



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
05.08.2019 № 01-06/187

Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва

№ 152

Будівництво офісної будівлі з вбудованим кафе, за рахунок знесення нежитлових будівель літ. «Б», літ. «Л», літ. «З», літ. «И», розміщених за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Генуезька, 24/1, на земельній ділянці за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Генуезька, 24-а, та благоустроєм прилеглої території
(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки: *будівництво офісної будівлі з вбудованим кафе за рахунок знесення нежитлових будівель літ. «Б», літ. «Л», літ. «З», літ. «И», розміщених за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Генуезька, 24/1, які знаходяться у власності Товариства з обмеженою відповідальністю «РОКСОЛАНА», та які розміщені на земельній ділянці за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Генуезька, 24-а, яка знаходиться в оренді у Товариства з обмеженою відповідальністю «РОКСОЛАНА», з архітектурною стилістикою фасадів будівлі після будівництва, яка по стилістиці прийнятна для нових будівель, розміщених в районі «Аркадія», з пристосуванням існуючих традиційних пісочно-пастельних тонів фасадів будівель, прийнятних для Південної Пальміри, та благоустроєм прилеглої території.*

2. Інформація про замовника: *Товариство з обмеженою відповідальністю «РОКСОЛАНА», яке розміщено за адресою: м. Одеса, вул. Генуезька, 24-а.*

003100

Код ЄДРПОУ: 19040812.

До пакету документів Товариством з обмеженою відповідальністю «РОКСОЛАНА» до управління, окрім містобудівного розрахунку, виконаного СПД «Круковським Л.Ю. (ГАП – Круковський Л.Ю., кваліфікаційний сертифікат – АА 000871), також надані:

- Договір оренди землі від 07.07.2004 р. який зареєстрований в реєстрі за № 777, та зареєстрованим у Одеському міському управлінні ОРФ ЦДЗ про що у Державному реєстрі земель вчинено запис від 20.07.2004 р. за № 040450500113, згідно з яким земельна ділянка, площею 2484,0 кв.м, у тому числі: - земельна ділянка площею 1371,0 кв.м, для експлуатації та обслуговування кафе-бару; угіддя: - під будівлями – 662,0 кв.м; під проїздами, проходами та площадками – 709,0 кв.м – земельна ділянка площею 1113,0 кв.м – для експлуатації та обслуговування літнього майданчика, у тому числі угіддя: під будівлями – 104,0 кв.м; під проїздами, проходами та площадками – 1009,0 кв.м, кадастрові номери: 5110137500:50:012:0015 та 5110137500:50:012:0016 (але, відповідно до листа Відділу у м. Одесі Головного управління Держгеокадастру в Одеській області від 21.07.2017 р. № 2305/112-17, згідно з яким відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 р. № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру», у зв'язку з дублюванням кадастрового № 5110137500:50:012:0015 були внесені зміни до відомостей Державного земельного кадастру (ДЗК) та сформовано повідомлення про виправлення помилки, та за допомогою програмного забезпечення ДЗК земельній ділянці площею 0,1371 га, для експлуатації та обслуговування кафе-бару, за адресою: м. Одеса, вул. Генуезька, 24-а, було сформовано кадастровий номер на 5110137500:50:012:0021 – кадастрові номери: 5110137500:50:012:0021 та 5110137500:50:012:0016), розташована за адресою: м. Одеса, вул. Генуезька, 24-а, передана Товариству з обмеженою відповідальністю «РОКСОЛАНА» (далі – ТОВ «РОКСОЛАНА») у строкове, платне володіння, користування. Згідно з п. 2.2 Договору – на земельній ділянці розташована будівля колишньої їдальні, яка належить ТОВ «РОКСОЛАНА» на підставі договору купівлі-продажу між Акціонерним товариством по туризму та екскурсіях «Одесатурист» та ТОВ «РОКСОЛАНА» від 16.08.2002 р., зареєстрованого в Одеському бюро технічної інвентаризації та реєстрації об'єктів нерухомості в книзі № 20 неж. На сторінці № 73 за № 562. Згідно з п. 3.1. Договору – Договір укладено терміном на 50 (п'ятдесят) років. Згідно з п. 5.1 Договору – земельна ділянка передається в оренду ТОВ «РОКСОЛАНА», для експлуатації та обслуговування кафе-бару з літнім майданчиком. Згідно з п. 5.2 Договору – Категорія земель за основним цільовим призначенням – землі рекреаційного призначення;

