



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

01.04.2020 № 01-06/79

Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва

№ 48
Будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом, з благоустроєм прилеглої території за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Базарна, 61
(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки: будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями громадського призначення з підземним паркінгом за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Базарна, 61, на земельній ділянці, яка знаходиться у власності Товариства з обмеженою відповідальністю «АЄКСА ДЕВЕЛОПМЕНТ», за рахунок знесення адміністративної будівлі, яка знаходиться у власності Товариства з обмеженою відповідальністю «АЄКСА ДЕВЕЛОПМЕНТ», з відновленням архітектурної стилістики фасадів будівель після будівництва, яка по стилістиці прийнятна для будівель, розміщених в Центральному історичному ареалі міста, з пристосуванням існуючих традиційних пісочно-пастельних тонів фасадів будівель, прийнятних для Південної Пальміри, з благоустроєм прилеглої території.

2. Інформація про замовника: Товариство з обмеженою відповідальністю «АЄКСА ДЕВЕЛОПМЕНТ», яке розміщено за адресою: м. Одеса, вул. Базарна, 61. Код ЄДРПОУ: 43199647.

До пакету документів Товариством з обмеженою відповідальністю «АЄКСА ДЕВЕЛОПМЕНТ» до департаменту, окрім намірів забудови, виконаних ТОВ «ІНТЮБУД», архітектор Вітюк О.В., кваліфікаційний сертифікат серія АА № 003130, також надані:

- **Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 12.09.2019 р., індексний номер витягу: 180805483; витяг сформовано: Шерстюк Володимира Дмитрівна, Юридичний департамент Одеської міської ради, Одеська обл.; підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 35854713, дата реєстрації заяви: 10.09.2019 р., заявник: Якубик Володимир Михайлович (уповноважена особа); Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна: реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1700595251101; об'єкт нерухомого майна: земельна ділянка; Кадастровий номер: 5110137500:26:010:0021; Опис об'єкта: Площа (га): 0,1936, дата державної реєстрації земельної ділянки: 23.06.2018 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 Базарна, земельна ділянка, 61; Актуальна інформація про право власності: Номер запису про право власності: 33197603; Дата державної реєстрації: 10.09.2019 р.; державний реєстратор: Шерстюк Володимира Дмитрівна, Юридичний департамент Одеської міської ради, Одеська обл.; підстава виникнення права власності: акт приймання-передачі внеску до статутного капіталу ТОВ «АЄКСА ДЕВЕЛОПМЕНТ», серія та номер: б/н, виданий 10.09.2019 р., видавник: Якубик В.М. та ТОВ «АЄКСА ДЕВЕЛОПМЕНТ»; підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 48652454 від 12.09.2019 р., Шерстюк Володимира Дмитрівна, Юридичний департамент Одеської міської ради, Одеська обл.; Форма власності: приватна; Розмір частки: 1/1; Власники: Товариство з обмеженою відповідальністю «АЄКСА ДЕВЕЛОПМЕНТ», Код ЄДРПОУ: 43199647, країна реєстрації: Україна; витяг сформував: Шерстюк В. Д.;**

- **Акт приймання-передачі внеску до статутного капіталу Товариства з обмеженою відповідальністю «АЄКСА ДЕВЕЛОПМЕНТ» від 10.09.2019 р., укладений між Якубик Володимиром Михайловичем та Товариством з обмеженою відповідальністю «АЄКСА ДЕВЕЛОПМЕНТ», згідно з яким Якубик Володимир Михайлович передав, а Товариство з обмеженою відповідальністю «АЄКСА ДЕВЕЛОПМЕНТ» прийняло, в уставний фонд нерухомість у вигляді адміністративної будівлі, площею 2047,70 кв.м, розташованої за адресою: Одеська обл., м. Одеса, вул. Базарна, 61 та у вигляді земельної ділянки, площею 0,1936 га, розміщеної за адресою: Одеська обл., м. Одеса, вул. Базарна, 61;**

