



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

14.02.2024 № 01-06/24

Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва

№ 11/1

Нове будівництво торговельного центру з приміщеннями громадського харчування.

Загальні дані:

1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки: *нове будівництво торговельного центру з приміщеннями громадського харчування на земельній ділянці за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Дерibasівська, 25, з відтворенням головного фасаду будівлі колишнього готелю «Спартак», для збереження стильових особливостей та масштабних деталей, притаманним фасадам будівель, що склалися історично.*

2. Інформація про замовника: *ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ОДС РЕНТ ГРУП» (далі – ТОВ «ОДС РЕНТ ГРУП»), юридична адреса: 04116, м. Київ, пров. Тбіліський, буд. 4/10, Код ЄДРПОУ: 43409035.*

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, сформованим Нерубайською сільською радою Біляївського району*

Одеської області 24.12.2019 р., індексний номер витягу: 194820911, за ТОВ «ОДС РЕНТ ГРУП» зареєстровано право приватної власності на земельну ділянку, загальною площею 0,1783 га, кадастровий номер 5110137500:19:001:0011, за адресою: м. Одеса, вул. Дерibasівська, 25, розмір частки 1/1.

Цільове призначення земельної ділянки – для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування.

Відповідно до витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, сформованого приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Дишлевою Т.В. 03.02.2020 р., індексний номер витягу: 198780785, за ТОВ «ОДС РЕНТ ГРУП» зареєстровано право приватної власності на будинок готелю «Спартак» за адресою: м. Одеса, вул. Дерibasівська, 25, загальною площею 2973,12 м², розмір частки 1/1.

Також замовником надано протокол засідання містобудівної ради при управлінні архітектури та містобудування Одеської міської ради № 2 від 16.11.2011 р. щодо розгляду та узгодження ескізного проекту розміщення об'єктів за адресою: м. Одеса, вул. Дерibasівська, 25, пров. Красний, 4.

Відповідно до «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. Дерibasівська, 25, розташована в зоні житлово-громадської забудови історичного центру міста, в межах Центрального історичного ареалу міста, у комплексній охоронній зоні історичного центру міста.

Згідно з «Планом зонування території м. Одеси» (зонінг), затвердженим рішенням Одеської міської ради від 19.10.2016 р. № 1316-VII, земельна ділянка за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Дерibasівська, 25, розташована в зоні загальноміського центру «Стара Одеса» - (П-1), призначеної 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, до видів використання якої відноситься розміщення у т.ч. торговельних комплексів, спортивних закладів, підприємств громадського харчування, тощо, в межах території, якій пропонується надати статус пам'ятки містобудування «Стара Одеса», в межах Центрального історичного ареалу міста, у комплексній охоронній зоні історичного центру міста.

Згідно з положеннями «Історико - архітектурного опорного плану, проекту зон охорони, визначення меж історичних ареалів міста Одеса», затвердженого наказом Міністерства культури і туризму України від 20.06.2008 р. № 728/0/16-08, на території Центрального історичного ареалу міста гранична висота нових будівель і споруд, що виходять на червоні лінії вулиць, не повинна перевищувати 18,6 метрів, а висота ~~споруд~~ спорудних будівель на розі кварталів - не вище 21,3 метрів.

Будівля готелю «Спартак» (колишній готель «Імперіал»), яка була споруджена у 1875 р. за проектом архітектора В.Ф. Гонсіоровського, було прийнято під охорону держави як пам'ятку містобудування та архітектури місцевого значення рішенням Одеського облвиконкому від 27.12.1997 р. № 580. Однак, згідно з наказом Міністерства культури і туризму України від 15.04.2008 р. № 424/1/16-08 вказана будівля - пам'ятка містобудування та архітектури місцевого значення (охоронний № 8-Од) за адресою: м. Одеса, вул. Дерибасівська, 25, **вилучено** з Державного реєстру нерухомих пам'яток України у зв'язку з втратою предмету охорони.

