ОДЕСЬКА МІСЬКА РАДА

УПРАВЛІННЯ АРХІТЕКТУРИ ТА МІСТОБУДУВАННЯ

ОДЕССКИЙ ГОРОДСКОЙ СОВЕТ

УПРАВЛЕНИЕ АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА

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

03.07.2017 № 01-06/115

на №_____от_____

Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки

._____.

м. Одеса, Приморський район, вул. Приморська, 1, 1-Б, нежитлові будівлі, які складаються з будівель літ. «В», літ. «Г», літ. «Д», літ. «Е», літ. «И», сараїв літ. «К», літ. «Л», літ. «М», літ. «Р», навісів літ. «О», літ. «П», вбиральні літ. «З», І – мостіння; адміністративна будівля, яка в цілому складається з будівлі під літ. («А, Б, Б»)

(адреса або місце розташування земельної ділянки)

Загальні дані:

1. Назва об'єкта будівництва: *нове будівництво громадського багатофункціонального торговельно-офісного комплексу з об'єктами спортивно-готельного призначення та інфраструктурою для відпочинку.*

2. Інформація про замовника*: Товариство з обмеженою відповідальністю «ТРАНСРЕГІОНІНВЕСТ - УКРАЇНА», яке знаходиться за адресою: м. Одеса, вул. Приморська, 1, 65026, Код ЄДРПОУ 33313132.*

3. Наміри забудови: *будівництво громадського багатофункціонального торговельно-офісного комплексу з об'єктами спортивно-готельного призначення та інфраструктурою для відпочинку, за рахунок знесення нежитлових будівель, які складаються з будівель літ. «В», літ. «Г», літ. «Д», літ. «Е», літ. «И», сараїв літ. «К», літ. «Л», літ. «М», літ. «Р», навісів літ. «О», літ. «П», вбиральні літ. «З», І – мостіння, адміністративної будівлі, яка в цілому складається з будівлі під літ. («А, Б, Б»), які належать Товариство з обмеженою відповідальністю «ТРАНСРЕГІОНІНВЕСТ - УКРАЇНА», з відновленням архітектурної стилістики фасадів будівлі, яка притаманна будівлям, розміщеним у центральній частині міста, з відновленням єдності та цілісності фасадів будівлі.*

4. Адреса будівництва або місце розташування об'єкта: *м. Одеса, Приморський район, вул. Приморська, 1, 1-Б, нежитлові будівлі, які*

003442

складаються з будівель літ. «В», літ. «Г», літ. «Д», літ. «Е», літ. «И», сараїв літ. «К», літ. «Л», літ. «М», літ. «Р», навісів літ. «О», літ. «П», вбиральні літ. «З», І – мостіння, адміністративна будівля, яка в цілому складається з будівлі під літ. («А, Б, Б»).

5. Документ, що підтверджує право власності або користування земельною ділянкою:

***- договір оренди землі від 06.04.2017 р. (далі – Договір), зареєстрований в реєстрі під № 793**, згідно з яким Одеська міська рада, а **Товариство з обмеженою відповідальністю «ТРАНСРЕГІОНІНВЕСТ - УКРАЇНА» (далі – ТОВ «ТРАНСРЕГІОНІНВЕСТ - УКРАЇНА») прийняло у строкове платне користування земельну ділянку за адресою: м. Одеса, вул. Приморська (Приморський район), земельна ділянка 1, 1-Б, загальною площею 0,9970 га**, у тому числі по угіддях: - капітальна одноповерхова забудова – 0,0165 га; - капітальна трьох і більше поверхова – 0,1600 га; - тимчасова – 0,1161 га; під спорудами – 0,0021 га; - під проїздами, проходами та площадками – 0,7023 га; **кадастровий номер: 5110137500:14:006:0002**, на якій розміщені об'єкти нерухомого майна, а саме:*

***- нежитлові будівлі, що належать ТОВ «ТРАНСРЕГІОНІНВЕСТ - УКРАЇНА» на підставі Договору купівлі-продажу, посвідченого 17 липня 2007 р.** приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Котом Д.Г. за реєстровим номером № 1457, право власності на які зареєстровано 02.08.2007 року Комунальним підприємством «Одеське міське бюро технічної інвентаризації та реєстрації об'єктів нерухомості» в книзі 67неж-32, номер запису 58884, реєстраційний номер: 19210538;*

