежс-141. Цей Договір посвідчено Ярош О.М., приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу, Одеська обл.;

- Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 26.09.2017 р., індексний номер витягу: 98467737; витяг сформовано: приватний нотаріус Ярош О.М., Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 24354344, дата реєстрації заяви: 26.09.2017, заявник: Згонник Діамід Вікторович (уповноважена особа); Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна: реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1362014251101; об'єкт нерухомого майна: нежитлова будівля, об'єкт житлової нерухомості: Ні; опис об'єкта: загальна площа (кв.м): 248,70, адреса: Одеська обл., м. Одеса, вулиця Ланжеронівська (вулиця Ласточкина), будинок 2/1; Номер об'єкта в РПВН: 22652488; Актуальна інформація про право власності: номер запису про право власності: 22523679; дата державної реєстрації: 26.09.2017 р.; державний реєстратор: приватний нотаріус Ярош Олена Миколаївна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; підстава виникнення права власності: договір купівлі-продажу, серія та номер: 3656, виданий 26.09.2017 р., видавник: приватний нотаріус Ярош О.М., Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 37269166 від 26.09.2017, приватний нотаріус Ярош Олена Миколаївна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; форма власності: приватна; Вид спільної власності: спільна часткова; розмір частки: 1/2; власники: Товариство з обмеженою відповідальністю «ТРАНСРЕГІОНІНВЕСТ – УКРАЇНА», код ЄДРПОУ: 33313132, країна реєстрації: Україна; яке знаходиться за адресою: Одеська обл., м. Одеса, вул. Приморська, 1, 65026; витяг сформував: Ярош О.М.;

- Договір купівлі-продажу від 26.09.2017 р., зареєстрований в реєстрі за № 3655, згідно з яким гр. \_\_\_\_\_, реєстраційний номер облікової картки платника податків: \_\_\_\_\_, який проживає: \_\_\_\_\_ обл., м. \_\_\_\_\_ вулиця \_\_\_\_\_, кв. \_\_\_\_\_, іменованій надалі «ПРОДАВЕЦЬ», від імені якого діє на підставі довіреності посвідченої О.М. Ярош, приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу 15.09.2017 р. за реєстровим № 3500, - \_\_\_\_\_ що зареєстрована за адресою: м. \_\_\_\_\_ вулиця \_\_\_\_\_ кв. \_\_\_\_\_

реєстраційний номер облікової картки платника податків: .  
передав у власність, а Товариство з обмеженою відповідальністю «ТРАНСРЕГІОНІНВЕСТ – УКРАЇНА», код ЄДРПОУ: 33313132, яке знаходиться за адресою: Одеська обл., м. Одеса, вул. Приморська, 1, 65026, в подальшому іменованій «ПОКУПЕЦЬ», ПРОДАВЕЦЬ передав у власність (продав), а ПОКУПЕЦЬ прийняв у власність (купив) 1/2 частки нежитлової будівлі, що знаходиться за адресою: місто Одеса, вул. Ланжеронівська (колишня назва – Ласточкина), будинок 2/1, загальною площею 248,70 кв.м. Зазначений об'єкт купівлі-продажу належить ПРОДАВЦЮ на підставі Свідоцтва про право власності на нежитлову будівлю від 20.02.2012 р., виданого Виконавчим комітетом Одеської міської ради Одеської області (Бланк серії САЕ 572761), зареєстрованого в електронному Реєстрі прав власності на нерухоме майно від 12.03.2012 р. Витяг про державну реєстрацію прав № 33427505, виданий Комунальним підприємством «Бюро технічної інвентаризації та реєстрації об'єктів нерухомості» від 12.03.2012 р., реєстраційний номер: 22652488, номер запису: 6492 в книзі 11неж-141. Цей Договір посвідчено Ярош О.М., приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу, Одеська обл.;

- Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 26.09.2017 р., індексний номер витягу: 98460240; витяг сформовано: приватний нотаріус Ярош О.М., Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 24353061, дата реєстрації заяви: 26.09.2017, заявник: Згонник Діамід Вікторович (уповноважена особа); Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна: реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1362014251101; об'єкт нерухомого майна: нежитлова будівля, об'єкт житлової нерухомості: Ні; опис об'єкта: загальна площа (кв.м): 248,70, адреса: Одеська обл., м. Одеса, вулиця Ланжеронівська (вулиця Ласточкина), будинок 2/1; Номер об'єкта в РПВН: 22652488; Актуальна інформація про право власності: номер запису про право власності: 22522548; дата державної реєстрації: 26.09.2017 р.; державний реєстратор: приватний нотаріус Ярош Олена Миколаївна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; підстава виникнення права власності: договір купівлі-продажу, серія та номер: 3655, виданий 26.09.2017 р., видавник: приватний нотаріус Ярош О.М., Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 37268002 від 26.09.2017, приватний нотаріус Ярош Олена Миколаївна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; форма власності: приватна; Вид спільної власності: спільна часткова; розмір частки: 1/2; власники: Товариство з обмеженою відповідальністю «ТРАНСРЕГІОНІНВЕСТ – УКРАЇНА», код ЄДРПОУ: 33313132, країна реєстрації: Україна; яке знаходиться за адресою: Одеська обл., м. Одеса, вул. Приморська, 1, 65026; витяг сформував: Ярош О.М.;