- **Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 20.02.2020 р., індексний номер витягу: 013402**

201100008; витяг сформовано: приватний нотаріус Білоус І.О., Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 38528798, дата реєстрації заяви: 18.02.2020 р., заявник: **Якубик Володимир Михайлович (уповноважена особа); Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна: реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1700595251101; об'єкт нерухомого майна: земельна ділянка; Кадастровий номер: 5110137500:26:010:0021; Опис об'єкта: Площа (га): 0,1936, дата державної реєстрації земельної ділянки: 23.06.2018 р., орган, що здійснив державну реєстрацію земельної ділянки: відділ у м. Одесі Головного управління Держгеокадастру в Одеській області; Цільове призначення: для будівництва та обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури; Адреса: Одеська обл., м. Одеса, вулиця Базарна, земельна ділянка, 61; Актуальна інформація про право власності: Номер запису про право власності: 33197603; Дата державної реєстрації: 10.09.2019 р.; державний реєстратор: Шерстюк Володимира Дмитрівна, Юридичний департамент Одеської міської ради, Одеська обл.; підстава виникнення права власності: акт приймання-передачі внеску до статутного капіталу ТОВ «АЄКСА ДЕВЕЛОПМЕНТ», серія та номер: б/н, виданий 10.09.2019 р., видавник: Якубик В.М. та ТОВ «АЄКСА ДЕВЕЛОПМЕНТ»; рішення органу місцевого самоврядування, серія та номер: 5556-VII, виданий 11.12.2019 р., видавник: Одеська міська рада; підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 48652454 від 12.09.2019 р., Шерстюк Володимира Дмитрівна, Юридичний департамент Одеської міської ради, Одеська обл.; Форма власності: приватна; Розмір частки: 1/1; Власники: Товариство з обмеженою відповідальністю «АЄКСА ДЕВЕЛОПМЕНТ», Код ЄДРПОУ: 43199647, країна реєстрації: Україна; витяг сформував: Білоус І.О.;**

- Рішення Одеської міської ради від 11.12.2019 р. 5556-VII «Про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, цільове призначення якої змінюється, та зміну цільового призначення земельної ділянки, площею 0,1936 га, за адресою: м Одеса, вул. Базарна, 61, яка знаходиться у власності Товариство з обмеженою відповідальністю «АЄКСА ДЕВЕЛОПМЕНТ»;

- Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 12.09.2019 р., індексний номер витягу: 180801776; витяг сформовано: Шерстюк Володимира Дмитрівна, Юридичний департамент Одеської міської ради, Одеська обл.; підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 35853670, дата реєстрації заяви: 10.09.2019 р., заявник: **Якубик Володимир Михайлович (уповноважена особа); Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна: реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 727610451101; об'єкт нерухомого майна: адміністративний корпус, об'єкт житлової**

нерухомості: Ні; Опис об'єкта: Площа (кв.м): 2047,70; Адреса: Одеська обл., м. Одеса, вулиця Базарна, будинок, 61; Номер об'єкта в РПВН: 10226644; Актуальна інформація про право власності: Номер запису про право власності: 33197140; Дата державної реєстрації: 10.09.2019 р.; державний реєстратор: Шерстюк Володимира Дмитрівна, Юридичний департамент Одеської міської ради, Одеська обл.; підстава виникнення права власності: акт приймання-передачі внеску до статутного капіталу ТОВ «АЄКСА ДЕВЕЛОПМЕНТ», серія та номер: б/н, виданий 10.09.2019 р., видавник: Якубик В.М. та ТОВ «АЄКСА ДЕВЕЛОПМЕНТ»; підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 48651844 від 12.09.2019 р., Шерстюк Володимира Дмитрівна, Юридичний департамент Одеської міської ради, Одеська обл.; Форма власності: приватна; Розмір частки: 968/1000; Власники: Товариство з обмеженою відповідальністю «АЄКСА ДЕВЕЛОПМЕНТ», Код ЄДРПОУ: 43199647, країна реєстрації: Україна; витяг сформував: Шерстюк В. Д.;

- Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 12.09.2019 р., індексний номер витягу: 180796881; витяг сформовано: Шерстюк Володимира Дмитрівна, Юридичний департамент Одеської міської ради, Одеська обл.; підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 35852976, дата реєстрації заяви: 10.09.2019 р., заявник: Якубик Володимир Михайлович (уповноважена особа); Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна: реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 727610451101; об'єкт нерухомого майна: адміністративний корпус, об'єкт житлової нерухомості: Ні; Опис об'єкта: Площа (кв.м): 2047,70; Адреса: Одеська обл., м. Одеса, вулиця Базарна, будинок, 61; Номер об'єкта в РПВН: 10226644; Актуальна інформація про право власності: Номер запису про право власності: 33196531; Дата державної реєстрації: 10.09.2019 р.; державний реєстратор: Шерстюк Володимира Дмитрівна, Юридичний департамент Одеської міської ради, Одеська обл.; підстава виникнення права власності: акт приймання-передачі внеску до статутного капіталу ТОВ «АЄКСА ДЕВЕЛОПМЕНТ», серія та номер: б/н, виданий 10.09.2019 р., видавник: Якубик В.М. та ТОВ «АЄКСА ДЕВЕЛОПМЕНТ»; підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 48651185 від 12.09.2019 р., Шерстюк Володимира Дмитрівна, Юридичний департамент Одеської міської ради, Одеська обл.; Форма власності: приватна; Розмір частки: 32/1000; Власники: Товариство з обмеженою відповідальністю «АЄКСА ДЕВЕЛОПМЕНТ», Код ЄДРПОУ: 43199647, країна реєстрації: Україна; витяг сформував: Шерстюк В. Д.;

- Рішення № 1 установчих зборів учасників ТОВ «АЄКСА ДЕВЕЛОПМЕНТ» від 29.08.2019 р.;

- Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 25.03.2020 р., номер витягу: НВ-5114080872020, надано на заяву (запит): Стетюра Андрій Ігорович 19.03.2020 р., ЗВ-9904747302020; Данні, за якими

здійснювався пошук інформації у Державному земельному кадастрі: кадастровий номер земельної ділянки: 5110137500:26:010:0021; Загальні відомості про земельну ділянку: кадастровий номер земельної ділянки: 5110137500:26:010:0021; місце розташування (адміністративно-територіальна одиниця): Одеська обл., м. Одеса, вулиця Базарна, 61; Цільове призначення: 02.10 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури; Категорія земель: землі житлової та громадської забудови; Вид використання земельної ділянки: для будівництва та подальшої експлуатації багатопверхового житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями та підземним паркінгом; форма власності: приватна; площа земельної ділянки: 0,1936 га; Відомості про державну реєстрацію земельної ділянки: Інформація про документацію із землеустрою, на підставі якої здійснена державна реєстрація земельної ділянки: Проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок, 05.04.2018 р.; Товариство з обмеженою відповідальністю «ІМПЕРІЯ - 2010», Устименко Яна Петрівна; орган, який зареєстрував земельну ділянку: Відділ у м. Одесі Головного управління Держгеокадастру в Одеській області; дата державної реєстрації земельної ділянки: 23.06.2018 р.; Відомості про право власності/право постійного користування: вид права: право власності; Інформація про власників (користувачів) земельної ділянки, Найменування: Товариство з обмеженою відповідальністю «АСКСА ДЕВЕЛОПМЕНТ»; Реквізити документа, що посвідчує особу, податковий номер: 43199647; Частка у спільній власності; 1/1; Відомості обмеження у використанні земельної ділянки: Вид обмеження у використанні земельної ділянки: Охоронна зона навколо інженерних комунікацій; Площа земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія обмеження: 0,0374 га; Підстава для виникнення обмеження у використанні земельної ділянки: Постанова Кабінету міністрів України № 198 «Про затвердження Єдиних правил ремонту і утримання автомобільних доріг, вулиць, залізничних переїздів, правил користування ними та охорони»; Дата державної реєстрації обмеження 15.02.2018 р., Строк дії обмеження: безстроково; Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки: Вид обмеження у використанні земельної ділянки: Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи; Площа земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія обмеження: 0,0835 га; Підстава для виникнення обмеження у використанні земельної ділянки: Закон, Постанова Кабінету Міністрів України від 04.03.1997 р. № 209 «Про затвердження Правил охорони електричних мереж»; Дата державної реєстрації: 15.02.2018 р.; Строк дії: безстроково; Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки: Вид обмеження у використанні земельної ділянки: Санітарно-захисна зона навколо об'єкта; Площа земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія обмеження: 0,0013 га; Підстава для