***- адміністративна будівля, що належать ТОВ «ТРАНСРЕГІОНІНВЕСТ - УКРАЇНА» на підставі Договору купівлі-продажу, посвідченого 11 лютого 2005 р.** приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Задорожнюк В.К. за реєстровим номером № У-41, з Додатковим Договором, посвідченим 12 квітня 2005 р. приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Задорожнюк В.К. за реєстровим номером № У-94, та Договором за розрахунок, посвідченим 12 квітня 2005 р. приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Задорожнюк В.К. за реєстровим номером № У-95, право власності на яку зареєстровано 13 квітня 2005 р. Комунальним підприємством «Одеське міське бюро технічної інвентаризації та реєстрації об'єктів нерухомості» в книзі 42неж-179, номер запису 3172, реєстраційний номер: 9665418;*

для експлуатації та обслуговування торговельно-адміністративних будівель та благоустрою прилеглої території**. Відповідно з п. 3.1 Договору – **Договір укладено на 49 (сорок дев'ять) років, для експлуатації та обслуговування торговельно-адміністративних будівель та благоустрою прилеглої території**. Відповідно з п. 5.1 Договору – земельна ділянка передається ТОВ «ТРАНСРЕГІОНІНВЕСТ - УКРАЇНА» **для експлуатації та обслуговування торговельно-адміністративних будівель та благоустрою прилеглої території;

- витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права від 07.04.2017 р., індексний номер

витягу: 84504980; *витяг сформовано: приватний нотаріус Чужовська Наталія Юріївна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 21752193, дата реєстрації заяви: 06.04.2017 р., заявник: Згонник Діамід Вікторович (уповноважена особа);* ***Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна:*** *реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1218789451101; об'єкт нерухомого майна: земельна ділянка,* ***кадастровий номер: 5110137500:14:006:0002; площа: 0,9970 га; цільове призначення: для будівництва та обслуговування будівель торгівлі;*** *адреса: Одеська обл., м. Одеса, вулиця Приморська (Приморський район), земельна ділянка 1,1-Б; Додаткові відомості: категорія земель: землі житлової та громадської забудови;* ***Актуальна інформація про державну реєстрацію іншого речового права: номер запису про інше речове право: 19862491****; дата державної реєстрації: 06.04.2017 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: № 793, виданий 06.04.2017 р., видавник: приватний нотаріус Одеського міського нотаріального округу Чужовська Наталія Юріївна; підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (з відкриттям розділу), індексний номер: 34664336 від 07.04.2017 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: 06.04.2066 р.,* ***додаткові відомості: для експлуатації та обслуговування торговельно-адміністративних будівель та благоустрою прилеглої території****; орендна плата розрахована у розмірі 5% від нормативної грошової оцінки та складає - 2 354 273,71 гр. на рік; Відомості про суб'єкта іншого речового права: Орендар: ТОВ «ТРАНСРЕГІОНІНВЕСТ - УКРАЇНА», Код ЄДРПОУ 33313132, країна реєстрації: Україна; Орендодавець: Одеська міська рада, що діє від імені та в інтересах Територіальної громади міста Одеси, Код ЄДРПОУ 26597691, країна реєстрації: Україна; Опис об'єкта іншого речового права: земельна ділянка площею 0,9970 га;* ***Вид обмеження у використанні земельної ділянки: (її частина) площею 0,0474 га – охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи; площа земельної ділянки (її частина) площею 0,1818 га – охоронна зона навколо інженерних комунікацій; площа земельної ділянки (її частина) площею 0,9970 га – охоронна зона навколо об'єкта культурної спадщини; площа земельної ділянки (її частина) площею 0,9970 га – зона особливого режиму забудови;***

- договір купівлі-продажу від 17.07.2007 р., зареєстрований в реєстрі за № 1457*, згідно яким нежитлові будівлі, які складаються з будівель літ. «В», літ. «Г», літ. «Д», літ. «Е», літ. «И», загальною площею 673,10 кв.м, сараїв літ. «К», літ. «Л», літ. «М», літ. «Р», навісів літ. «О», літ. «П», вбиральні літ. «З», І – мостіння, які розташовані за адресою: місто Одеса, вулиця вул. Приморська, 1-Б, належить ТОВ «ТРАНСРЕГІОНІНВЕСТ - УКРАЇНА»;*