- АКТ встановлення (відновлення) в натурі меж земельної ділянки Товариству з обмеженою відповідальністю «РОКСОЛАНА» для

001500

експлуатації та обслуговування кафе-бару з літнім майданчиком за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Генуезька, 24-а від 10.06.2004;

- АКТ прийома-передачі земельної ділянки м. Одеса, вул. Генуезька, 24-а, що передається в оренду Товариству з обмеженою відповідальністю «РОКСОЛАНА» від 07.07.2004;

- Свідоцтво про право власності на нежитлові будівлі від 16.11.2011 р. Серія САЕ № 536634, видане виконавчим комітетом Одеської міської ради, та зареєстроване в електронному Реєстрі прав власності на нерухоме майно 21.11.2011 р., згідно з яким об'єкт, що розташований за адресою: м. Одеса, вул. Генуезька, 24/1, в цілому, дійсно належить Товариству з обмеженою відповідальністю «РОКСОЛАНА», на праві приватної власності, та в цілому складається з будівель літ. «Б», літ. «Л», загальною площею 679,90 кв.м., основною площею 505,80 кв.м, літ. «З», літ. «И», відображених у технічному паспорті від 01.11.2011 р.;

- Витяг про Державну реєстрацію прав, виданий Комунальним підприємством «Одеське міське бюро технічної інвентаризації та реєстрації об'єктів нерухомості» від 21.11.2011 р. № 32111110; Реєстраційний номер: 35202345; Тип об'єкта: нежитлові будівлі; Адреса об'єкта: Одеська обл., м. Одеса, вул. Генуезька, 24/1; Номер запису: 6502 в книзі: 10бнеж-137; Власники: Товариство з обмеженою відповідальністю «РОКСОЛАНА»; Підстава виникнення права власності: Свідоцтво про право власності/САЕ № 536634/16.11.2011/Виконавчий комітет Одеської міської ради; Форма власності: приватна; Частка: 1/1;

- Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 28.09.2018 р.; номер витягу: НВ-5106862292018; надано на заяву (запит): Лашкул В.Т.; 28.09.2018, ЗВ-5107533122018; Дані, за якими здійснювався пошук інформації у Державному земельному кадастрі: кадастровий номер земельної ділянки: 5110137500:50:012:0021; Загальні відомості про земельну ділянку: кадастровий номер: 5110137500:50:012:0021; місце розташування (адміністративно-територіальна одиниця): Одеська область, м. Одеса, вулиця Генуезька, 24-а; цільове призначення: В.03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі; категорія земель: землі рекреаційного призначення; вид використання земельної ділянки: для експлуатації та обслуговування кафе-бару; форма власності: комунальна власність; площа земельної ділянки, гектарів: 0.1371; Відомості про державну реєстрацію земельної ділянки: інформація про документацію із землеустрою, на підставі якої здійснена державна реєстрація земельної ділянки: інші документи: Приватне підприємство «Пульсар»; орган, який зареєстрував земельну ділянку: ОРФ ЦДЗК; дата державної реєстрації земельної ділянки: 20.07.2004; Відомості про право власності право постійного користування: Вид права: право власності; інформація про власників (користувачів) земельної ділянки; найменування: Одеська міська рада; реквізити документа, що посвідчує особу; податковий номер: 26597691; місцезнаходження: 804,

