



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

08.11.2021 № 01-13/К-338 зп1

на № зп1 - 1067 от

Гр. Катерині

Шановна пані Катерино!

Департаментом архітектури та містобудування Одеської міської ради (далі - департамент) розглянуто Ваш запит від 02.11.2021р. (вх. № 01-13/К-388 зп1 від 04.11.2021 року), стосовно надання наступної інформації (наступних документів):

- інформації про земельну ділянку за адресою: м. Одеса, вул. Торгова, 20, 22, із зазначенням кадастрового номеру земельної ділянки;
- копії рішень/розпоряджень Одеської міської ради відносно земельної ділянки за адресою: м. Одеса вул. Торгова, 20, 22;
- копії договору оренди земельної ділянки за адресою: м. Одеса вул. Торгова, 20, 22;
- копії містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва за адресою: м. Одеса, вул. Торгова, 20, 22;
- копії дозволу на будівництво за адресою: м. Одеса, вул. Торгова, 20, 22.

Відповідно до компетенції департаменту повідомляємо, що за інформацією архіву та відділу загального листування департаменту, дані щодо видачі містобудівних умов та обмежень на проектування будівництва за адресою: м. Одеса, вул. Торгова, 20, не значаться.

Управлінням архітектури та містобудування Одеської міської ради (на теперішній час – департамент архітектури та містобудування Одеської міської ради) 19.12.2018 року, за зверненням ТОВ «НЕКСТ ДЖЕН ДЕВЕЛОПМЕНТ», були підготовлені та видані містобудівні умови та обмеження № 01-06/250 (арх. № 255) на проектування об'єкту будівництва, а саме: реконструкцію нежитлових приміщень першого другого, третього поверхів, підвалу та технічного поверху та вбудованих приміщень бані першого, другого, третього поверхів, які розміщені в трьохповерховій будівлі, під нежитлові приміщення багатофункціонального призначення з підземним паркінгом за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Торгова, 22.

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 адресу гр. Катерини частину копії містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкту будівництва

за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Торгова, 22, від 19.12.2018 р. № 01-06/250 (арх. № 255) - на 10 аркушах.

У зв'язку із тим, що для задоволення запиту гр. Катерини необхідно виготовлення копій документів більш ніж 10 сторінок, враховуючи положення зазначеної вище статті, витрати за їх цифрове копіювання у сумі 7 грн. 14 коп. (сім гривень чотирнадцять копійок) гр. Катерині необхідно сплатити за вказаними реквізитами: департамент архітектури та містобудування Одеської міської ради, р/р UA638201720314261211201034263 банк – Державної казначейської служби України у м. Київ, код ЄДРПОУ 02498820 та надати на адресу Департаменту підтвердження його сплати.

Додаток: на 10 арк.

В.о. директора департаменту

Тетяна 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 ради

19.12.2018 № 01-06/250**Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва**

№ 255  
м. Одеса, Приморський район, вул. Торгова, 22, реконструкція нежитлових приміщень першого, другого, третього поверхів, підвалу та технічного поверху та вбудованих приміщень бані першого, другого, третього поверхів, які розміщені в трьохповерховій будівлі, під нежитлові приміщення багатофункціонального призначення з підземним паркінгом  
(назва об'єкта будівництва)

**Загальні дані:**

1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки: *реконструкція нежитлових приміщень першого, другого, третього поверхів, підвалу та технічного поверху та вбудованих приміщень бані першого поверху, другого, третього поверхів, які розміщені в трьохповерховій будівлі, розміщеній за адресою: м. Одеса, вул. Торгова, 22 ріг вул. Князівської, на земельній ділянці, яка знаходиться в оренді у Товариства з обмеженою відповідальністю «НЕКСТ ДЖЕН ДЕВЕЛОПМЕНТ», зі зміною архітектурної стилістики фасаду будівлі після реконструкції на більш сучасну, яка по стилістиці прийнятна для історичного ареалу міста, з благоустроєм внутрішньодворової та прилеглої території.*