- ***Витяг про реєстрацію права власності на нерухоме майно, виданий КП «ОМБТІ та РОН» від 02.08.2007 р., номер витягу: 15450009***, *реєстраційний номер: 19210538, тип об'єкта: нежитлові будівлі, адреса об'єкта: Одеська обл., м. Одеса, вул. Приморська (вул. Старостіна, вул.. Суворова), будинок 1-Б; номер запису: 5884 в книзі: 67неж-32, власники: Товариство з обмеженою відповідальністю «ТРАНСРЕГІОНІНВЕСТ - УКРАЇНА»; підстава виникнення права власності: Договір купівлі-продажу/ р№ 1457/ 17.07.2007 р./ Кот Д.Г., приватний нотаріус міського нотаріального округу, форма власності: приватна: частка: 1/1;*

- ***Договір купівлі-продажу від 11.02.2005 р., зареєстрований в реєстрі за № У-41***, *згідно яким адміністративна будівля, яка в цілому складається з будівлі під літ. («А, Б, Б»), загальною площею 4 628,80 кв.м, яка розташовані за адресою: місто Одеса, вулиця вул. Приморська, 1, належить ТОВ «ТРАНСРЕГІОНІНВЕСТ - УКРАЇНА»;*

- ***Додатковий Договір до Договору купівлі-продажу, посвідченого приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Задорожнюк Вікторією Костянтинівною 11 лютого 2005 року, і зареєстрованого в реєстрі під № У-41, від 12.04.2005 р., зареєстрований в реєстрі за № У-94***;

- ***Договір про розрахунок до Договору купівлі-продажу, посвідченого приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Задорожнюк Вікторією Костянтинівною 11 лютого 2005 року, і зареєстрованого в реєстрі під № У-41, від 12.04.2005 р., зареєстрований в реєстрі за № У-95***;

- ***Витяг про реєстрацію права власності на нерухоме майно, виданий КП «ОМБТІ та РОН» від 13.04.2005 р., номер витягу: 6991015***, *реєстраційний номер: 9665418, тип об'єкта: адміністративна будівля, адреса об'єкта: Одеська обл., м. Одеса, вул. Приморська (вул. Старостіна, вул.. Суворова), будинок 1; номер запису: 3172 в книзі: 42неж-179, власники: Товариство з обмеженою відповідальністю «ТРАНСРЕГІОНІНВЕСТ - УКРАЇНА»; підстава виникнення права власності: Договір купівлі-продажу р№ У-41/ 11.02.2005 р./ Задорожнюк В.К., приватний нотаріус міського нотаріального округу, форма власності: приватна: частка: 1/1.*

Також надане історико-містобудівне обґрунтування на будівництво багатофункціонального комплексу громадського призначення в межах історичного ареалу за адресою м. Одеса, Приморський район. вул. Приморська, 1, яке було ***Погоджено 20.04.2007 р. для врахування при розробці проектної документації Державною службою охорони культурної спадщини (м. Київ).***

6. Площа земельної ділянки: *0,9970 га.*

7. Цільове призначення земельної ділянки: *відповідно з:* ***договором оренди землі від 06.04.2017 р., який зареєстрований в реєстрі під № 793, кадастровий номер: 5110137500:14:006:0002 – для експлуатації та обслуговування торговельно-адміністративних будівель та благоустрою***

прилеглої території; Витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права від 07.04.2017 р., індексний номер витягу: 84504980 - цільове призначення: для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, додаткові відомості: для експлуатації та обслуговування торговельно-адміністративних будівель та благоустрою прилеглої території.