65036, Одеська область, м. Одеса, пл. Думська, 1; документ, який є підставою для виникнення права: рішення органу місцевого самоврядування рішення Одеської міської ради – 26.09.2003 1804-XXIV; документ, що посвідчує право; Відомості про оренду, суборенду: Орендар; прізвище, ім'я та по батькові/ найменування; Товариство з обмеженою відповідальністю «Роксолана»; громадянство; реквізити документа, що посвідчує особу; податковий номер: 19040812; місцезнаходження: 804, 65000, Одеська область, м. Одеса, вул. Генуезька, 24А; площа земельної ділянки, переданої в оренду: 0.1371 гектарів; орган, що здійснив державну реєстрацію речового права; дата державної реєстрації речового права: 20.07.2004; строк дії речового права: 50 років; Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки: Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки, встановлені Порядком ведення Державного земельного кадастру, затвердженого Постановою Кабінету міністрів України від 17.10.2012 № 1051, не зареєстровані; Відомості про особу, яка уповноважена надавати відомості з Державного земельного кадастру (нотаріуса) відповідно до закону, що надала витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку; витяг підготував та надав: А.В. Голубенко, Відділ у м. Одесі Головного управління Держгеокадастру в Одеській області;

- додаток до витягу Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 28.09.2018 № НВ-5106862292018; Кадастровий план земельної ділянки: Кадастровий номер земельної ділянки 5110137500:50:012:0021; Опис меж: Від А до Б вулиця Генуезька; Від Б до В Землі АТ «Одесатурист»; Від В до А Землі ТОВ «Роксолана»; Експлікація земельних угідь; Відомості про особу, яка склала кадастровий план земельної ділянки: прізвище та ініціали особи, яка склала кадастровий план земельної ділянки: Голубенко А.В.;

- **Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 28.09.2018 р.;** номер витягу: НВ-5106862222018; надано на заяву (запит): Лашкул В.Т.; 28.09.2018, ЗВ-5107533072018; Дані, за якими здійснювався пошук інформації у Державному земельному кадастрі: кадастровий номер земельної ділянки: 5110137500:50:012:0016; Загальні відомості про земельну ділянку: кадастровий номер: 5110137500:50:012:0016; місце розташування (адміністративно-територіальна одиниця): Одеська область, м. Одеса, вулиця Генуезька, 24-а; цільове призначення: В.03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі; категорія земель: землі рекреаційного призначення; вид використання земельної ділянки: для експлуатації та обслуговування літнього майданчика; форма власності: комунальна власність; площа земельної ділянки, гектарів: 0.1113; Відомості про державну реєстрацію земельної ділянки: інформація про документацію із землеустрою, на підставі якої здійснена державна реєстрація земельної ділянки: інші документи: 24.12.2001, Приватне підприємство «Пульсар», Ковердинський Б.О.; орган, який зареєстрував земельну ділянку: Одеське міське управління ОРФ ЦДЗК; дата державної реєстрації земельної ділянки: 20.07.2004; Відомості про право власності право постійного користування:

Вид права: право власності; інформація про власників (користувачів) земельної ділянки; найменування: Одеська міська рада; реквізити документа, що посвідчує особу; податковий номер: 26597691; місцезнаходження: 804, 65026, Одеська область, м. Одеса, м. Приморський, пл. Думська, 1; документ, який є підставою для виникнення права: рішення органу місцевого самоврядування рішення Одеської міської ради – 26.09.2003 1804-XXIV; документ, що посвідчує право; Відомості про оренду, суборенду: Орендар; прізвище, ім'я та по батькові/ найменування; Товариство з обмеженою відповідальністю «Роксолана»; громадянство; реквізити документа, що посвідчує особу; податковий номер: 19040812; місцезнаходження: 804, 65000, Одеська область, м. Одеса, вул. Генуезька, 24А; площа земельної ділянки, переданої в оренду: 0.1113 гектарів; орган, що здійснив державну реєстрацію речового права: Одеське міське управління ОРФ ЦДЗК; дата державної реєстрації речового права: 20.07.2004; строк дії речового права: 50 років; Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки: Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки, встановлені Порядком ведення Державного земельного кадастру, затвердженого Постановою Кабінету міністрів України від 17.10.2012 № 1051, не зареєстровані; Відомості про особу, яка уповноважена надавати відомості з Державного земельного кадастру (нотаріуса) відповідно до закону, що надала витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку; витяг підготував та надав: А.В. Голубенко, Відділ у м. Одесі Головного управління Держгеокадастру в Одеській області;

