



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

12.08.20 № 01-13/289/ЗП  
на № ЗПУ-22140  
01

Гр. Катерині

Департаментом архітектури та містобудування Одеської міської ради (далі - департамент) розглянуто Ваш інформаційний запит від 06.08.2020 року (вх. № 01-13/289/ЗПІ від 10.08.2020 року), стосовно надання копій документів, що стосуються об'єкту розташованого за адресою: м. Одеса, вул. Літературна, 10.

В межах компетенції надаємо наявні в департаменті документи, а саме: копію містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва від 27.04.2018 року № 01-06/62 (арх.№ 79/1) за адресою: вул. Літературна, 10.

Додаток: на 5 арк.

В.о. директора департаменту –  
головного архітектора міста

М.О. Шайденко



✉ вул. Гоголя, 10, м. Одеса, 65082, Україна  
☎ 723-07-35; 729-74-22  
e-mail: uag3@omr.odessa.ua

✉ ул. Гоголя, 10, г. Одесса, 65082, Украина  
☎ 723-07-35; 729-74-22  
e-mail: uag3@omr.odessa.ua

№ \_\_\_\_\_  
на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

«ЗАТВЕРДЖЕНО»  
Наказ управління архітектури  
та містобудування  
Одеської міської ради  
21.04.2017 № 01-06/62

**Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва**

№ 49/1  
м. Одеса, Приморський район, вул. Літературна, 10, нове будівництво  
будинку готельного типу з вбудованими приміщеннями спортивно-  
оздоровчого центру  
(назва об'єкта будівництва)

**Загальні дані:**

1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки:  
*будівництво будинку готельного типу з вбудованими приміщеннями спортивно-оздоровчого центру за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Літературна, 10, за рахунок знесення нежитлових приміщень будівлі літ. «А», літ. «А2», літ. «А3, розміщених за адресою: м. Одеса, вул. Літературна, 10, та які знаходяться на праві власності Приватного підприємства «ТАУ», на земельній ділянці, яка знаходиться в оренді у Приватного підприємства «ТАУ».*

2. Інформація про замовника: *Приватне підприємство «ТАУ», яке розміщено за адресою: м. Одеса, вул. Осипова, 25. Код ЄДРПОУ: 21020582.*

*До пакету документів Приватним підприємством «ТАУ» до управління, окрім містобудівного розрахунку, виконаного ТОВ «Інжирінг-Жилбуд» (головний архітектор - Юрова Ірина Захарівна (кваліфікаційний сертифікат Серія АА № 002677), також надані:*

*- Договір оренди землі від 23.03.2018 року (далі - Договір), який посвідчений приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Чужовською Н.Ю., зареєстрований в реєстрі за № 622, згідно з яким земельна ділянка, загальною площею 0,6272 га, що знаходиться за адресою: м. Одеса, вул. Літературна, 10, кадастровий номер: 5110137500:54:005:0218, передається в оренду Приватному підприємству «ТАУ» (далі – ПП «ТАУ»), терміном на 5 (п'ять) років, для будівництва ~~будівництва~~ готельного типу, у тому числі по угодях: - землі, що*

використовуються для відпочинку та інші відкриті землі – 0,6272 га. Відповідно з п. 2.2 Договору – на земельній ділянці розташовано об'єкт нерухомого майна, а саме: нежитлова будівля, що належить ПП «ТАУ», право власності на яку зареєстровано 07.09.2017 р. Комунальним підприємством «Реєстраційна служба Одеської області», Одеської області, за номером запису про права власності: 22268316, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1348324851101. Відповідно з п. 3.1 Договору – Договір укладено на 5 (п'ять) років, для будівництва будинку готельного типу. Відповідно з п. 5.1 Договору – земельна ділянка передається в оренду ПП «ТАУ», для будівництва будинку готельного типу. Відповідно з п. 5.2. Договору – Категорія земель за основним цільовим призначенням: - землі рекреаційного призначення; вид цільового призначення згідно з Класифікацією видів цільового призначення земель – Е.07.01 – для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення;

- Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права від 27.03.2018 р., індексний номер витягу: 118540846; витяг сформовано: приватний нотаріус Чужовська Н.Ю., Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 27366625, дата реєстрації заяви: 23.03.2018 р., заявник: Дімарський Дмитро Львович (уповноважена особа); Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна: Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1517036251101; Об'єкт нерухомого майна: земельна ділянка; Кадастровий номер: 5110137500:54:005:0218; Опис об'єкта: площа (га): 0,6272, Дата державної реєстрації земельної ділянки: 13.02.2018 р., орган, що здійснив державну реєстрацію земельної ділянки: Відділ у м. Одесі Головного управління Держгеокадастру в Одеській області, Цільове призначення: для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення; Адреса: Одеська обл., м. Одеса, вул. Літературна, земельна ділянка 10; Додаткові відомості: Категорія земель: землі рекреаційного призначення; Актуальна інформація про державну реєстрацію іншого речового права: Номер запису про інше речове право: 25448975; Державний реєстратор: приватний нотаріус Чужовська Н.Ю., Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; Підстава виникнення іншого речового права: договір оренди землі, серія та номер: 622, виданий 23.03.2018 р., видавник: приватний нотаріус Чужовська Н.Ю., Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (з відкриттям розділу), індексний номер: 40337808 від 27.03.2018 р., приватний нотаріус Чужовська Н.Ю., Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; Вид іншого речового права: право оренди земельної ділянки; Зміст, характеристика іншого речового права: строк дії: 23.03.2023 р.; додаткові відомості: для будівництва будинку готельного типу; орендна плата розрахована у розмірі 3% від нормативної грошової оцінки та складає – 116 338, 88гр. на рік; Відомості про суб'єкта іншого речового права: Орендар: ПП «ТАУ», Код ЄДРПОУ: 21020582, країна

реєстрації: Україна; Орендодавець: Одеська міська рада, що діє від імені та в інтересах Територіальної громади міста Одеси, Код ЄДРПОУ: 38016682; Опис об'єкта іншого речового права: земельна ділянка, площею 0,6272 га. Витяг сформував: Чужовська Н.Ю.

- Договір про поділ нерухомого майна, що є спільною частковою власністю від 07.09.2017 р. НМІ 326550, який посвідчений приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Чередніченко Г.А., та зареєстрований в реєстрі за № 1150, згідно з яким нежитлові приміщення будівлі літ. «А», площею 1043 кв.м, літ. «А2», площею 390,10 кв.м, літ. «А3», площею 1120,90 кв.м: загальною площею 2445 кв.м, що знаходяться за адресою: м. Одеса, вул. Літературна, 10, та складають - 18/100 частин, належать: ПП «ТАУ»;

- Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 19.01.2018р., індексний номер витягу: 111171330; витяг надав: Оперчук Ірина Михайлівна, Комунальне підприємство «Реєстраційна служба Одеської області», Одеська обл.; підстава надання витягу: заява з реєстраційним номером: 26360557, дата реєстрації заяви: 19.01.2018 р., заявник: Дімарський Дмитро Львович (уповноважена особа); Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна: Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1348324851101; Об'єкт нерухомого майна: нежитлова будівля, об'єкт житлової нерухомості: Ні; Опис об'єкта: загальна площа (кв.м): 2545,50; Адреса: Одеська обл., м. Одеса, вулиця Літературна, будинок 10; Відомості про складові частини об'єкта нерухомого майна: Складова частина об'єкта нерухомого майна: нежитлова будівля, площею 1034,50 кв.м, літ. «А»; Складова частина об'єкта нерухомого майна: нежитлова будівля, площею 390,10 кв.м, літ. «А2»; Складова частина об'єкта нерухомого майна: нежитлова будівля, площею 1120,90 кв.м, літ. «А3»; Актуальна інформація про державну реєстрацію права власності: Номер запису про право власності: 22268316; дата державної реєстрації: 07.09.2017 р.; державний реєстратор: Оперчук Ірина Михайлівна, Комунальне підприємство «Реєстраційна служба Одеської області», Одеська обл.; підстава виникнення права власності: договір про поділ нерухомого майна, серія та номер: 1150, виданий 07.09.2017 р., видавник: Чередніченко Г.А., приватний нотаріус Одеського міського нотаріального округу; технічний паспорт, серія та номер: б/н, виданий 18.01.2018 р., видавник: ТОВ «ПРОФПРОЕКТ», довідка, серія та номер: 655234, виданий 18.01.2018 р., видавник: ТОВ «ПРОФПРОЕКТ»; Підстава внесення запису: рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (з відкриттям розділу), індексний номер: 37011512 від 11.09.2017 р., Оперчук Ірина Михайлівна, Комунальне підприємство «Реєстраційна служба Одеської області», Одеська обл.; Форма власності: приватна; розмір частки: 1/1; власники: Приватне підприємство «ТАУ», Код ЄДРПОУ: 21020582; Витяг сформував: Оперчук І.М.