8. Посилання на містобудівну документацію: генеральний план населеного пункту, план зонування, детальний план території та рішення про їх затвердження (у разі наявності): *відповідно з новим Генеральним планом м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, зазначена ділянка розміщена на території житлово-громадської забудови, на території громадських центрів та окремих об'єктів обслуговування, на території Центрального історичного ареалу м. Одеси, в межах комплексної охоронної зони історичної забудови центральної частини міста. 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, зазначена вище ділянка розміщена на території Центрального історичного ареалу м. Одеси, в межах комплексної охоронної зони історичної забудови центральної частини міста, на території пам'ятки містобудування «Стара Одеса».* ***Відповідно з Постановою Кабінету Міністрів України від 10.12.2008 р. № 1073 виключена із списку пам'ятників архітектури Української РСР, що перебувають під охороною держави, затвердженого постановою Ради Міністрів УРСР від 24.08.1963 р. № 970 «Про впорядкування справи обліку та охорони пам'ятників архітектури на території Української РСС» (ЗП УРСР, 1963 р., № 8, ст. 76; 1979 р., № 10, ст. 71), Склади (XVIII-XIX ст., 1810 рік, арх. Ж. Тома-де-Томон, Охоронний номер 559/63) на розі Польського узвозу, 2 (колишній спуск Кангуна, 2 та вул. Приморської, 1 у м. Одесі.*** *Відповідно з планом зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII, вказана вище земельна ділянка знаходиться в зоні – ГІ–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, в межах водоохоронної смуги моря і лиманів, пропозиції якої наведені у Генеральному плані, на території Центрального історичного ареалу м. Одеси, в межах комплексної охоронної зони історичної забудови центральної частини міста, на території пам'ятки містобудування «Стара Одеса».*

9. Функціональне призначення земельної ділянки: *відповідно з новим Генеральним планом м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської*

ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, зазначена ділянка розміщена на території житлово-громадської забудови, на території громадських центрів та окремих об'єктів обслуговування, на території Центрального історичного ареалу м. Одеси, в межах комплексної охоронної зони історичної забудови центральної частини міста. 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, зазначена вище ділянка розміщена на території Центрального історичного ареалу м. Одеси, в межах комплексної охоронної зони історичної забудови центральної частини міста, на території пам'ятки містобудування «Стара Одеса». ***Відповідно з Постановою Кабінету Міністрів України від 10.12.2008 р. № 1073 виключена із списку пам'ятників архітектури Української РСР, що перебувають під охороною держави, затвердженого постановою Ради Міністрів УРСР від 24.08.1963 р. № 970 «Про впорядкування справи обліку та охорони пам'ятників архітектури на території Української РСС» (ЗП УРСР, 1963 р., № 8, ст. 76; 1979 р., № 10, ст. 71), Склади (XVIII-XIX ст., 1810 рік, арх. Ж. Тома-де-Томон, Охоронний номер 559/63) на розі Польського узвозу, 2 (колишній спуск Кангуна, 2 та вул. Приморської, 1 у м. Одесі.*** *Відповідно з планом зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII, вказана вище земельна ділянка знаходиться в зоні – ГІ–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, в межах водоохоронної смуги моря і лиманів, пропозиції якої наведені у Генеральному плані, на території Центрального історичного ареалу м. Одеси, в межах комплексної охоронної зони історичної забудови центральної частини міста, на території пам'ятки містобудування «Стара Одеса». Відповідно з:* ***договором оренди землі від 06.04.2017 р. (далі – Договір), який зареєстрований в реєстрі під № 793, кадастровий номер: 5110137500:14:006:0002 – для експлуатації та обслуговування торговельно-адміністративних будівель та благоустрою прилеглої території; Витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права від 07.04.2017 р., індексний номер витягу: 84504980 - цільове призначення: для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, додаткові відомості: для експлуатації та обслуговування торговельно-адміністративних будівель та благоустрою прилеглої території.***

10. Основні техніко-економічні показники об'єкта будівництва: *згідно з містобудівним розрахунком, який виконаний ТОВ «УКРБУД-СЕРВІС», та наданим замовником, орієнтовні техніко-економічні показники об'єкта:*

По генплану:

№ п/п	Найменування	Од. вим.	Кількість
1	Площа земельної ділянки	га	0,9970
2	Площа благоустрою	кв.м	5885,40
3	Площа забудови	кв.м	7293,30
4	Площа проектуємих доріг, проїздів, автостоянок з покриттям із асфальтобетону	кв.м	1635,20
5	Площа тротуарів	кв.м	3059,0
6	Площа озеленення	кв.м	1191,20
7	Площа твердого покриття	кв.м	4694,20

По будівлі:

№ п/п	Найменування	Од. вим.	Кількість
1	Умовна висота будівлі	м	33,90
2	Загальна площа	кв.м	42203,90
3	Корисна площа	кв.м	31652,925
4	Будівельний об'єм	куб.м	177256,38

Містобудівні умови та обмеження:

1.Граничнодопустима висота будівель: *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, зазначена вище ділянка розміщена на території Центрального історичного ареалу м. Одеси, в межах комплексної охоронної зони історичної забудови центральної частини міста, на території пам'ятки містобудування «Стара Одеса».* ***Відповідно з Постановою Кабінету Міністрів України від 10.12.2008 р. № 1073 виключена із списку пам'ятників архітектури Української РСР, що перебувають під охороною держави, затвердженого постановою Ради Міністрів УРСР від 24.08.1963 р. № 970 «Про впорядкування справи обліку та охорони пам'ятників архітектури на території Української РСС» (ЗП УРСР, 1963 р., № 8, ст. 76; 1979 р., № 10, ст. 71), Склади (XVIII-XIX ст., 1810 рік, арх. Ж. Тома-де-Томон, Охоронний номер 559/63) на розі Польського узвозу, 2 (колишній спуск Кангуна, 2 та вул. Приморської, 1 у м. Одесі.*** *Враховуючи що згідно з містобудівним розрахунком, виконаним ТОВ «УКРБУД-СЕРВІС», який наданий замовником, умовна висота будівлі складає орієнтовно +33.90 м, необхідно пролонгувати історико-містобудівне обґрунтування на будівництво багатофункціонального комплексу громадського призначення в межах історичного ареалу за адресою м. Одеса, Приморський район, вул. Приморська, 1, яке було* ***Погоджено 20.04.2007 р. для врахування при розробці проектної документації Державною службою охорони культурної спадщини (м. Київ).***

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 (для житлової забудови): *відповідно з ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» та планувальними обмеженнями зони ГІ–1 - зони загальноміського центру «Стара Одеса» плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII.*

4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови: *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 (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші охоронювані зони): *враховуючи, 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, зазначена вище ділянка розміщена на території Центрального історичного ареалу м. Одеси, в межах комплексної охоронної зони історичної забудови центральної частини міста, на території пам'ятки містобудування «Стара Одеса», відповідно з Постановою Кабінету Міністрів України від 10.12.2008 р. № 1073 виключена із списку пам'ятників архітектури Української РСР, що перебувають під охороною держави, затвердженого постановою Ради Міністрів УРСР від 24.08.1963 р. № 970 «Про впорядкування справи обліку та охорони пам'ятників архітектури на території Української РСС» (ЗП УРСР, 1963 р., № 8, ст. 76; 1979 р., № 10, ст. 71), Склади (XVIII-XIX ст., 1810 рік, арх. Ж. Тома-де-Томон, Охоронний номер 559/63) на розі Польського узвозу, 2 (колишній спуск Кангуна, 2 та вул. Приморської, 1 у м. Одесі, а також те, згідно з містобудівним розрахунком, виконаним ТОВ «УКРБУД-СЕРВІС», який наданий замовником, умовна висота будівлі складає орієнтовно +33.90 м, необхідно пролонгувати історико-містобудівне обґрунтування на будівництво багатофункціонального комплексу громадського призначення в межах історичного ареалу за адресою м. Одеса, Приморський район, вул. Приморська, 1, яке було* ***Погоджено 20.04.2007 р. для врахування при розробці проектної документації Державною службою охорони культурної спадщини (м. Київ)****, а проектні рішення з будівництва об'єкта*