2. Інформація про замовника: *Товариство з обмеженою відповідальністю «НЕКСТ ДЖЕН ДЕВЕЛОПМЕНТ», яке розміщено за адресою: м. Одеса, вул. Торгова, 22, 65023, код ЄДРПОУ: 41344280.*

*До пакету документів Товариством з обмеженою відповідальністю «НЕКСТ ДЖЕН ДЕВЕЛОПМЕНТ» до управління, окрім містобудівного розрахунку, виконаного Архітектурною творчою майстернею*

«АРХМАЙСТЕР» (ін.н. 3136613771 – ФОП Горбачов О.О.; головний архітектор проекту: Бойцова Світлана Петрівна - кваліфікаційний сертифікат Серія АА № 002730, архітектори проекту: Ільєв С.Б., Хлебородова Ю.В.), також надані:

- Договір оренди землі від 06.12.2018 р. який зареєстрований: в реєстрі за № 3070, згідно з яким земельна ділянка, площею 0,2157 га, у тому числі по угіддях: - землі під соціально-культурними об'єктами – 0,2157 га, кадастровий номер 5110137500:11:005:0001, розташована за адресою: м. Одеса, вул. Торгова, 22, передана Товариству з обмеженою відповідальністю «НЕКСТ ДЖЕН ДЕВЕЛОПМЕНТ» (далі – ТОВ «НЕКСТ ДЖЕН ДЕВЕЛОПМЕНТ») у строкове, платне користування, для експлуатації та обслуговування адміністративно-офісних будівель. Згідно з п. 3.1. Договору – Договір укладено терміном на 20 (двадцять) років. Згідно з п. 2.2 Договору – на земельній ділянці розташовано об'єкт нерухомого майна, а саме: нежитлова будівля, що належить ТОВ «НЕКСТ ДЖЕН ДЕВЕЛОПМЕНТ», право власності на яку зареєстровано 08.10.2018 р. в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно Одеською філією комунального підприємства «Реєстрація бізнесу» Коровинської сільської ради Недригайлівського району Сумської області, про що зроблено запис про право власності за номером: 28355434, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1666355251101. Згідно з п. 5.1. Договору – земельна ділянка передається в оренду ТОВ «НЕКСТ ДЖЕН ДЕВЕЛОПМЕНТ», для експлуатації та обслуговування адміністративно-офісних будівель. 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: індексний номер витягу: 148434181, дата формування: 06.12.2018 р., Витяг сформовано: приватний нотаріус Чужовська Н.Ю., Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 31601599, дата реєстрації заяви: 06.12.2018 р., заявник: Жолобов Валерій Олександрович (уповноважена особа); Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна: Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1714267951101; Об'єкт нерухомого майна: земельна ділянка; кадастровий номер земельної ділянки: 5110137500:11:005:0001; Опис об'єкта: площа (га): 0,2157 га; дата державної реєстрації земельної ділянки: 03.09.2018 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 Торгова (вулиця Червоної гвардії), земельна ділянка 22; Актуальна інформація про державну реєстрацію іншого речового права: Номер запису про інше речове право: 293007164; Дата державної реєстрації: 06.12.2018 р.; Державний реєстратор: приватний нотаріус Чужовська Наталія Юріївна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; підстава виникнення іншого речового права: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (з відкриттям розділу), індексний номер: 44461795 від 06.12.2018 р., приватний нотаріус Чужовська Наталія Юріївна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; Підстава виникнення іншого речового права: договір оренди землі, серія та номер: 3070, виданий 06.12.2018 р., видавник: 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: 06.12.2038 р., додаткові відомості: для експлуатації та обслуговування адміністративно-офісних будівель; Відомості про суб'єкта іншого речового права: Орендар: ТОВ «НЕКСТ ДЖЕН ДЕВЕЛОПМЕНТ», код ЄДРПОУ: 41344280, країна реєстрації: Україна; Орендодавець: Одеська міська рада, що діє від імені Територіальної громади міста Одеси, код: ЄДРПОУ: 26597691, країна реєстрації: Україна;