До пакету документів також надані:

- Висновок по проектній документації на виконання робіт на об'єкті культурної спадщини, розташованому в історичному ареалі та розташований за адресою: місто Одеса, вул. Ланжеронівська, 2/1, наданий управлінням з питань охорони об'єктів культурної спадщини Одеської міської ради від 26.06.2019 р. № 01-27/47-Т, Товариству з обмеженою відповідальністю «ТРАНСРЕГІОНІНВЕСТ – УКРАЇНА». Згідно із зазначеним висновком, проектні рішення ескізного проекту «Нове будівництво готелю апартаментного типу з приміщеннями дата центру за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Ланжеронівська, 2/1» - не суперечить положенням «Історико-архітектурного опорного плану, проекту зон охорони та визначення меж історичних ареалів м. Одеси» в частині граничної висоти будівництва в межах Центрального історичного ареалу м. Одеси та може бути використаний для подальшого застосування за умови дотримання вимог Закону України «Про охорону культурної спадщини» та прийняття заходів щодо запобігання пошкоджень поруч розташованих будівель-пам'яток та історичної забудови;

- Статут Товариства з обмеженою відповідальністю «ТРАНСРЕГІОНІНВЕСТ – УКРАЇНА» (нова редакція), затверджений рішенням Загальних зборів учасників «ТРАНСРЕГІОНІНВЕСТ – УКРАЇНА» (протокол зборів від 12.12.2017 р. № 7);

- Виписка з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців та громадських формувань, яка надана Товариству з обмеженою відповідальністю «ТРАНСРЕГІОНІНВЕСТ – УКРАЇНА» 27.12.2016 року, Дата Державної реєстрації в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань: 27.12.2004 р., № запису: 1 556 102 0000 004092, ідентифікаційний код юридичної особи: 33313132, місце знаходження юридичної особи: 65012, Одеська обл., місто Одеса, вулиця Приморська, 1.

3. Відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні: згідно з Договором оренди землі від 17.05.2018 р., який зареєстрований в реєстрі за № 1080, земельна ділянка, площею 0,0467 га, кадастровий номер 5110137500:14:006:0003, яка розташована за адресою: м. Одеса, вул. Ланжеронівська, 2/1, передана Товариству з обмеженою відповідальністю «ТРАНСРЕГІОНІНВЕСТ – УКРАЇНА» (далі – ТОВ «ТРАНСРЕГІОНІНВЕСТ – УКРАЇНА») у строкове, платне користування для експлуатації та обслуговування будівлі торгово-адміністративного призначення та благоустрою території повсякденного відпочинку населення. Згідно з п. 5.1 Договору – земельна ділянка передається в оренду ТОВ «ТРАНСРЕГІОНІНВЕСТ – УКРАЇНА», для експлуатації та обслуговування будівлі торгово-адміністративного призначення та благоустрою території повсякденного відпочинку населення. Згідно з п. 5.2 Договору – Категорія земель за основним цільовим призначенням – землі