*необхідно узгодити з органами охорони культурної спадщини, у тому числі 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 - до початку проектування, з метою збереження несущих конструкцій будівель та споруд, які розміщені на суміжних земельних ділянках, виконати технічний висновок про стан їх будівельних конструкцій, та передбачити заходи по їх укріпленню. При розробці проектної документації з розміщення 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 та управління з питань охорони об'єктів культурної спадщини Одеської міської ради на паперових та електронному носіях. При розробці паспорту обробки та фарбування фасадів будівлі, проектні рішення фасадів будівлі розробити з відновленням архітектурної стилістики фасадів будівлі, яка притаманна будівлям, розміщеним у центральній частині міста, з відновленням єдності та цілісності фасадів будівлі, а також не передбачати розширення об'єкту за рахунок будь-яких конструкцій, виступаючих за межі земельної ділянки, яка знаходиться в оренді Товариство з обмеженою відповідальністю «ТРАНСРЕГІОНІНВЕСТ - УКРАЇНА». При розробці проектної документації розробити розрахунок освітлення та інсоляції жилих та нежилих приміщень, розміщених в будинках та будівлях, розміщених на суміжних земельних ділянках 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, розміщених на суміжних земельних ділянках, відповідно зі СНиП II-12-77 «Норми проектування. Захист від шуму», та виконати зазначені заходи до експлуатації об'єкту. Передбачити тамбури при зовнішніх входах до приміщень будівлі громадського багатофункціонального торговельно-офісного комплексу з об'єктами спортивно-готельного призначення та інфраструктурою для відпочинку, для теплового і вітрового захисту відповідно до п.п. 3.3 ДБН В.2.2-9-99 «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», а саме: передбачити умови безперешкодного і зручного пересування маломобільних груп населення по прилеглій території об'єкта проектування, для пересування інвалідів і маломобільних груп населення з вулиці - для пересування інвалідів з вулиці, при входах в громадський багатофункціональний торговельно-офісний комплекс з об'єктами спортивно-готельного призначення та інфраструктурою для відпочинку, на першому поверсі – передбачити крильця та пандуси для інвалідів і маломобільних груп населення, для пересування у приміщеннях - передбачити наявність гусеничних підйомників та ліфтів. Запроектувати нормативну кількість місць для паркування автотранспорту відповідно до вимог 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 чинність 01.10.2011 р. та п. 2.49 ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів» (у даному випадку паркування автотранспорту передбачити в паркінгу, який запроектований в містобудівному розрахунку, наданому на розгляд управління). ***Враховуючи розміщення об'єкта, у складі проектної документації, необхідно розробити Схему міського дорожнього руху транспорту в місці проектуємого об'єкту, відповідно з планувальними рішеннями «Схеми міського та зовнішнього транспорту», графічні креслення якої увійшли до складу нового Генерального планом м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, та затвердити її відповідно з чинним законодавством.*** *Енергозабезпечення об'єкту запроектувати відповідно до технічних умов Публічного Акціонерного Товариства «Енергопостачальна Компанія Одесаобленерго». Проектування вести згідно 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 № 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», ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (зі змінами № 1) 2009 р., ДБН В.2.2-25:2009 «Будинки і споруди. Підприємства харчування (заклади ресторанного господарства)», ДБН В.2.2-11-2002 «Підприємства побутового обслуговування. Основні положення», ДБН В.2.2-13-2003 «Будівлі та споруди. Спортивні та фізкультурно-оздоровчі споруди», ДБН ДБН В.2.2-20:2008 «Будинки і споруди. Готелі»,* ***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», ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.3-15-2007 «Споруди транспорту. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів», ДБН В.2.6-31:2016 «Теплова ізоляція будівель», ДБН В.2.5-28-2006 «Природне і штучне освітлення», СНиП II-12-77 «Норми проектування. Захист від шуму», ДБН В1.2-2:2006 «Навантаження і впливи. Норми проектування» (зі зміною № 1) та ДБН В.1.1-12-2014 «Будівництво у сейсмічних районах України». Рекомендуємо, з метою виключення спірних питань з будівництва громадського багатофункціонального торговельно-офісного комплексу з об'єктами спортивно-готельного призначення та інфраструктурою для відпочинку, за рахунок знесення нежитлових будівель, які складаються з будівель літ. «В», літ. «Г», літ. «Д», літ. «Е», літ. «И», сараїв літ. «К», літ. «Л», літ. «М», літ. «Р», навісів літ. «О», літ. «П», вбиральні літ. «З», І – мостіння, адміністративної будівлі, яка в цілому складається з будівлі під літ. («А, Б,***

Б»), які належать Товариство з обмеженою відповідальністю «ТРАНСРЕГІОНІНВЕСТ - УКРАЇНА», з відновленням архітектурної стилістики фасадів будівлі, яка притаманна будівлям, розміщеним у центральній частині міста, з відновленням єдності та цілісності фасадів будівлі, з узгодити з власниками та/або балансоутримувачами жилих, нежилих приміщень, будівель та споруд, які розміщені на суміжних земельних ділянках, з власниками або/та користувачами суміжних земельних ділянок.