- Договір купівлі-продажу нерухомого майна від 27.07.2017 р., зареєстрований в реєстрі за № 2621, згідно з яким ТІКВА КОРП., юридична особа, що заснована відповідно до законодавства Сполучених Штатів Америки, місцезнаходження: США, штат Нью-Джерсі, 07006, Вест-Колдвелл, Хендерсон Драйв, 8, (надалі – Продавець), від імені якої на підставі довіреності, посвідченої Крістен Патні, нотаріусом штату Флорида, США, 02.06.2017 р., діє Калюжний Андрій Євгенович, який зареєстрований за адресою: Одеська обл., місто Балта, вул. Пролетарська, 4, кв.49 (надалі – Продавець), передає у власність, а Товариство з обмеженою відповідальністю «НЕКСТ ДЖЕН ДЕВЕЛОПМЕНТ», місцезнаходження: м. Одеса, вул. Торгова, 22 (надалі – Покупець), приймає у власність нежитлові приміщення першого, другого, третього поверхів, підвалу та технічного поверху, які знаходяться за адресою: Одеська обл., м. Одеса, вул. Торгова, 22, загальною площею 2944,90 кв.м, які належать Продавцю на підставі договору купівлі-продажу, посвідченого Луняченко Н.В., приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Одеської області 24.12.2008 р. за реєстровим № 4281, зареєстрованого в Державному реєстрі правочинів за № 3288364, право власності зареєстровано в Комунальному підприємстві «Одеське міське бюро технічної інвентаризації та реєстрації об'єктів нерухомості» 23.01.2009 р. відповідно до Витягу про реєстрацію права власності на нерухоме майно № 21649278, номер запису: 325 в книзі 82неж-151, зареєстровано в електронному Реєстрі прав власності на нерухоме майно 23.01.2009 р. Цей договір посвідчено Бежаном А.В.,

приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу;

- **Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 27.07.2017 р., індексний номер витягу: 93059608; витяг сформовано: приватний нотаріус Бежан Андрій В'ячеславович, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 23434680, дата реєстрації заяви: 27.07.2017, заявник: Жолобов Валерій Олександрович (уповноважена особа); Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна: Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1311919951101; Об'єкт нерухомого майна: нежитлові приміщення першого, другого, третього поверхів, підвалу та технічного поверху, об'єкт житлової нерухомості: Ні; Опис об'єкта: Загальна площа (кв.м): 2944,90 кв.м; Адреса: Одеська обл., м. Одеса, вулиця Торгова, будинок 22; Номер об'єкта в РПВН: 9979210; Актуальна інформація про право власності: номер запису про право власності: 21598015; дата державної реєстрації: 27.07.2017 р.; державний реєстратор: приватний нотаріус Бежан Андрій В'ячеславович, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; підстава виникнення права власності: договір купівлі-продажу, серія та номер: 2621, виданий 27.07.2017 р., видавник: приватний нотаріус Бежан Андрій В'ячеславович, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (з відкриттям розділу), індексний номер: 36346634 від 27.07.2017, приватний нотаріус Бежан Андрій В'ячеславович, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; форма власності: приватна; Розмір частки: 1/1; власники: Товариство з обмеженою відповідальністю «НЕКСТ ДЖЕН ДЕВЕЛОПМЕНТ», код ЄДРПОУ: 41344280, країна реєстрації: Україна; Витяг сформував: Бежан Андрій В'ячеславович;**

- **Договір купівлі-продажу нерухомого майна від 27.07.2017 р., зареєстрований в реєстрі за № 2623, згідно з яким ТІКВА КОРП., юридична особа, що заснована відповідно до законодавства Сполучених Штатів Америки, місцезнаходження: США, штат Нью-Джерсі, 07006, Вест-Колдвелл, Хендерсон Драйв, 8, (надалі – Продавець), від імені якої на підставі довіреності, посвідченої Крістен Патні, нотаріусом штату Флорида, США, 02.06.2017 р., діє Калюжний Андрій Євгенович, який зареєстрований за адресою: Одеська обл., місто Балта, вул. Пролетарська, 4, кв.49 (надалі – Продавець), передає у власність, а Товариство з обмеженою відповідальністю «НЕКСТ ДЖЕН ДЕВЕЛОПМЕНТ», місцезнаходження: м. Одеса, вул. Торгова, 22 (надалі – Покупець), приймає у власність вбудовані приміщення бані першого, другого, третього поверхів, які знаходяться за адресою: Одеська обл., м. Одеса, вул. Торгова, 22, загальною площею 1505,10 кв.м, які належать Продавцю на підставі договору купівлі-продажу, посвідченого Луняченко Н.В., приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Одеської області 24.12.2008 р. за реєстровим № 4282, зареєстрованого в Державному реєстрі правочинів за № 3288598, право**

