



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 «АЛБЯНС» (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 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: 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) $\frac{1}{2}$ 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 ІІнеж-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.,
видає: 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, 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».

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 проектуємого 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 входних вузлів в проектуємий 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.6.1.1 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 проектуємого 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 інших 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», 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», а саме: для пересування інвалідів з вулиці, при вході 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. Огородження крильців передбачити кованим, висотою

– 0,90 м, по стилістиці прийнятним для будівлі-пам'ятці, яка розміщена у Центральному історичному ареалі міста. Для зберігання автотранспорту запроектувати тимчасові автостоянки згідно вимог: розділу 5.5 та додатку «Д» ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів», розділу 5.4 ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення» та ДБН В.2.3-15-2007 «Споруди транспорту. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів» (у данному випадку паркування автотранспорту передбачити в існуючому будівлі по вул. Лева Качинського, 7 у м. Одесі, за попередньою домовленістю та укладанням відповідного договору з власниками будівлі або експлуатуючою організацією). Проектними рішеннями з проектування будівництва 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 Акціонерного Товариства «Одесаобленерго». Усі інженерні мережі, які пролягають по ділянці проектування, до початку будівництва, у разі необхідності, підлягають перенесенню, а саме: проведення (перенесення) діючих та проєктних інженерних підземних та наземних комунікацій на нормативну відстань від об'єкту, який передбачається до будівництва, відповідно до проєктної 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 проєктної документації на будівництво об'єктів», затвердженим Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.05.2011 р. № 45, зі змінами і доповненнями, внесеними наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 23.03.2012 р. № 122, ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проєктної документації на будівництво», ДБН Б.2.2-12:2018 «Містобудування. Планування і забудова територій», ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (зі змінами № 1) 2009 р., ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги», ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення», ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.3-15-2007 «Споруди транспорту. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів», доповненнями ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій», ДСТУ-Н Б В.2.2-27:2010 «Будинки і споруди. Настанова з розрахунку інсоляції об'єктів цивільного призначення», ДСТУ-Н-Б В.1.1-27:2010 «Будівельна кліматологія», ДБН В.2.6-31:2016 «Теплова ізоляція будівель», ДБН В.2.5-28:2018 «Природне і штучне освітлення», ДБН В 1.1-31:2013 «Захист територій, будинків і споруд від шуму», ДБН В.2.5-56:2014 «Системи протипожежного захисту», ДБН В1.2-2:2006 «Навантаження і впливи. Норми проектування» (зі зміною № 1) та ДБН В.1.1-12-2014 «Будівництво у сейсмічних районах України» та інш. ДБН, вимог яких необхідно дотримуватись

проектувальникам при проектуванні кожного об'єкту будівництва, реконструкції або реабілітації чи реставрації, тощо. Рекомендуємо, з метою виключення спірних питань з будівництва об'єкта та незалучення управління архітектури та містобудування у судові справи в якості третіх осіб, проектні рішення з будівництва готелю апартamentного 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, узгодити з власниками нежитлих приміщень та квартир, які розміщені в житлових будинках та будівлях, розташованих на суміжних земельних ділянках та/або ОСББ та користувачами земельних ділянок, у тому числі мешканцями квартир у житловому будинку, віконні отвори яких орієнтовані на ділянку проектування.

6. Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж: **при розробці проекту розрахувати згідно з Додатками И.1 та И.2 (обов'язковими) ДБН Б.2.2-12:2018 «Містобудування. Планування і забудова територій».** Передбачити, при необхідності, проведення (перенесення) діючих та проектуємих інженерних підземних та наземних комунікацій на нормативну відстань від об'єкту, який проектується, відповідно з проектною документації, яка розроблена відповідно до ТУ інженерних служб, які їх обслуговують. Усі інженерні мережі, які пролягають по ділянці проектування, при необхідності, підлягають перенесенню до початку будівництва. 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 проектуємого об'єкту, рекомендуємо надати на розгляд управлінні інженерного захисту території міста та розвитку узбережжя Одеської міської ради. До розроблення проектною документації, з метою збереження несущих конструкцій житлових будинків та будівель, які розміщені на суміжних земельних ділянках,