виникнення обмеження у використанні земельної ділянки: Закон, Земельний кодекс України; ст. 114, п. «1», 25.10.2001 р.; Дата державної реєстрації обмеження: 15.02.2018 р., Строк дії обмеження: безстроково; Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки: Вид обмеження у використанні земельної ділянки: Санітарно-захисна зона навколо об'єкта; Площа земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія обмеження: 0,0023 га; Підстава для виникнення обмеження у використанні земельної ділянки: Закон, Земельний кодекс України; ст. 114, п. «1», 25.10.2001 р.; Дата державної реєстрації обмеження: 15.02.2018 р., Строк дії обмеження: безстроково; Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки: Вид обмеження у використанні земельної ділянки: зона особливого режиму забудови; Площа земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія обмеження: 0,1936 га; Підстава для виникнення обмеження у використанні земельної ділянки: Закон, Земельний кодекс України; 25.10.2001 р.; Дата державної реєстрації обмеження: 15.02.2018 р., Строк дії обмеження: безстроково; Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки: Вид обмеження у використанні земельної ділянки: Охоронна зона навколо об'єкта культурної спадщини; Площа земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія обмеження: 0,1936 га; Підстава для виникнення обмеження у використанні земельної ділянки: Закон України «Про охорону культурної спадщини, 08.06.2000 р.; Дата державної реєстрації обмеження: 15.02.2018 р., Строк дії обмеження: безстроково; 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: Вербецька К.С.;

- Додаток до витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 25.03.2020 р., номер витягу: НВ-5114080872020, кадастровий номер земельної ділянки: 5110137500:26:010:0021;

Також надані:

- Виписка з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців та громадських формувань, яка надана Товариству з обмеженою відповідальністю «АЄКСА ДЕВЕЛОПМЕНТ» 30.08.2019 року, Дата Державної реєстрації в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань: 30.08.2019 р., № запису: 1 556 102 0000 071341, ідентифікаційний код юридичної особи: 43199647, місце знаходження юридичної особи: 65045, Одеська обл., місто Одеса, вулиця Базарна, 61;

- Статут товариства з обмеженою відповідальністю «АЄКСА ДЕВЕЛОПМЕНТ», затверджений Установчими зборами учасників ТОВ «АЄКСА ДЕВЕЛОПМЕНТ» рішення № 1 від 29.08.2019 р.;

- Лист Акціонерного товариства «Одесаобленерго» від 25.03.2020 р. № 07/09-148, згідно з яким Акціонерне товариство «Одесаобленерго» не

заперечує проти будівництва багатоквартирного житлового будинку з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями громадського призначення з підземним паркінгом за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Базарна, 61, за умови отримання дозвільних документів санітарно-епідеміологічної, екологічної, пожежної служб, Держспраці та при суворому дотриманні нормативних вимог Правил електричних мереж та ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» щодо мереж охоронних зон ПС «Ювілейна» і лінії електропередачі.

3. Відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні: згідно з **Витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 20.02.2020 р., індексний номер витягу: 201100008; земельна ділянка, Кадастровий номер: 5110137500:26:010:0021, Площею (га): 0,1936, Цільове призначення: для будівництва та обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури, за адресою: Одеська обл., м. Одеса, вулиця Базарна, земельна ділянка, 61, на праві приватної власності належить ТОВ «АЕКСА ДЕВЕЛОПМЕНТ». 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 Базарна, 61, розміщена на території житлово-громадської забудови, в зоні житлово-громадської забудови історичного центру міста, в межах Центрального історичного ареалу міста, в межах комплексної охоронної зони історичного центру міста. Розрахунковий період реалізації планувальних рішень Генерального плану – 15-20 років. Суміжно із зазначеною земельною ділянкою розміщена територія та об'єкт інженерно-транспортної інфраструктури, а саме: підстанція напругою 35кВ, що переводиться на підвищену напругу (110 кВ). 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 Базарна, 61, розташована в межах території Центрального історичного ареалу міста Одеси, в межах комплексної охоронної зони історичного центру міста (відповідно до вказаної документації в Центральному історичному ареалі гранична висота нових будівель та споруд, які виходять на червону лінію вулиць, не повинна перевищувати 18,60 м від рівня денної поверхні, а висота акцентних будівель на перехресті кварталів – не вище 21,30 м). Відповідно 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 Базарна, 61, розміщена на території, яка знаходиться в зоні – Г-1, в зоні загальноміського центру, яка призначена**

для розміщення об'єктів адміністративних будівель органів управління, ділових установ, багатоквартирних житлових будинків та інших багатофункціональних об'єктів, що забезпечують громадські функції загальноміського та регіонального значення. Гранична висота нових будівель і споруд, що виходять на червоні лінії вулиць, не повинна перевищувати 18,6 метрів, а висота акцентних будівель на розі кварталів - не вище 21,3 метрів. Територія зони визначена в межах комплексної охоронної зони історичного центру, тому параметри використання цієї зони повинні відповідати Розділам V-VI науково-проектної документації «Історико - архітектурний опорний план м. Одеса. Проект зон охорони. Визначення меж історичних ареалів», затвердженої Наказом Міністерства культури і туризму України 20.06.2008 р. № 728/0/16-08 та таблиці 3.2 «Вимоги до ділянок, що знаходяться в охоронних зонах пам'яток культурної спадщини» текстової частини цього Плану зонування м. Одеса. На суміжній території розміщена підстанція «Ювілейна».

Містобудівні умови та обмеження:

1. Граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах: відповідно з вимогами абзацу 2 пункту 1 Постанови Кабінету Міністрів України від 21.02.2018 р. № 92 «Про внесення змін до Порядку визначення меж та режимів використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на території історичних ареалів населених місць», а саме: «8. Проектна документація на нове будівництво, реконструкцію та капітальний ремонт (крім реконструкції та капітального ремонту квартир чи окремих приміщень, які здійснюються без зміни об'ємно-просторових характеристик) у межах історичних ареалів населених місць розробляється з урахуванням вимог затвердженого в установленому законом порядку історико-архітектурного опорного плану, а 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, 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. На стадії розробки проектної документації також необхідно виконати ретельний розрахунок відповідно до: ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги», та з урахуванням планувальних рішень та обмежень плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII. Враховуючи, що відповідно до ст. 19 Закону України «Про архітектурну діяльність» – виконання проектних робіт із створення об'єктів архітектури не вимагає