власності зареєстровано в Комунальному підприємстві «Одеське міське бюро технічної інвентаризації та реєстрації об'єктів нерухомості» 23.01.2009 р. відповідно до Витягу про реєстрацію права власності на нерухоме майно № 21649519, номер запису: 325 в книзі 82неж-152, зареєстровано в електронному Реєстрі прав власності на нерухоме майно 23.01.2009 р. Цей договір посвідчено Бежан А.В., приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу;

- Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 27.07.2017 р., індексний номер витягу: 93063725; витяг сформовано: приватний нотаріус Бежан Андрій В'ячеславович, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 23436643, дата реєстрації заяви: 27.07.2017, заявник: Жолобов Валерій Олександрович (уповноважена особа); Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна: Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1312012751101; Об'єкт нерухомого майна: вбудовані приміщення бані першого, другого, третього поверхів, об'єкт житлової нерухомості: Ні; Опис об'єкта: Загальна площа (кв.м): 1505,10 кв.м; Адреса: Одеська обл., м. Одеса, вулиця Торгова, будинок 22; Номер об'єкта в РПВН: 25897925; Актуальна інформація про право власності: номер запису про право власності: 21598845; дата державної реєстрації: 27.07.2017 р.; державний реєстратор: приватний нотаріус Бежан Андрій В'ячеславович, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; підстава виникнення права власності: договір купівлі-продажу, серія та номер: 2623, виданий 27.07.2017 р., видавник: приватний нотаріус Бежан Андрій В'ячеславович, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (з відкриттям розділу), індексний номер: 36348458 від 27.07.2017, приватний нотаріус Бежан Андрій В'ячеславович, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; форма власності: приватна; Розмір частки: 1/1; власники: Товариство з обмеженою відповідальністю «НЕКСТ ДЖЕН ДЕВЕЛОПМЕНТ», код ЄДРПОУ: 41344280, країна реєстрації: Україна; Витяг сформував: Бежан Андрій В'ячеславович.

Також наданий Втяг з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань, виданий ТОВ «НЕКСТ ДЖЕН ДЕВЕЛОПМЕНТ» 14.07.2017 року, № запису: 1002813011, ідентифікаційний код юридичної особи: 41344280, місце знаходження юридичної особи: 65023, Одеська обл., місто Одеса, вулиця Торгова, будинок 22.

3. Відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні: відповідно з наданим замовником договором оренди землі від 06.12.2018 р. який зареєстрований: в реєстрі за № 3070, згідно з яким земельна ділянка, площею 0,2157 га, у тому