передбачити заходи по їх укріпленню. Проектними рішеннями з проектування будівництва 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 Акціонерного Товариства «Одесаобленерго». Відповідно з постановою Кабінету Міністрів України від 09.01.2014 р. № 6 та листом 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». Основний під'їзд та пішохідний прохід до проектуємого об'єкту не змінюється – експлуатувати існуючий проїзд та прохід до об'єкту з боку вул. Приморської та з боку проїзду Ланжеронівського узвозу. Для зберігання автотранспорту запроектувати тимчасові автостоянки згідно вимог: розділу 5.5 та додатку «Д» ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів», розділу 5.4 ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення» та ДБН В.2.3-15-2007 «Споруди транспорту. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів» (у данному випадку паркування автотранспорту передбачити в існуючому будівлі по вул. Лева Качинського, 7 у м. Одесі, за попередньою домовленістю та укладанням відповідного договору з власниками будівлі або експлуатуючою організацією). Благоустрій виконати 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. та доповненнями ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій». У складі проектної документації розробити проектні рішення з благоустрою та озеленення території відповідно до державних будівельних норм, у тому числі відповідно з п.п. 6.1.10, 6.1.11, 6.1.25, абзаца 3 п. 6.1.27 ДБН Б.2.2-12:2018 «Містобудування. Планування і забудова територій», а саме: територію благоустрою замостити тротуарною плиткою в межах об'єкта будівництва; відновити озеленення території за рахунок висадки трави та декоративних кущів на існуючих газонах, як на прибудинкової території так і з боку Ланжеронівського узвозу біля об'єкту будівництва, виконати висадку дерев – листяних та хвойних; виконати, у разі фізичного зносу, заміну рабаток та огороження газонів, яке прийнятне для історичного ареалу міста; виконати: установку сучасних ліхтарів, лавок та передбачити установку урн, які прийнятні для історичного ареалу міста; виконати обробку та фарбування фасадів об'єкту після будівництва, 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 Пальмири. Відповідно до п. 6.1.29 ДБН Б.2.2-12:2018 «Містобудування. Планування і забудова територій» - передбачати збирання

побутових відходів (наземний, підземний або вакуумний спосіб), площа контейнерних майданчиків для збирання побутових відходів та відстань їх розміщення від вікон житлових та громадських будинків наведено в табл. 6.5 зазначеного ДБН. 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. № 01-10/119/2). Згідно рішення виконкому Одеської міської ради № 289 від 30.10.2014 р, яким затверджене Положення про інформаційні ресурси єдиної цифрової топографічної основи (далі – ЄЦТО) території міста Одеси як складової частини системи баз даних містобудівного кадастру, до початку проектування отримати наявну топогеодезичну зйомку ділянки будівництва в КП «Одеспроект», а після коригування її передати для внесення в базу даних ЄЦТО.

Під час будівництва об'єкту здійснювати геодезичний контроль параметрів об'єкту згідно ДБН В.1.3-2-2010 «Геодезичні роботи у будівництві» (змiна 1, розділ 7), а саме:

а) геодезичний контроль споруд та інженерних мереж проектним вимогам;

б) контрольно-геодезичне знімання планового та висотного фактичного положення споруд та підземних інженерних мереж.

До прийняття об'єкту в експлуатацію та отримання сертифікату результати контрольного знімання об'єкту надати до КП «Одеспроект» для внесення в базу даних ЄЦТО.

Ці містобудівні умови та обмеження надані відповідно до: ч. 3. ст. 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (далі – Закон), зміни в який були внесені Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України по удосконаленню містобудівної діяльності», та набули чинності 10.06.2017 р. та Додатком до «Порядку ведення реєстру містобудівних умов та обмежень», затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 31.05.2017 р. № 135, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 09.06.2017 р. за № 714/30582, а також Листа Департаменту містобудування, архітектури та планування територій Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 13.11.2017 р. № 8/14.3-1000-17.

Містобудівні умови та обмеження є чинними до: завершення будівництва об'єкта незалежно від зміни замовника, згідно ч. 8 ст. 29 Закону, який зазначений вище.

В.о. директора департаменту –
головний архітектор міста
М.О. Шайденко



2019 р.

**ОДЕСЬКА МІСЬКА РАДА
УПРАВЛІННЯ З ПИТАНЬ
ОХОРОНИ ОБ'ЄКТІВ
КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ**

вул.Катерининська, 14, м.Одеса, 65026
тел.: (048)722-75-98
факс: 722-80-04
e-mail: k.nasledie@omr.odessa.ua,
www.odessa.ua



**ОДЕССКИЙ ГОРОДСКОЙ СОВЕТ
УПРАВЛЕНИЕ ПО ВОПРОСАМ
ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ
КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ**

ул. Екатерининская, 14, г.Одесса, 65026
тел.: (048)722-75-98
факс: 722-80-04
e-mail: k.nasledie@omr.odessa.ua,
www.odessa.ua

25.06.2019 № 01.24.44-T

на № _____ от _____

ТОВ "Трансрєгїонївест-Україна"
65026, м. Одеса, вул. Приморська, 1

ВИСНОВОК

**по проектній документації на
виконання робіт на об'єкті, розташованому в історичному ареалі**

Замовник:

ТОВ «Трансрєгїонївест-Україна»

Адреса об'єкта:

Місто Одеса, вул. Ланжеронівська, 2/1.