6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд: *на нормативній відстані від існуючих будівель і споруд, меж земельної ділянки відповідно з п. 3.6* - 3.14 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» та ДБН В.1.1.7–2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги».*

7. Охоронювані зони інженерних комунікацій: *згідно з додатком 8.1 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» та у відповідності з* ***Видом обмеження у використанні земельної ділянки Витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права від 07.04.2017 р., індексний номер витягу: 84504980, а саме: (її частина) площею 0,0474 га – охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи; площа земельної ділянки (її частина) площею 0,1818 га – охоронна зона навколо інженерних комунікацій; площа земельної ділянки (її частина) площею 0,9970 га – охоронна зона навколо об'єкта культурної спадщини; площа земельної ділянки (її частина) площею 0,9970 га – зона особливого режиму забудови.*** *Передбачити проведення (перенесення) діючих та проектуємих інженерних підземних та наземних комунікацій на нормативну відстань від об'єкту, який передбачений будівництвом, відповідно до проектної документації, яка розроблена відповідно до ТУ інженерних служб, які їх обслуговують.*

8. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»: *при проведенні інженерних вишукувань керуватися вимогами ДБН А.2.1-1-2014 «Інженерні вишукування для будівництва»; дозвіл на проведення інженерно-геологічних вишукувань отримати у встановленому порядку в управлінні інженерного захисту території міста та розвитку узбережжя Одеської міської ради. До розроблення проектної документації - до початку проектування, з метою збереження несущих конструкцій будівель та споруд, які розміщені на суміжних земельних ділянках, виконати технічний висновок про стан їх будівельних конструкцій, та передбачити заходи по їх укріпленню. 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, у тому числі ДСТУ А.2.2-7:2010 «Розділ інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) у складі проектної документації об'єктів».

9. Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою): *згідно з «Правилами благоустрою території міста Одеси (текстова частина) у новій редакції», затвердженими рішенням Одеської міської ради від 23.12.2011 р. № 1631-VI, із змінами та доповненнями, внесеними на сесії Одеської міської ради 27.08.2014 р. У складі проектної документації розробити проектні рішення з благоустрою та озеленення території відповідно до державних будівельних норм, у тому числі відповідно з п. 3.15 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», а саме: територію благоустрою замостити тротуарною плиткою в межах об'єкта будівництва з боку вул. Приморської та Польського узвозу; відремонтувати існуюче асфальтове покриття проїжджої частини вул. Приморської та Польського узвозу; відновити озеленення прилеглої території за рахунок висадки трави, декоративних кущів, дерев – листяних та хвойних; виконати заміну існуючих рабаток та огородження газонів, прийнятних по стилістиці для історичного центру міста; передбачити установку лавок та урн для сміття; на території благоустрою передбачити освітлення із сучасних ліхтарів, прийнятних для історичного центру міста; після завершення будівництва відновити архітектурну стилістику фасадів будівлі, яка притаманна будівлям, розміщеним у центральній частині міста, з відновленням єдності та цілісності фасадів будівлі. Енергозабезпечення об'єкту запроектувати відповідно до технічних умов Публічного Акціонерного Товариства «Енергопостачальна Компанія Одесаобленерго».. При необхідності проведення розкопок та регенерації прилеглих зелених зон отримати дозвіл в Департаменті муніципальної безпеки Одеської міської ради та КП «Міськзелентрест» у відповідності із зазначеними чинними Правилами (лист КП «Міськзелентрест» від 20.03.2014 р. № 777 та УАМ від 26.03.2014 р. № 01-10/119/г).*

10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку: *використовувати основний під'їзд та прохід до об'єкту з боку вул. Приморської та Польського узвозу. 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», а саме: передбачити умови безперешкодного і зручного пересування маломобільних груп населення по прилеглій території об'єкта проектування, для пересування інвалідів і маломобільних груп населення з вулиці - для пересування інвалідів з вулиці, при входах в громадський багатофункціональний торговельно-офісний комплекс з об'єктами спортивно-готельного призначення та інфраструктурою для відпочинку, на першому поверсі – передбачити крильця та пандуси для*

інвалідів і маломобільних груп населення, для пересування у приміщеннях - передбачити наявність гусеничних підйомників та ліфтів.