числі по угіддях: - землі під соціально-культурними об'єктами – 0,2157 га, кадастровий номер 5110137500:11:005:0001, розташована за адресою: м. Одеса, вул. Торгова, 22, передана Товариству з обмеженою відповідальністю «НЕКСТ ДЖЕН ДЕВЕЛОПМЕНТ» (далі – ТОВ «НЕКСТ ДЖЕН ДЕВЕЛОПМЕНТ») у строкове, платне користування, для експлуатації та обслуговування адміністративно-офісних будівель. Згідно з п. 5.1. Договору – земельна ділянка передається в оренду ТОВ «НЕКСТ ДЖЕН ДЕВЕЛОПМЕНТ», для експлуатації та обслуговування адміністративно-офісних будівель. 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). Відповідно до положень Генерального плану м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, земельна ділянка, що знаходиться за адресою: м. Одеса, вул. Торгова, 22, розміщена на території житлово-громадської забудови, в зоні житлово-громадської забудови історичного центру міста, в межах території Центрального історичного ареалу міста Одеси, 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. Розрахунковий період реалізації планувальних рішень Генерального плану – 15-20 років. Відповідно з положеннями «Історико-архітектурного опорного плану, проекту зон охорони, визначення границь історичних ареалів міста Одеса», затвердженого наказом Міністерства культури та туризму України від 20.06.2008 р. № 728/0/16-08, земельна ділянка, що знаходиться за адресою: м. Одеса, вул. Торгова, 22, 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. Відповідно з положеннями плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII, земельна ділянка, що знаходиться за адресою: м. Одеса, вул. Торгова, 22, розміщена 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. 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; Переважні види використання: адміністративні споруди, офіси, організації управління; будівлі змішаного використання – з житловим приміщенням у верхніх поверхах та розміщенням на нижніх поверхах об'єктів ділового, культурного, комерційного використання; багатоквартирні, житлові будинки; проектні організації та наукові заклади; банки, відділення банків; юридичні установи; відділення зв'язку, поштові відділення; відділки, дільничні пункти управління внутрішніх справ; учбові заклади I-II, III-IV рівнів акредитації; наукові та науково-дослідні заклади; театри, концертні зали, кінотеатри; музеї, виставкові зали, художні галереї; бібліотеки, клуби; лікарні, госпіталі; готелі; культові споруди. Земельна ділянка, що знаходиться за адресою: м. Одеса, вул. Торгова, 22, розміщена в межах водоохоронної зони моря і лиманів, пропозиції якої наведені у Генеральному плані.

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

1. Граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд, у метрах: відповідно з містобудівним розрахунком, який розроблений Архітектурною творчою майстернею «АРХМАЙСТЕР» (ін.н. 3136613771 – ФОП Горбачов О.О.; головний архітектор проекту: Бойцова Світлана Петрівна - кваліфікаційний сертифікат Серія АА № 002730, архітектори проекту: Ільєв С.Б., Хлебородова Ю.В.), та наданого замовником: орієнтовна гранична висота будівлі – +18.300 м до +21.000 м, але враховуючи, що за відмітку + 0.000 м узятий рівень чистої підлоги першого поверху, а не рівень землі, орієнтовна гранична висота будівлі складає +18.600 м до +21.300 м, відповідно; поверховість – 5 – 6 поверхів. Проектна висота будівлі, згідно з містобудівним розрахунком, розрахована відповідно до граничнодопустимих показників будівлі від рівня денної поверхні, які прийнятні для Центрального історичного ареалу, відповідно з вимогами 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» та у відповідності з планувальними обмеженнями плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII.*

4. Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд: *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 плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII.*

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, земельна ділянка, що знаходиться за адресою: м. Одеса, вул. Торгова, 22, розташована в межах території Центрального історичного ареалу міста Одеси, в межах комплексної охоронної зони історичного центру міста, та проектна висота будівлі, згідно з містобудівним розрахунком, розрахована відповідно до граничнодопустимих показників будівлі від рівня денної поверхні, які прийнятні для Центрального історичного ареалу, відповідно з вимогами 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», проектні рішення з реконструкції нежитлових приміщень першого, другого, третього поверхів, підвалу та технічного поверху та вбудованих приміщень бані першого поверху, другого, третього поверхів, які розміщені в трьохповерховій будівлі, розміщеній за адресою: м. Одеса, вул. Торгова, 22 ріг вул. Князівської, на земельній ділянці, яка знаходиться в оренді у Товариства з обмеженою відповідальністю «НЕКСТ ДЖЕН ДЕВЕЛОПМЕНТ», зі зміною архітектурної стилістики фасаду будівлі після реконструкції на більш сучасну, яка по стилістиці прийнятна для історичного ареалу міста, з благоустроєм внутрішньодворової та прилеглої території, необхідно узгодити з управлінням з питань охорони*