Проектна документація, стадія проектування:

Ескізний проект «Нове будівництво готелю апартаментного типу з приміщеннями дата-центру» за адресою: м. Одеса, вул. Ланжеронівська, 2/1.

Підстава для видачі висновку:

Звернення товариства з обмеженою відповідальністю «Трансрєгїонївест-Україна» (заява від 14.06.2019 р., реєстраційний номер Т1-93881-ю/л, «Історико-архітектурний опорний план, проект зон охорони, визначення меж історичних ареалів м. Одеси», затверджений наказом Міністерства культури і туризму України від 20.06.2008 р. № 728/0/16-08, Закон України «Про охорону культурної спадщини».

Проектна організація, головний інженер проекту:

ТОВ «ПБК»АЛЬЯНС» ГАП – архітектор Фесенко М.А., кваліфікаційний сертифікат: серія АА № 001264

Містобудівні умови розміщення об'єкту:

Згідно з «Історико-архітектурним опорним планом, проектом зон охорони та визначенням меж історичних ареалів м. Одеси», затвердженим наказом Міністерства культури і туризму України від 20.06.2008р. № 728/0/16-08, будівля по вул. Ланжеронівська, 2/1 розташована на території Центрального історичного ареалу м. Одеси, в межах комплексної охоронної зони історичного центру, в межах зони охорони археологічного культурного шару та частково в межах зони охоронюваного ландшафту. В межах ділянки будівництва об'єкти культурної спадщини, пам'ятки відсутні.

Поруч з ділянкою будівництва за адресою: узвіз Ланжеронівський, 2 ріг Польського узвозу, розташована будівля-пам'ятка архітектури та

містобудування місцевого значення – («Будівля складу Папудова», спор. 1850-1852 рр., арх. Круг Д.І.) прийнята під охорону держави рішенням Одеського облвиконкому від 27.12.1991р. № 580 та Наказом Міністерства культури і туризму України від 20.06.2008р. № 728/0/16-08 занесена до Державного реєстру нерухомих пам'яток України за категорією місцевого значення, охоронний номер: 403-Од.

За адресою: вул. Ланжеронівська, 2 розташована пам'ятка архітектури та містобудування національного значення («Палац Гагаріна», 1842-1850 рр., (арх. Оттон Л.Ц.), яка прийнята під охорону держави Постановою РМ України № 442 від 06.09.1979 р. та занесена до Державного реєстру нерухомих пам'яток України за категорією національного значення, охоронний номер: 1460.

Склад та основний зміст проектної документації:

На розгляд представлений ескізний проект щодо нового будівництва готелю апартаментного типу з приміщеннями дата-центру за адресою: м. Одеса, вул. Ланжеронівська, 2/1. Ділянка будівництва, площею, 0,0467га, розташована в зоні історичної забудови центральної частини міста, має складну багатокутну форму.

Будівля являє собою єдиний об'єм, складної геометричної форми із загальними розмірами в осях 15,8х37,30 м.

Згідно проекту умовна висота будівлі складає 7,77 м по осі Д, загальна висота будівлі 16,60 м. Висота підземних поверхів складає 3,3 м, висота 1-го поверху -3,9 м, інших поверхів – 3,0 м. На відмітці -6,600 та -3,300 запроектовані приміщення дата-центру, сходи та ліфти з ліфтовими холами. На відмітку 0,000 запроектовані відокремлені вхідні групи (по осі І) з вул. Ланжеронівська до приміщень дата-центру та готелю, а також відокремлені сходи з тамбур шлюзами, ліфти з ліфтовими сходами та технічні приміщення. Другий вхід (вихід) до приміщень будівлі передбачений з проєктованого подовження бульвару на позначці +5,400. На другому поверсі (+3,900) розташовані лобі, апартаменти, бюро обслуговування, сходи, ліфти та вхід (вихід) з проміжної сходової клітини на позначці + 5,400. На 3-5 поверсі (+ 6,900,,,+12,900) запроектовані апартаменти.

Висновок:

Розглянутий ескізний проект «Нове будівництво готелю апартаментного типу з приміщеннями дата-центру» за адресою: м. Одеса, вул. Ланжеронівська, 2/1 не суперечать вимогам затвердженого «Історико-архітектурного опорного плану, проекту зон охорони та визначення меж історичних ареалів м. Одеси» в частині вимог до 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.

Начальник управління

П.В. Остапенко