наявності у фахівців відповідного кваліфікаційного сертифікату при розробці проектних матеріалів, не передбачених для реалізації (ескізи, пошукові, концептуальні і ін.), пропозицій про можливість та умови забудови будь-якої земельної ділянки, а також те, що відповідно до ст. 26 Закону України «Про архітектурну діяльність» – архітектор, інші проектувальники, що здійснюють роботи із створення об'єктів архітектури, зобов'язані: дотримувати державні стандарти, норми і правила, місцеві правила забудови населених пунктів, вимоги вихідних даних на проектування; не порушувати при проектуванні, організації і виконанні будівельних робіт законні права і інтереси власників і користувачів будівель і споруд, прилеглих до ділянки забудови; не розголошувати без згоди замовника зведення, складові комерційну таємницю проекту, а проектна організація, яка розробляла проектну документацію, а також головний архітектор і головний інженер проекту несуть відповідальність за відповідність проектній документації вихідним даним на проектування, вимогам державних стандартів, норм і правил, регіональним і місцевим правилам забудови.

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки: розрахувати відповідно до вимог * Таблиці 6.2 ДБН Б.2.2-12:2019 «Містобудування. Планування і забудова територій».

3. Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону): розрахувати відповідно до вимог * Таблиці 6.2 ДБН Б.2.2-12:2018 «Містобудування. Планування і забудова територій», п. 6.1.16, п. 6.1.17 ДБН Б.2.2-12:2019 «Містобудування. Планування і забудова територій» та у відповідності до планувальних обмежень: 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 розміщених на суміжних земельних ділянках, та які орієнтовані на ділянку проектування, з додержанням нормативної відстані до них проектуемого об'єкту, з виконанням вимог освітлення та інсоляції приміщень квартир зазначених будинків та будівель згідно з п.п. 10.1-10.4 Розділу 10 ДБН В.2.2-15:2019 «Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення», та додержанням вимог ДБН В.2.5-28-2018 «Природне і штучне освітлення», згідно з вимогами 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.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» та у відповідності до планувальних обмежень: плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII, з урахуванням до існуючих віконних отворів житлових будинків 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 квартир зазначених будинків та будівель згідно з п.п. 10.1-10.4 Розділу 10 ДБН В.2.2-15:2019 «Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення», та з дотриманням вимог ДБН В.2.5-28-2018 «Природне і штучне освітлення», згідно з вимогами 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 з положеннями «Історико-архітектурного опорного плану, проекту зон охорони, визначення границь історичних ареалів міста Одеса», затвердженого наказом Міністерства культури та туризму України від 20.06.2008 р. № 728/0/16-08, земельна ділянка за адресою: м. Одеса, Приморський район, вулиця Базарна, 61, розташована в межах території Центрального історичного ареалу міста Одеси, в межах комплексної охоронної зони історичного центру міста, проектні рішення з проектної документації проектуемого об'єкту, 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 нежилых 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 житлових будинків, які орієнтовані на ділянку проектування, з дотриманням нормативної відстані до них проектуемого об'єкту, з виконанням вимог освітлення та інсоляції приміщень квартир зазначених будинків та будівель згідно з п.п. 10.1-10.4 Розділу 10 ДБН В.2.2-15:2019 «Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення», та дотримання вимог ДБН В.2.5-28-2018 «Природне і штучне освітлення», з вимогами 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 ДБН В.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», та виконати зазначені заходи до експлуатації об'єкту. Проектування вхідних вузлів в проектуемий об'єкт виконати відповідно з вимогами п.п. 6.1.1 та 6.1.2 ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення» та п.6.1.1 ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення». Передбачити тамбури, при всіх зовнішніх входах до проектуемого об'єкту, для теплового і вітрового захисту відповідно з п.п. 6.1.3 ДБН В.2.2-9:2018 «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», 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 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» 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 на тротуарах Старобазарного скверу, та які передбачені містобудівним розрахунком, наданим на розгляд до департаменту, з урахуванням нормативної пішохідної зони тротуару, без знищення зелених насаджень – багаторічних дерев). 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 В.2.2-12:2019 «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 В.2.2-12:2018 «Містобудування. Планування і забудова територій». Енергозабезпечення об'єкту запроектувати відповідно до технічних умов Акціонерного Товариства «Одесаобленерго» та обов'язково виконати вимоги Листа Акціонерного товариства «Одесаобленерго» від 25.03.2020 р. № 07/09-148. 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 І.1**