- додаток до витягу Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 28.09.2018 № НВ-5106862222018: Кадастровий план земельної ділянки: Кадастровий номер земельної ділянки 5110137500:50:012:0016; Опис меж: Від А до Б вулиця Генуезька; Від Б до В ТОВ «Роксолана»; Від В до Г Землі АТ «Одесатурист»; Від Г до А Землі провулок Гвоздичний; Експлікація земельних угідь; Відомості про особу, яка склала кадастровий план земельної ділянки: прізвище та ініціали особи, яка склала кадастровий план земельної ділянки: Голубенко А.В.;

- Лист Відділу у м. Одесі Головного управління Держгеокадастру в Одеській області від 21.07.2017 р. № 2305/112-17, згідно з яким відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 р. № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру», у зв'язку з дублюванням кадастрового № 5110137500:50:012:0015 були внесені зміни до відомостей Державного земельного кадастру (ДЗК) та сформовано повідомлення про виправлення помилки, та за допомогою програмного забезпечення ДЗК земельній ділянці площею 0,1371 га, для експлуатації та обслуговування кафе-бару, за адресою: м. Одеса, вул. Генуезька, 24-а, було сформовано кадастровий номер на 5110137500:50:012:0021;

Також надані:

- Витяг з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців та громадських формувань, яка надана Товариству з

обмеженою відповідальністю «РОКСОЛАНА» 26.10.2018 року, Дата Державної реєстрації в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань: 24.03.2006 р., № запису: 1 556 120 0000 018394, ідентифікаційний код юридичної особи: 19040812, місце знаходження юридичної особи: 65012, Одеська обл., місто Одеса, вулиця Генуезька, 24/1;

- Статут товариства з обмеженою відповідальністю «РОКСОЛАНА» (нова редакція), затверджений Протоколом Загальних зборів учасників ТОВ «РОКСОЛАНА» від 26.10.2018 р.);

- Акт приймання-передачі частки у статутному капіталі Товариства з обмеженою відповідальністю «РОКСОЛАНА» (код ЄДРПОУ: 19040812) від 26.10.2018 р., зареєстрований в реєстрі за № 1745, 1746;

- Акт приймання-передачі частки у статутному капіталі Товариства з обмеженою відповідальністю «РОКСОЛАНА» (код ЄДРПОУ: 19040812) від 26.10.2018 р., зареєстрований в реєстрі за № 1741, 1742;

- Протокол Загальних зборів Учасників Товариства з обмеженою відповідальністю «РОКСОЛАНА» (код ЄДРПОУ: 19040812) від 26.10.2018 р.

- Наказ № 1-К Товариства з обмеженою відповідальністю «РОКСОЛАНА» від 29.10.2018 р., згідно з яким Мірошніченко Іван Юрійович, учасник Товариства з обмеженою відповідальністю «РОКСОЛАНА», приступає до обов'язків директора зазначеного товариства у відповідності до положень Статуту.

3. Відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівної документації на місцевому рівні: згідно з Договором оренди землі від 07.07.2004 р. який зареєстрований в реєстрі за № 777, та зареєстрованим у Одеському міському управлінні ОРФ ЦДЗ про що у Державному реєстрі земель вчинено запис від 20.07.2004 р. за № 040450500113, земельна ділянка, площею 2484,0 кв.м, у тому числі: - земельна ділянка площею 1371,0 кв.м, для експлуатації та обслуговування кафе-бару; угіддя: - під будівлями – 662,0 кв.м; під проїздами, проходами та площадками – 709,0 кв.м – земельна ділянка площею 1113,0 кв.м – для експлуатації та обслуговування літнього майданчика, у тому числі угіддя: під будівлями – 104,0 кв.м; під проїздами, проходами та площадками – 1009,0 кв.м, кадастрові номери: 5110137500:50:012:0015 та 5110137500:50:012:0016 (але, відповідно до листа Відділу у м. Одесі Головного управління Держгеокадастру в Одеській області від 21.07.2017 р. № 2305/112-17, згідно з яким відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 р. № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру», у зв'язку з дублюванням кадастрового № 5110137500:50:012:0015 були внесені зміни до відомостей Державного земельного кадастру (ДЗК) та сформовано повідомлення про виправлення