Також надані:

- Статут Приватного підприємства «ТАУ» (нова редакція), затверджений рішенням власника ПП «ТАУ» 23 липня 2015 року;

- *Виписка з Єдиного Державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців, згідно з якою Дата і номер запису в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців - Приватного підприємства «ТАУ» 28.06.1998 р., 17.01.2006 р., № 1 556 120 0000 016600.*

2. *Відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні: відповідно з Договором оренди землі від 23.03.2018 року (далі - Договір), який посвідчений приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Чужовською Н.Ю., зареєстрований в реєстрі за № 622, згідно з яким земельна ділянка, загальною площею 0,6272 га, що знаходиться за адресою: м. Одеса, вул. Літературна, 10, кадастровий номер: 5110137500:54:005:0218, передається в оренду Приватному підприємству «ТАУ» (далі – ПП «ТАУ»), терміном на 5 (п'ять) років, для будівництва будинку готельного типу. Відповідно з п. 5.1 Договору – земельна ділянка передається в оренду ПП «ТАУ», для будівництва будинку готельного типу. Відповідно з п. 5.2. Договору – Категорія земель за основним цільовим призначенням: - землі рекреаційного призначення; вид цільового призначення згідно з Класифікацією видів цільового призначення земель – Е.07.01 – для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення. Відповідно з Витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права від 27.03.2018 р., індексний номер витягу: 118540846; Кадастровий номер: 5110137500:54:005:0218; Опис об'єкта: площа (га): 0,6272, Цільове призначення: для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення; Адреса: Одеська обл., м. Одеса, вул. Літературна, земельна ділянка 10; Додаткові відомості: Категорія земель: землі рекреаційного призначення. Відповідно з положеннями нового Генерального плану м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, земельна ділянка, що знаходиться за адресою: м. Одеса, вул. Літературна, 10, розміщена в межах ландшафтної-рекреаційної території, в зоні установ стаціонарної рекреації на вільних територіях та відповідно зі схемою проектних планувальних обмежень Генерального плану м. Одеси знаходиться в межах водоохоронної зони моря і лиманів, пропозиції якої наведені у Генеральному плані та розміщена в зоні з обмеженням висотності забудови +50 м, +150 м. Відповідно з «Документацією щодо внесення змін до детального плану території у межах: вул. Каманіна, вул. Літературна, вул. Новоберегова, пров. Красних Зорь, вул. Красних Зорь та Фонтанська дорога в м. Одесі», яка затверджена рішенням Одеської міської ради від 27.04.2016 р. № 604-VII, земельна ділянка, що знаходиться за адресою: м. Одеса, вул. Літературна, 10, розташована в зоні КОТ – зона установ відпочинку та туризму. Відповідно з положеннями плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII, земельна ділянка, що знаходиться за адресою: м. Одеса, вул. Літературна, 10, розміщена на території, яка знаходиться у зоні – КВТ – зона установ відпочинку та туризму, призначена для розміщення*

пансіонатів, курортних готелів, туристичних баз, оздоровчих таборів, кемпінгів, об'єктів обслуговування, ландшафтних парків. Переважним видом використання території є розміщення: пансіонатів; готелів, мотелів, готельних комплексів; туристичних баз; оздоровчих таборів; кемпінгів. Земельна ділянка, що знаходиться за адресою: м. Одеса, вул. Літературна, 10, розміщена в межах водоохоронної зони моря і лиманів, пропозиції якої наведені у Генеральному плані та розміщена в зоні з обмеженням висотності забудови +50 м, +150 м.