та **И.2 (обов'язковими) ДБН Б.2.2-12:2019 «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.2.2-12:2019 «Містобудування. Планування і забудова територій», ДБН В.2.2-15:2019 «Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення», ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.1.1.7-2016 «Пожжежна 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.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 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, згідно зі ст. 26 Закону України «Про архітектурну діяльність», а саме: архітектор, інші проектувальники, що здійснюють роботи із створення об'єктів архітектури, зобов'язані: дотримувати державні стандарти, норми і правила, місцеві правила забудови населених пунктів, вимоги вихідних даних на проектування; не порушувати при проектуванні, організації і виконанні будівельних робіт законні права і інтереси власників і користувачів будівель і споруд, прилеглих до ділянки забудови; не розголошувати без згоди замовника зведення, складові комерційну таємницю проекту, а проектна організація, яка розробляла проектну документацію, а також головний архітектор і головний інженер проекту несуть відповідальність за відповідність проектній документації вихідним даним на проектування, вимогам державних стандартів, норм і правил, регіональним і місцевим правилам забудови. Рекомендуємо, з метою виключення спірних питань з будівництва об'єкта та незалучення департаменту архітектури та містобудування Одеської міської ради у судові справи в якості третіх осіб, проектні рішення з будівництва багатоквартирного житлового будинку з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями громадського з підземним паркінгом за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Базарна, 61, на земельній ділянці, яка знаходиться в оренді у Товариства з обмеженою відповідальністю «АСКСА ДЕВЕЛОПМЕНТ», за рахунок знесення адміністративної будівлі, яка

знаходиться у власності Товариства з обмеженою відповідальністю «АЄКСА ДЕВЕЛОПМЕНТ», з відновленням архітектурної стилістики фасадів будівель після будівництва, яка по стилістиці прийнятна для будівель, розміщених в Центральному історичному ареалі міста, з пристосуванням існуючих традиційних пісочно-пастельних тонів фасадів будівель, прийнятних для Південної Пальміри, з благоустроєм прилеглої території, узгодити з власниками нежилых 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, а також обов'язково виконати вимоги Листа Акціонерного товариства «Одесаобленерго» від 25.03.2020 р. № 07/09-148.

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.2.2-12:2019 «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 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 проектною документацією, 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» та обов'язково виконати вимоги Листа Акціонерного товариства «Одесаобленерго» від 25.03.2020 р. № 07/09-148. 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. Базарної та Старобазарного скверу. 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» 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 на тротуарах Старобазарного скверу, та які передбачені містобудівним розрахунком, наданим на розгляд до департаменту, з урахуванням нормативної пішохідної зони тротуару, без знищення зелених насаджень – багаторічних дерев). 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 території». 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 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», а саме: територію благоустрою замостити тротуарною плиткою в межах об'єкта будівництва по вул. Базарній, провулку Успенському та Старобазарному скверу (моцнення тротуарною плиткою пішохідних доріжок та внутрішньодворової території); відновити озеленення території за рахунок висадки трави та декоративних куців на існуючих газонах, як на прибудинкової території так і з боку вул. Базарної, провулку Успенського та Старобазарного скверу біля об'єкту будівництва, виконати висадку дерев – листяних та хвойних; виконати заміну рабток та огородження газонів; виконати: установку сучасних ліхтарів, лавок та передбачити установку урн, які по стилістиці прийнятні для історичного центру міста; виконати обробку та фарбування фасадів об'єкту після будівництва, з відновленням архітектурної стилістики фасадів будівель після будівництва, яка по стилістиці прийнятна для будівель, розміщених в Центральному історичному ареалі міста, з пристосуванням існуючих традиційних пісочно-настельних тонів фасадів будівель, прийнятних для Південної Пальміри. Відповідно до п. 6.1.29 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» - передбачити 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/г). 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) контроль-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 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



2020 р.