помилки, та за допомогою програмного забезпечення ДЗК земельній ділянці площею 0,1371 га, для експлуатації та обслуговування кафе-бару, за адресою: м. Одеса, вул. Генуезька, 24-а, було сформовано кадастровий номер на 5110137500:50:012:0021 – кадастрові номери: 5110137500:50:012:0021 та 5110137500:50:012:0016), розташована за адресою: м. Одеса, вул. Генуезька, 24-а, передана Товариству з обмеженою відповідальністю «РОКСОЛАНА» (далі – ТОВ «РОКСОЛАНА») у строкове, платне володіння, користування. Згідно з п. 5.1 Договору – земельна ділянка передається в оренду ТОВ «РОКСОЛАНА», для експлуатації та обслуговування кафе-бару з літнім майданчиком. Згідно з п. 5.2 Договору – Категорія земель за основним цільовим призначенням – землі рекреаційного призначення. 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, вул. Генуезька, 24-а, яка знаходиться в оренді у ТОВ «РОКСОЛАНА», та на якій розміщені нежитлові будівлі літ. «Б», літ. «Л», літ. «З», літ. «И» та мають юридичну адресу: м. Одеса, Приморський район, вул. Генуезька, 24/1, розміщена на території житлово-громадської забудови, в зоні громадських центрів та окремих об'єктів обслуговування 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 «Детальним планом території у межах вулиць: Посмітного, Тінистої, Сонячної, Генуезької, Піонерської та Гагаринського плато в м. Одесі», затвердженого рішенням Одеської міської ради від 09.10.2013 р. № 3915-VI, земельна ділянка за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Генуезька, 24-а, яка знаходиться в оренді у ТОВ «РОКСОЛАНА», та на якій розміщені нежитлові будівлі літ. «Б», літ. «Л», літ. «З», літ. «И» та мають юридичну адресу: м. Одеса, Приморський район, вул. Генуезька, 24/1, розташована в зоні О-6 – торгівельна зона. 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, вул. Генуезька, 24-а, яка знаходиться в оренді у ТОВ «РОКСОЛАНА», та на якій розміщені нежитлові будівлі літ. «Б», літ. «Л», літ. «З», літ. «И» та мають юридичну адресу: м. Одеса, Приморський район, вул. Генуезька, 24/1, розміщена на території, яка знаходиться в зоні – Г-6, в торгівельній зоні, яка призначена для розташування об'єктів торгівлі (магазинів, торгівельних комплексів), ринкових комплексів. Зону формують території здебільше громадської забудови, на яких за містобудівною документацією розміщуються торгівельні заклади та інші об'єкти обслуговування населення, де одним з Переважних видів використання території є розміщення підприємств

громадського харчування, а одним із Супутніх видів використання території є розміщення адміністративних споруд, офісів. Земельна ділянка за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Генуезька, 24-а, яка знаходиться в оренді у ТОВ «РОКСОЛАНА», та на якій розміщені нежитлові будівлі літ. «Б», літ. «Л», літ. «З», літ. «И» та мають юридичну адресу: м. Одеса, Приморський район, вул. Генуезька, 24/1, 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 СПД «Круковським Л.Ю. (ГАП – Круковський Л.Ю., кваліфікаційний сертифікат – АА 000871), та наданий замовником: орієнтовна гранична висота будівлі: від + 25.900 м до +28,400 м, але на стадії розробки проектної документації необхідно виконати більш ретельний розрахунок відповідно до: п. 6.1.14 та п. 6.1.18 ДБН Б. 2.2-12:2018 «Містобудування. Планування і забудова територій», ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги», планувальних рішень та обмежень плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII та планувальних рішень та обмежень «Детального плану території у межах вулиць: Посмітного, Тінистої, Сонячної, Генуезької, Піонерської та Гагаринського плато в м. Одесі», затвердженого рішенням Одеської міської ради від 09.10.2013 р. № 3915-VI.