11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту: *Запроектувати нормативну кількість місць для паркування автотранспорту відповідно до вимог 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 чинність 01.10.2011 р. та п. 2.49 ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів» (у даному випадку паркування автотранспорту передбачити в паркінгу, який запроектований в містобудівному розрахунку, наданому на розгляд управління).*

12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини: *враховуючи, 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, зазначена вище ділянка розміщена на території Центрального історичного ареалу м. Одеси, в межах комплексної охоронної зони історичної забудови центральної частини міста, на території пам'ятки містобудування «Стара Одеса», відповідно з Постановою Кабінету Міністрів України від 10.12.2008 р. № 1073 виключена із списку пам'ятників архітектури Української РСР, що перебувають під охороною держави, затвердженого постановою Ради Міністрів УРСР від 24.08.1963 р. № 970 «Про впорядкування справи обліку та охорони пам'ятників архітектури на території Української РСС» (ЗП УРСР, 1963 р., № 8, ст. 76; 1979 р., № 10, ст. 71), Склади (XVIII-XIX ст., 1810 рік, арх. Ж. Тома-де-Томон, Охоронний номер 559/63) на розі Польського узвозу, 2 (колишній спуск Кангуна, 2 та вул. Приморської, 1 у м. Одесі, а також те, згідно з містобудівним розрахунком, виконаним ТОВ «УКРБУД-СЕРВІС», який наданий замовником, умовна висота будівлі складає орієнтовно +33.90 м, необхідно пролонгувати історико-містобудівне обґрунтування на будівництво багатофункціонального комплексу громадського призначення в межах історичного ареалу за адресою м. Одеса, Приморський район, вул. Приморська, 1, яке було* ***Погоджено 20.04.2007 р. для врахування при розробці проектної документації Державною службою охорони культурної спадщини (м. Київ)****, а проектні рішення з будівництва об'єкта потрібно розробити згідно з вимогами Закону України «Про охорону культурної спадщини» та надати на розгляд органам охорони культурної спадщини, у тому числі з управлінням з питань охорони об'єктів культурної спадщини Одеської міської ради (лист від 06.12.2011 р. № 01-07/515). При розробці проектної документації з розміщення 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 та управління з питань охорони*

об'єктів культурної спадщини Одеської міської ради на паперових та електронному носіях. При розробці паспорту обробки та фарбування фасадів будівлі, проектні рішення фасадів будівлі розробити з відновленням архітектурної стилістики фасадів будівлі, яка притаманна будівлям, розміщеним у центральній частині міста, з відновленням єдності та цілісності фасадів будівлі, а також не передбачати розширення об'єкту за рахунок будь-яких конструкцій, виступаючих за межі земельної ділянки, яка знаходиться в оренді Товариство з обмеженою відповідальністю «ТРАНСРЕГІОНІНВЕСТ - УКРАЇНА».

13. Вимоги щодо створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення: *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», а саме: передбачити умови безперешкодного і зручного пересування маломобільних груп населення по прилеглій території об'єкта проектування, для пересування інвалідів і маломобільних груп населення з вулиці - для пересування інвалідів з вулиці, при входах в громадський багатофункціональний торговельно-офісний комплекс з об'єктами спортивно-готельного призначення та інфраструктурою для відпочинку, на першому поверсі – передбачити крильця та пандуси для інвалідів і маломобільних груп населення, для пересування у приміщеннях - передбачити наявність гусеничних підйомників та ліфтів.*

Ці містобудівні умови та обмеження надані відповідно до: *ст. 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (далі – Закон) та «Порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст» (далі – Порядок), затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 07.07.2011 р. № 109, зі змінами і доповненнями, внесеними наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 08.02.2012 р. № 49, від 24.04.2013 р. № 167 та від 20.05.2013 р. № 199.*

Містобудівні умови та обмеження є чинними до: *завершення будівництва, згідно ч. 8 ст. 29 Закону та пункту 1.3 Порядку, які зазначені вище.*

Начальник управління –
головний архітектор міста
О.Д. Голованов

«03» 07 2017 р.
М.П.

Ознакомлен