житлової та громадської забудови; вид цільового призначення згідно з Класифікацією видів цільового призначення земель – В.03.10 Для будівництва та обслуговування будівель ринкової інфраструктури (адміністративних будинків, офісних приміщень та інших будівель громадської забудови, які використовуються для здійснення підприємницької та іншої діяльності, пов'язаної з отриманням прибутку). Згідно з Витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права від 18.05.2018 р., індексний номер витягу: 124517118, кадастровий номер: 5110137500:14:006:0003, цільове призначення земельної ділянки Одеська обл., м. Одеса, вулиця Ланжеронівська (вулиця Ласточкина), земельна ділянка 2/1: для будівництва та обслуговування будівель ринкової інфраструктури, додаткові відомості: для експлуатації та обслуговування будівлі торгово-адміністративного призначення та благоустрою території для повсякденного відпочинку населення. 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, Приморський район, вулиця Ланжеронівська, 2/1, розміщена на території житлово-громадської забудови, в зоні громадських центрів та окремих об'єктів обслуговування, в межах Центрального історичного ареалу міста, в межах комплексної охоронної зони історичного центру міста та відповідно зі схемою проектних планувальних обмежень Генерального плану м. Одеси знаходиться: в межах водоохоронної зони моря і лиманів, пропозиції якої наведені у Генеральному плані та в межах охоронної зони ЛЕП, також відповідно зі схемою інженерної підготовки та захисту території, яка є складовою Генерального плану м. Одеси знаходиться: в межах захисту від підтоплення та протиерозійних заходів. 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, Приморський район, вулиця Ланжеронівська, 2/1, розташована в межах території Центрального історичного ареалу міста Одеси, в межах комплексної охоронної зони історичного центру міста, в межах території пам'ятки містобудування «Стара Одеса». 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. Відповідно до положень плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII, земельна ділянка за адресою: м. Одеса, Приморський район, вулиця Ланжеронівська, 2/1, розміщена на території, яка знаходиться в зоні – ПІ-1, в зоні загальноміського центру «Стара Одеса», де можливе розміщення об'єктів адміністративних будівель органів управління, ділових



установ, багатоквартирних житлових будинків та інших багатофункціональних об'єктів, що забезпечують суспільні функції загальноміського та регіонального значення, яка є територією з переважанням пам'яток архітектури національного та місцевого значення та об'єктів культурної спадщини. Земельна ділянка за адресою: м. Одеса, Приморський район, вулиця Ланжеронівська, 2/1, розміщена: на території Центрального історичного ареалу м. Одеси, в межах комплексної охоронної зони історичної забудови центральної частини міста, в межах території, якій пропонується надати статус пам'ятки містобудування «Стара Одеса»; розміщена в межах водоохоронної зони моря і лиманів, пропозиції якої наведені у Генеральному плані; попадає в охоронну зону ЛЕП.

### **Містобудівні умови та обмеження:**

1. Граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах: згідно з містобудівним розрахунком, який виконаний Товариством з обмеженою відповідальністю «ПКБ «АЛБЯНС» (головний архітектор проекту – Фесенко Микола Анатолійович, Кваліфікаційний сертифікат Серія АА № 001264), та наданий замовником, орієнтовна проектна висота будівлі складає: від +15.900 м до +16.300 м. Проектна висота будівлі розрахована відповідно до граничнодопустимих показників будівлі від рівня денної поверхні, які прийнятні для Центрального історичного ареалу, відповідно до вимог 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».

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки: розрахувати відповідно з \* Таблиці 6.2 ДБН Б.2.2-12:2018 «Містобудування. Планування і забудова територій».

3. Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону): розрахувати відповідно з вимогами \* Таблиці 6.2 ДБН Б.2.2-12:2018 «Містобудування. Планування і забудова територій», п. 6.1.16, п. 6.1.17 ДБН Б.2.2-12:2018 «Містобудування. Планування і забудова територій» та у відповідності з планувальними обмеженнями положень плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII, з урахуванням до існуючих віконних отворів житлових будинків та будівель розміщених на суміжних земельних ділянках, та які орієнтовані на ділянку проектування, додержанням нормативної відстані до них проектуемого об'єкту, з виконанням вимог освітлення та інсоляції приміщень та квартир зазначених будинків згідно з п.п. 3.1-3.4 ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (зі змінами № 1) 2009 р. та додержанням вимог ДСТУ-НБ В.2.2-27:2010 «Будинки і споруди. Настанова з розрахунку інсоляції об'єктів

цивільного призначення».

4. Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд: *розрахувати відповідно з абзацем 2 п. 6.1.21 ДБН Б.2.2-12:2018 «Містобудування. Планування і забудова територій» та у відповідності з планувальними обмеженнями положень плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII, з урахуванням до існуючих віконних отворів житлових будинків та будівель розміщених на суміжних земельних ділянках, та які орієнтовані на ділянку проектування, дотриманням нормативної відстані до них проектуемого об'єкту, з виконанням вимог освітлення та інсоляції приміщень та квартир зазначених будинків згідно з п.п. 3.1-3.4 ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (зі змінами № 1) 2009 р. та дотриманням вимог ДСТУ-Н Б В.2.2-27:2010 «Будинки і споруди. Настанова з розрахунку інсоляції об'єктів цивільного призначення».*