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: плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII та «Детального плану території у межах вулиць: Посмітного, Тінистої, Сонячної, Генуезької, Піонерської та Гагаринського плато в м. Одесі», затвердженого рішенням Одеської міської ради від 09.10.2013 р. № 3915-VI, з урахуванням до існуючих віконних отворів об'єктів, розміщених на суміжних земельних ділянках, та які

орієнтовані на ділянку проектування, дотриманням нормативної відстані до них проектуємого об'єкту, з виконанням вимог освітлення та інсоляції приміщень квартир та нежитлових приміщень зазначених будинків та будівель 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 вимогам 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 п. 6.1.21 та п. 6.1.23 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, з урахуванням до існуючих віконних отворів об'єктів, розміщених на суміжних земельних ділянках, та які орієнтовані на ділянку проектування, з дотриманням нормативної відстані до них проектуємого об'єкту, з виконанням вимог освітлення та інсоляції приміщень квартир та нежитлових приміщень зазначених будинків та будівель 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 вимогам 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, вул. Генуезька, 24-а, яка знаходиться в оренді у ТОВ «РОКСОЛАНА», та на якій розміщені нежитлові будівлі літ. «Б», літ. «Л», літ. «З», літ. «И» та мають юридичну адресу: м. Одеса, Приморський район, вул. Генуезька, 24/1, знаходиться 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 проектуємого об'єкту надати на розгляд відповідним профільованим структурам, у тому числі органам екологічної безпеки та санітарним органам. До розроблення проектної документації, з метою збереження несущих конструкцій нежитлих приміщень і квартир, які розміщені в суміжних будинках

та будівлях, передбачити заходи по їх укріпленню. При розробці проектної документації з розміщення об'єкта, врахувати відстань до існуючих віконних отворів об'єктів, розміщених на суміжних земельних ділянках, та які орієнтовані на ділянку проектування, дотриманням нормативної відстані до них проектуємого об'єкту, з виконанням вимог освітлення та інсоляції приміщень квартир та нежитлових приміщень зазначених будинків та будівель 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 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 території, будинків і споруд від шуму» та п. 14.5 та Таблиць 14.2, 14.13 ДБН Б.2.2-12:2018 «Містобудування. Планування і забудова територій», та виконати зазначені заходи до експлуатації об'єкту. Проектування вхідних 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. 6.1.2 ДБН В.2.2-25:2009 «Будинки і споруди. Підприємства харчування (заклади ресторанного господарства)». 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». 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. 6.1.2 ДБН В.2.2-25:2009 «Будинки і споруди. Підприємства харчування (заклади ресторанного господарства)», 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. Для зберігання автотранспорту запроєктувати тимчасові та стаціонарні 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», п. 5.2.5 ДБН В.2.2-25:2009 «Будинки і споруди. Підприємства харчування (заклади ресторанного господарства)», та ДБН В.2.3-15-2007 «Споруди транспорту. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів» (у данному випадку паркування автотранспорту передбачити в паркінгу та на парковках, які запроєктовані по проспекту вул. Генуезькій, та які передбачені містобудівним розрахунком, наданим на розгляд до управління, з урахуванням нормативної пішохідної зони тротуару, без знищення зелених