Враховуючи те, що територія зони, у межах якої розташована земельна ділянка за адресою: м. Одеса, вул. Дерибасівська, 25, визначена в межах території, якій пропонується надати статус пам'ятки містобудування «Стара Одеса», в межах Центрального історичного ареалу міста, в комплексної охоронної зони історичного центру міста, 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.

Згідно з Наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010 року № 548 «Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель» – землі житлової та громадської забудови.

Земельну ділянку використовувати в межах вимог, встановлених Законом до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою.

Містобудівні умови та обмеження:

1. Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах: гранично допустиму висоту об'єкту розрахувати відповідно до гранично допустимих показників, які прийняті для Центрального історичного ареалу, а саме відповідно до вимог 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», «Історико - архітектурного опорного плану, проекту зон охорони та визначення меж історичних ареалів м. Одеси», затвердженого наказом Міністерства культури та туризму України від 20.06.2008 р. № 728/0/16-08, згідно з якими 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, з урахуванням нормативного часу інсоляції прилеглої забудови, вимог п. 6.1 Розділу 6

ДБН В.2.2-23:2009 «Будинки і споруди. Підприємства торгівлі» (із зміною № 1), розділу 6 ДБН В.2.2-9-2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», п.п. 6.1.10, 6.1.11 розділу 6 ДБН В.2.2-25-2009 «Підприємства громадського харчування. Заклади ресторанного господарства» (із змінами), ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво у сейсмічних районах України».

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки: *максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки розрахувати з дотримання існуючих протипожежних та санітарних норм, п.п. 5.2 п. 5 та додатку В ДБН В.2.2-23:2009 «Будинки і споруди. Підприємства торгівлі» (із зміною № 1), розділу 5 ДБН В.2.2-9-2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», п. 5.2 розділу 5 ДБН В.2.2-25-2009 «Підприємства громадського харчування. Заклади ресторанного господарства» (із змінами), п. 6.2.10-6.2.12 та додатку Е.4 ДБН В.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій».*

3. Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону): *не змінюється.*

4. Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд: *відповідно до вимог п. 6.1.20, розділу 15.2 таблиці 15.2 ДБН В.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», ДБН В.2.2-9-2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», розділу 4 ДБН В.2.2-23:2009 «Будинки і споруди. Підприємства торгівлі» (із зміною № 1), розділу 5 ДБН В.2.2-25-2009 «Підприємства громадського харчування. Заклади ресторанного господарства» (із змінами), ДСП 173 «Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів» та ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва».*

Проектування здійснювати з урахуванням збереження лінії забудови, вертикального планування та композиції площі Грецької.

Під час проектування також слід приділити увагу заходам щодо обмеження поширення пожежі між об'єктом, що проектується, та існуючими об'єктами на суміжних земельних ділянках, шляхом зниження пожежної небезпечності будівельних матеріалів, які використовуються в зовнішніх огорожувальних конструкціях та покриттях, тощо.

Розмістити об'єкт, у т.ч. й приямки, дренажі, оглядові колодязі і мережі, що обслуговують будівлю, на ділянці за межами червоних ліній оточуючих вулиць (проїздів) та поза межами охоронних зон інженерних комунікацій.

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): *планувальні обмеження прийняти відповідно до підрозділу 14.11 розділу 14*

ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій». Проектування вести відповідно до ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», «Державними санітарними правилами планування та забудови населених пунктів», ДБН В.2.2-23:2009 «Будинки і споруди. Підприємства торгівлі» (із зміною № 1), ДБН В.2.2-25-2009 «Підприємства громадського харчування. Заклади ресторанного господарства» (із змінами), (ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій території», ДБН В.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених пунктів», Законом України «Про охорону культурної спадщини», ДБН В.2.2-9-2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.1.2-14-2009 «Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель, споруд, будівельних конструкцій та основ» (зі зміною № 1), ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення», ДБН В.2.5-28:2018 «Природне і штучне освітлення», ДБН В.2.3.-15-2007 «Автостоянки й гаражі для легкових автомобілів», ДСТУ-НБ В.2.5-35:2007 «Теплові мережі та мережі гарячого водопостачання з використанням попередньо теплоізованих трубопроводів», ДБН В.2.5-13-98 «Пожежна автоматика будівель та споруд», ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», ДБН В.1.1-12-2014 «Будівництво у сейсмічних районах України», ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди», ДБН В.2.5-64:2012 «Внутрішній водопровід та каналізація», ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди», ДБН В.2.5-39:2008 «Інженерне забезпечення будівель та споруд. Зовнішні мережі та споруди. Теплові мережі», ДБН А.2.1-1-2014 «Інженерні вишукування для будівництва» та «Порядком розроблення проектної документації на будівництво об'єктів», затвердженим Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.05.2011 р. № 45.

Враховуючи розміщення на суміжних земельних ділянках, в безпосередньої близькості від ділянки проектування будівель, які є пам'ятками архітектури та містобудування та історії місцевого значення, до початку проектування виконати висновок щодо впливу об'єкту, що проектується на збереження стійкості конструкцій вказаних вище будівель та передбачити заходи щодо їх укріпленню.

Крім того, враховуючи те, що на суміжних земельних ділянках розташовані житлові будинки, вікна яких орієнтовані на ділянку проектування, під час проектування розробити висновок щодо впливу об'єкту, який проектується на умови інсоляції вказаних будівель відповідно до ДБН В.2.2-15-2019 «Житлові будинки. Основні положення».

При проектуванні керуватися ДБН В.1.2-4-2006 «Захисні споруди цивільного захисту (цивільної оборони) та ДСТУ А.2.2-7:2010 «Розділ інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) у складі проектної документації об'єктів. Загальні положення».

Проектні рішення фасадів об'єкту, що проектується, розробити із збереженням архітектурної стилістики фасадів будівель, які розміщені у центральній частині міста.

Враховуючи те, що відповідно до «Історико-архітектурного опорного плану, проекту зон охорони, визначення границь історичних ареалів», затвердженого наказом Міністерства культури та туризму України від 20.06.2008 р. № 728/0/16-08, зазначена земельна ділянка розташована у межах історичного ареалу «Центральний історичний ареал», у комплексній охоронній зоні історичного центру міста, в межах території, якій пропонується надати статус пам'ятки «Стара Одеса», в безпосередній близькості з пам'ятками архітектури, проектні рішення з будівництва об'єкта необхідно узгодити з органами охорони об'єктів культурної спадщини відповідно до чинного законодавства.

При розробці проектної документації особливу увагу приділити заходам щодо обмеження поширення пожежі в будівлях, а також забезпечення шляхів евакуації.

При проектуванні передбачити можливість безперешкодного проїзду пожежної техніки до об'єкту, що проектується, шляхом улаштування нормативних пожежних проїздів. Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 09.01.2014 р. № 6 та листа Головного управління ДСНС України в Одеській області від 06.02.2014 р. № 01/613/11 – проектування здійснювати з урахуванням вимог інженерно - технічних заходів цивільного захисту.

Виконати інженерну підготовку і захист території у відповідності до розділу 12 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій». Забезпечити виконання комплексу заходів щодо захисту території від підтоплення ґрунтовими водами.

Під'їзди – виїзди до об'єкта передбачити єдиною системою з урахуванням функціонального призначення прилеглих вулиць, інтенсивності транспортного, пішохідного та велосипедного руху, характеру забудови, вимог охорони навколишнього середовища та наявної містобудівної документації, з урахуванням вимог п. 6.1.10, п. 6.1.27 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій».

6. Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж: охоронні зони інженерних комунікацій та відстані від об'єкта до існуючих інженерних мереж необхідно передбачити згідно з розділом 11, розділом 10, додатком И.1, додатком И.2, додатком И.3 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», а також ДБН Д.2.4-16-2000 «Зовнішні інженерні мережі». Прокладку, перенесення, підключення та експлуатацію інженерних комунікацій здійснювати згідно з технічними умовами, виданими інженерними службами міста. При необхідності проведення розкопок отримати дозвіл відповідно до чинного законодавства.

На вимогу необхідності виконання інженерних вишукувань керуватися ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва».

Згідно з рішенням виконавчого комітету 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 її коригування передати для внесення в базу даних ЄЦТО.

Під час будівництва об'єкту здійснювати геодезичний контроль параметрів об'єкту згідно з ДБН В.1.3-2-2010 «Геодезичні роботи у будівництві» (зі зміною 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 контроль-геодезичного знімання об'єкту необхідно 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», із змінами (далі – Закон) та Dodatkom 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 з ч. 8 ст. 29 Закону, який зазначений вище.

В.о. директора департаменту
архітектури та містобудування
Одеської міської ради
М.О. Шайденко



2020 р.



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

(найменування уповноваженого органу містобудування та архітектури)

18.05.2020

№ 01-06/24

Додаток

До містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкту будівництва від 17.02.2020 р. № 01-06/24

Враховуючи звернення ТОВ «ОДС РЕНТ ГРУП» вх. № 01-06/24 від 13.05.2020 р. та відповідно до ч. 8 ст. 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» уточнити містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва - нове будівництво торговельного центру з приміщеннями громадського харчування на земельній ділянці за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Дерibasівська, 25 від 17.02.2020 р. № 01-06/24, а саме.

Назву об'єкту будівництва читати у наступній редакції: «Реконструкція нежитлових приміщень першого та підвального поверхів, розташованих за адресою: м. Одеса, Приморський район, пров. Красний, 4, без зміни зовнішніх геометричних розмірів фундаментів в плані, під торговельний центр з приміщеннями громадського харчування, з розширенням за рахунок добудови додаткового об'єму на земельній ділянці за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Дерibasівська, 25, з відтворенням головного фасаду будівлі колишнього готелю «Спартак», для збереження стильових особливостей та масштабних деталей, притаманним фасадам будівель, що склалися історично».

П. 1 розділу I «Загальні дані» читати у наступній редакції: «...вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки: реконструкція нежитлових приміщень першого та підвального поверхів, розташованих за

адресою: м. Одеса, Приморський район, пров. Красний, 4, без зміни зовнішніх геометричних розмірів фундаментів в плані, під торгівельний центр з приміщеннями громадського харчування, з розширенням за рахунок добудови додаткового об'єму на земельній ділянці за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Дерibasівська, 25, з відтворенням головного фасаду будівлі колишнього готелю «Спартак», для збереження стильових особливостей та масштабних деталей, притаманним фасадам будівель, що склалися історично...».

П. 3 розділу I «Загальні дані» читати у наступній редакції: «...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, сформованим Нерубайською сільською радою Біляївського району Одеської області 24.12.2019 р., індексний номер витягу: 194820911, за ТОВ «ОДС РЕНТ ГРУП» зареєстровано право приватної власності на земельну ділянку, загальною площею 0,1783 га, кадастровий номер 5110137500:19:001:0011, за адресою: м. Одеса, вул. Дерibasівська, 25, розмір частки 1/1.

Цільове призначення земельної ділянки – для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування.

Відповідно до витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, сформованого приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Дишлевою Т.В. 03.02.2020 р., індексний номер витягу: 198780785, за ТОВ «ОДС РЕНТ ГРУП» зареєстровано право приватної власності на будинок готелю «Спартак» за адресою: м. Одеса, вул. Дерibasівська, 25, загальною площею 2973,12 м², розмір частки 1/1.

Згідно з витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, сформованим Орлівською сільською радою Ренійського району Одеської області 12.05.2020 р., індексний номер витягу: 208761922, за ТОВ «ОДС РЕНТ ГРУП» зареєстровано право приватної власності на нежитлове підвальне приміщення, загальною площею 524,2 м², за адресою: м. Одеса, пров. Красний, буд. 4, розмір частки 1/1.