об'єктів культурної спадщини Одеської міської ради (лист від 06.12.2011 р. № 01-07/515). Враховуючи, що відповідно до схеми проектних планувальних обмежень Генерального плану м. Одеси, яка є складовою Генерального плану м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, земельна ділянка, що знаходиться за адресою: м. Одеса, вул. Торгова, 22, знаходиться в межах водоохоронної зони моря і лиманів, пропозиції якої наведені у Генеральному плані та відповідно з положеннями плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII, земельна ділянка, що знаходиться за адресою: м. Одеса, вул. Торгова, 22, розміщена в межах водоохоронної зони моря і лиманів, пропозиції якої наведені у Генеральному плані, проектування об'єкту необхідно вести відповідно з вимогами Водного Кодексу України, та рекомендуємо проектні рішення проектуемого об'єкту реконструкції надати на розгляд відповідним профільованим структурам, у тому числі органам екологічної безпеки. До розроблення, проектної документації, з метою збереження несущих конструкцій нежилых приміщень і квартир, які розміщені в суміжних будинках та будівлях, виконати технічний висновок про стан їх будівельних конструкцій, та передбачити заходи по їх укріпленню. При розробці проектної документації з реконструкції об'єкта, у її складі необхідно розробити паспорт опорядження та фарбування фасадів будівлі та представити його на затвердження в управління архітектури та містобудування Одеської міської ради на паперових та електронному носіях. У складі паспорта опорядження та фарбуванням фасадів будівлі, розташованої по вул. Торговій, 22 у м. Одесі, проектні рішення фасадів розробити зі зміною архітектурної стилістики фасаду будівлі після реконструкції на більш сучасну, яка по стилістиці прийнятна для історичного ареалу міста, а також не передбачати розширення об'єкту за рахунок будь-яких конструкцій, виступаючих за межі земельної ділянки, яка знаходиться в оренді у ТОВ «НЕКСТ ДЖЕН ДЕВЕЛОПМЕНТ». 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 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. та відповідно з вимогами ДСТУ-Н Б В.2.2-27:2010 «Будинки і споруди. Настанова з розрахунку інсоляції об'єктів цивільного призначення», а також виконати розрахунок впливу та захисту від шуму прилеглих житлових будинків, відповідно з ДБН В 1.1- 31:2013 «Захист територій, будинків і споруд від шуму» та Таблиці 4.13 ДБН Б.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 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». 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 входах в проектуємий об'єкт, на першому поверсі – передбачити крильця, пандуси для інвалідів і маломобільних груп населення, для пересування у приміщеннях – передбачити наявність ліфтів, у разі перепадів рівня підлоги у приміщеннях – передбачити наявність гусеничних підйомників. Для зберігання автотранспорту запроектувати тимчасові автостоянки згідно вимог: п. 2.49 ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів» та ДБН В.2.3-15-2007 «Споруди транспорту. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів» (у даному випадку паркування автотранспорту передбачити у паркінгу, запроектованому у містобудівному розрахунку, наданому на розгляд до управління, а також на парковочному кармані з боку вул. Князівської, не зачіпаючи зелену та пішохідну зони тротуару). Договір на експлуатацію майданчиків для парковки автотранспорту укласти з КП «Одестранспарксервіс», а Схему розміщення майданчика для парковки транспортних засобів, узгодити з профільними службами Одеської міської ради, яка затверджується виконавчим комітетом в установленому порядку). Проектними рішеннями з реконструкції об'єкту передбачити заходи протипожежної безпеки відповідно з ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги» та Розділу 15 ДБН Б.2.2-12:2018 «Містобудування. Планування і забудова територій». Енергозабезпечення об'єкту запроектувати відповідно до технічних умов Публічного Акціонерного Товариства «Енергопостачальна Компанія Одесаобленерго». Усі інженерні мережі, які пролягають по ділянці проектування, у разі необхідності, до початку реконструкції, підлягають перенесенню, а саме: проведення (перенесення) діючих та проектуємих інженерних підземних та наземних комунікацій на нормативну відстань від об'єкту, який передбачається до реконструкції, відповідно до проектної документації, яка розроблена відповідно до ТУ інженерних служб, які їх обслуговують. Охоронювані зони інженерних комунікацій розрахувати та виконати згідно з Додатками И.1 та И.2 (обов'язковими) ДБН Б.2.2-12:2018 «Містобудування. Планування і забудова територій». 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