насаджень – багаторічних дерев та кущів). 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). **Передбачити, відповідно до п. 6.1.10 ДБН Б.2.2-12:2018 «Містобудування. Планування і забудова територій» - суміщення доріжок для руху інвалідних візків з пішохідними доріжками за умови організації відокремлених велосипедних доріжок. Ширина пішохідних доріжок і тротуарів, які забезпечують рух осіб з особливими потребами та похилого віку на кріслах візках, повинна бути не менше 1,8 м при двосторонньому русі та 1,2 м – при односторонньому. Величина похилів пішохідних доріжок і тротуарів не повинна перевищувати: поздовжніх – 40‰, поперечних – 10‰. 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 проектуємих інженерних підземних та наземних комунікацій на нормативну відстань від об'єкту, який передбачається до будівництва, 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 України від 23.03.2012 р. № 122, ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної 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.2.2-25:2009 «Будинки і споруди. Підприємства харчування (заклади ресторанного господарства)», 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 території», 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 території, будинків і споруд від шуму», ДБН В.2.5-56:2014 «Системи протипожежного захисту», ДБН В.1.2-2:2006 «Навантаження і впливи. Норми проектування» (зі зміною № 1) та ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво у сейсмічних районах України» та інші 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 офісної будівлі з вбудованим кафе за рахунок знесення нежитлових будівель літ. «Б», літ. «Л», літ. «З», літ. «И», розміщених за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Генуезька, 24/1, які знаходяться у власності Товариства з обмеженою відповідальністю «РОКСОЛАНА», та які розміщені на земельній ділянці за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Генуезька, 24-а, яка знаходиться в оренді у Товариства з обмеженою відповідальністю «РОКСОЛАНА», з архітектурною стилістикою фасадів будівлі після будівництва, яка по стилістиці прийнятна для нових будівель, розміщених в районі «Аркадія», з пристосуванням існуючих традиційних пісочно-пастельних тонів фасадів будівель, прийнятних для Південної Пальміри, та 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 житлових будинках, 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 території». Передбачити, при необхідності, проведення (перенесення) діючих та проектуємих інженерних підземних та наземних комунікацій на нормативну відстань від об'єкту, який проектується, відповідно з проектною документацією, 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. При проведенні інженерних вишукувань, 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. До розроблення проектної документації, з метою збереження несущих конструкцій нежилых приміщень і квартир, які розміщені в суміжних будинках та будівлях, 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 проектуемого об'єкту не змінюється – експлуатувати існуючий проїзд та прохід до об'єкту з боку вул. Генуезька та внутрішньоквартального проїзду. Для зберігання автотранспорту запроектувати тимчасові та стаціонарні 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», п. 5.2.5 ДБН В.2.2-25:2009 «Будинки і споруди. Підприємства харчування (заклади ресторанного господарства)», та ДБН В.2.3-15-2007 «Споруди транспорту. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів» (у данному випадку паркування автотранспорту передбачити в паркінгу та на парковках, які запроектовані по проспекту вул. Генуезькій, та які передбачені містобудівним розрахунком, наданим на розгляд до управління, з урахуванням нормативної пішохідної зони тротуару, без знищення зелених насаджень – багаторічних дерев та кущів). 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). 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

по вул. Генуезька та внутрішньоквартального проїзду (моцнення тротуарною плиткою пішохідних доріжок та прилеглої території); відновити озеленення території за рахунок висадки трави та декоративних кущів на існуючих газонах, як на прилеглій території так і з боку вул. Генуезька та внутрішньоквартального проїзду біля об'єкту будівництва, виконати висадку дерев – листяних та хвойних; виконати заміну рабаток та огороження газонів; виконати: установку сучасних ліхтарів, лавок та передбачити установку урн; виконати обробку та фарбування фасадів об'єкту після будівництва, з відновленням архітектурної стилістики фасадів будівель після будівництва, яка по стилістиці прийнятна для нових будівель, розміщених в районі «Аркадія», з пристосуванням існуючих традиційних пісочно-настельних тонів фасадів будівель, прийнятних для Південної Пальміри. 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) геодезичній контроль споруд та інженерних мереж проектним вимогам;

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

До прийняття об'єкту в експлуатацію та отримання сертифікату результати контроль-ного 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 чинність 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 –
головного архітектора міста
М.О. Шайденко



2019 р.