Відповідно до витяга з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, сформованого Орлівською сільською радою Ренійського району Одеської області 12.05.2020 р., індексний номер витягу: 208762201, за ТОВ «ОДС РЕНТ ГРУП» зареєстровано право приватної власності на нежитлове приміщення першого поверху, загальною площею 77,20 м², за адресою: м. Одеса, пров. Красний, буд. 4, розмір частки 1/1.

Також замовником надано протокол засідання містобудівної ради при управлінні архітектури та містобудування Одеської міської ради № 2 від 16.11.2011 р. щодо розгляду та узгодження ескізного проекту розміщення об'єктів за адресою: м. Одеса, вул. Дерibasівська, 25, пров. Красний, 4.

Відповідно до «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. Дерибасівська, 25, а також земельна ділянка, на якій розташовані нежитлові приміщення за адресою: м. Одеса, Приморський район, пров. Красний, 4, розташовані в зоні житлово-громадської забудови історичного центру міста, в межах Центрального історичного ареалу міста, у комплексній охоронній зоні історичного центру міста.

Згідно з «Планом зонування території м. Одеси» (зонінг), затвердженим рішенням Одеської міської ради від 19.10.2016 р. № 1316-VII, земельна ділянка за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Дерибасівська, 25, а також земельна ділянка, на якій розташовані нежитлові приміщення за адресою: м. Одеса, Приморський район, пров. Красний, 4, розташовані в зоні загальноміського центру «Стара Одеса» - (ГІ-1), призначеної 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, до видів використання якої відноситься розміщення у т.ч. торгівельних комплексів, спортивних закладів, підприємств громадського харчування, тощо, в межах території, якій пропонується надати статус пам'ятки містобудування «Стара Одеса», в межах Центрального історичного ареалу міста, у комплексній охоронній зоні історичного центру міста.

Згідно з положеннями «Історико - архітектурного опорного плану, проекту зон охорони, визначення меж історичних ареалів міста Одеса», затвердженого наказом Міністерства культури і туризму України від 20.06.2008 р. № 728/0/16-08, на території Центрального історичного ареалу міста 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.

Будівля готелю «Спартак» (колишній готель «Імперіал»), яка була споруджена у 1875 р. за проектом архітектора В.Ф. Гонсіоровського, було прийнято під охорону держави як пам'ятку містобудування та архітектури місцевого значення рішенням Одеського облвиконкому від 27.12.1997 р. № 580. Однак, згідно з наказом Міністерства культури і туризму України від 15.04.2008 р. № 424/1/16-08 вказана будівля - пам'ятка містобудування та архітектури місцевого значення (охоронний № 8-Од) за адресою: м. Одеса, вул. Дерибасівська, 25, **вилучено** з Державного реєстру нерухомих пам'яток України у зв'язку з втратою предмету охорони.

Враховуючи те, що територія зони, у межах якої розташована земельна ділянка за адресою: м. Одеса, вул. Дерибасівська, 25, а також нежитлові приміщення за адресою: м. Одеса, пров. Красний, 4, визначена в межах території, якій пропонується надати статус пам'ятки містобудування «Стара Одеса», в межах Центрального історичного ареалу міста, в комплексній охоронній зоні історичного центру міста, 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.

Згідно з Наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010 року № 548 «Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель» – землі житлової та громадської забудови.

Земельну ділянку використовувати в межах вимог, встановлених Законом до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою...».

Додаток є невід'ємною частиною містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкту будівництва від 17.02.2020 р. № 01-06/24, які затверджені наказом департаменту архітектури та містобудування Одеської міської ради від 17.02.2020 р. № 01-06/24.

В.о. директора департаменту
архітектури та містобудування
Одеської міської ради -
головний архітектор міста



М.О. Шайденко