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 зі схемою проектних планувальних обмежень Генерального плану м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI та відповідно до положень плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII, земельна ділянка за адресою: м. Одеса, Приморський район, вулиця Ланжеронівська, 2/1, знаходиться: в межах водоохоронної зони моря і лиманів, пропозиції якої наведені у Генеральному плані та в межах охоронної зони ЛЕП, проектування об'єкту необхідно вести відповідно з вимогами Водного Кодексу України та технічних умов Акціонерного Товариства «Одесаобленерго», та рекомендуємо проектні рішення проектуемого об'єкту надати на розгляд відповідним профільованим структурам, у тому числі органам екологічної безпеки та санітарним органам, а також на розгляд Акціонерного Товариства «Одесаобленерго». Враховуючи, що відповідно зі схемою інженерної підготовки та захисту території, яка є складовою Генерального плану м. Одеси, земельна ділянка за адресою: м. Одеса, Приморський район, вулиця Ланжеронівська, 2/1, знаходиться: в межах захисту від підтоплення та протиерозійних заходів, до розроблення проектних рішень, необхідно провести інженерні вишукування зазначеної земельної ділянки, згідно із Розділом 1 ДБН А.2.1-1-2014 «Інженерні вишукування для будівництва» (із змінами та доповненнями), який набув чинності 01.08.2014, керуватися вимогами зазначеного ДБН, а дозвіл на проведення інженерно-геологічних вишукувань отримати у встановленому порядку в управлінні інженерного захисту території міста та розвитку узбережжя Одеської міської ради, та проектні рішення проектуемого об'єкту, рекомендуємо надати на розгляд управлінні інженерного захисту території міста та*

розвитку узбережжя Одеської міської ради. Враховуючи, що 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 та відповідно до положень плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII, земельна ділянка за адресою: м. Одеса, Приморський район, вулиця Ланжеронівська, 2/1, розташована в межах території Центрального історичного ареалу міста Одеси, в межах комплексної охоронної зони історичного центру міста, в межах території пам'ятки містобудування «Стара Одеса», проектні рішення об'єкту проектування необхідно узгодити з управлінням з питань охорони об'єктів культурної спадщини Одеської міської ради (лист від 06.12.2011 р. № 01-07/515). До розроблення проектної документації, з метою збереження несущих конструкцій житлових будинків та будівель, які розміщені на суміжних земельних ділянках, передбачити заходи по їх укріпленню. При розробці проектної документації з розміщення об'єкта, врахувати відстань до існуючих віконних отворів житлових будинків та будівель, які орієнтовані на ділянку проектування, з додержанням нормативної відстані до них проектуемого об'єкту, з виконанням вимог освітлення та інсоляції приміщень квартир зазначених будинків згідно з п.п. 3.1-3.4 ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (зі змінами № 1) 2009 р. та додержанням вимогам ДСТУ-Н Б В.2.2-27:2010 «Будинки і споруди. Настанова з розрахунку інсоляції об'єктів цивільного призначення». Виконати розрахунок впливу та захисту від шуму прилеглих житлових будинків, будівель, відповідно з ДБН В 1.1- 31:2013 «Захист територій, будинків і споруд від шуму» та п. 14.5 та Таблиць 14.2, 14.13 ДБН В.2.2-12:2018 «Містобудування. Планування і забудова територій», та виконати зазначені заходи до експлуатації об'єкту. Проектування вхідних вузлів в проектуемий об'єкт виконати відповідно з вимогами п.п. 6.1.1 та 6.1.2 ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», п.6.1. ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення» та п.п.6.1.7 ДБН В.2.2-20-2008 «Будинки і споруди. Готелі». Передбачити тамбури при всіх зовнішніх входах до проектуемого об'єкту, для теплового і вітрового захисту відповідно з п.п. 6.1.3 ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення» та п.п. 6.1.7 ДБН В.2.2-20-2008 «Будинки і споруди. Готелі». При проектуванні та експлуатації об'єкта забезпечити доступність об'єкта та прилеглої території для інвалідів та інші маломобільних груп населення відповідно з п. 5.2 – п. 5.3 розділу 5, розділу 6 ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення» та п.п. 6.1.2 ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення» та п.п. 6.1.7 ДБН В.2.2-20-2008 «Будинки і споруди. Готелі» саме: для пересування інвалідів з вулиці, при вході в проектуемий об'єкт, першому поверсі – передбачити крильця, пандуси для інвалідів і маломобільних груп населення, для пересування у приміщеннях - передбачити наявність ліфту у разі перепадів рівня підлоги у приміщеннях – передбачити наявність гусеничних підйомників. Огородження крильців передбачити кованим, висо-