#### Містобудівні умови та обмеження:

1. Граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах: розрахувати відповідно з вимогами: п. 1.1, п. 1.3 ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будівлі та споруди. Основні положення» та Додатку А (обов'язковому) ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будівлі та споруди. Основні положення», п. 1.1, п. 1.3 ДБН В.2.2-20-2008 «Будинки і споруди. Готелі», п.п. 3.6\*-3.14 ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» та ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги», а також відповідно з планувальними рішеннями та обмеженнями: «Документації щодо внесення змін до детального плану території у межах: вул. Каманіна, вул. Літературна, вул. Новоберегова, пров. Красних Зорь, вул. Красних Зорь та Фонтанська дорога в м. Одесі», яка затверджена рішенням Одеської міської ради від 27.04.2016 р. № 604-VII та плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII.

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки: відповідно до ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» - 60% (відсоток забудови ділянки може бути збільшено за умови дотримання діючих протипожежних та санітарних норм).

3. Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону): розрахувати відповідно з вимогами п.3.1-3.3 та 3.5-3.14 розділу 3 ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» та у відповідності з планувальними обмеженнями: «Документації щодо внесення змін до детального плану території у межах: вул. Каманіна, вул. Літературна, вул. Новоберегова, пров. Красних Зорь, вул. Красних Зорь та Фонтанська дорога в м. Одесі», яка затверджена рішенням Одеської міської ради від 27.04.2016 р. № 604-VII та плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII.

4. Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд: об'єкт запроектувати у відповідності з планувальними рішеннями «Документації щодо внесення змін до детального плану території у межах: вул. Каманіна,

вул. Літературна, вул. Новоберегова, пров. Красних Зорь, вул. Красних Зорь, Фонтанська дорога в м. Одесі», яка затверджена рішенням Одеської міської ради від 27.04.2016 р. № 604-VII та плану зонування території (зони м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 № 1316-VII та відповідно до вимог п. 3.32 ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».

5. Планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, м історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюван ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природ заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорон враховуючи, що відповідно з зі схемою проектних планувальних обмежень Генерального плану м. Одеси, яка увійшла у склад Генерального плану м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-земельна ділянка, що знаходиться за адресою: м. Одеса, вул. Літературна 10, знаходиться в межах водоохоронної зони моря і лиманів, пропозиції які наведені у Генеральному плані та відповідно з положеннями плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради від 19.10.2016 р. № 1316-VII, земельна ділянка, що знаходиться за адресою: Одеса, вул. Літературна, 10, розміщена в межах водоохоронної зони моря і лиманів, пропозиції якої наведені у Генеральному плані, проектування об'єкту необхідно вести відповідно з вимогами Водного Кодексу України, і рекомендуємо проектні рішення проектуемого об'єкту надати на розгляд відповідним профільованим структурам, у тому числі органам екологічної безпеки. Враховуючи, що відповідно зі схемою проектних планувальних обмежень Генерального плану м. Одеси, яка увійшла у склад Генерального плану м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI та відповідно з положеннями плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII, земельна ділянка за адресою: м. Одеса, вул. Літературна, 10, розміщена в зоні з обмеженням висотності забудови +50 м, +150 м, рекомендуємо проектні рішення з розміщення об'єкта узгодити з КІ «Міжнародний аеропорт Одеса» Одеської міської ради (лист від 21.08.2017 р. № 17-28-780). До розроблення проектної документації, з метою збереження несущих конструкцій об'єктів, які розміщені суміжно з об'єктом проектуемого будівництва і прилягають до нього, виконати технічний висновок про стан їх будівельних конструкцій, та передбачити заходи по їх укріпленню. При розробці проектної документації з розміщення об'єкта, не передбачати розширення об'єкту за рахунок будь-яких конструкцій, виступаючих за межі земельної ділянки, яка знаходиться в оренді ПП «ТАУ». У складі проектної документації розробити розрахунок освітлення та інсоляції жилих та нежилих приміщень, які прилягають до об'єкта реконструкції і розміщені суміжно з ним відповідно з п.п. 3.1-3.4 ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (із змінами № 1) 2009 р. та відповідно з вимогами ДСТУ-Н Б В.2.2-27:2010 «Будинки і споруди. Настанова

з розрахунку інсоляції об'єктів цивільного призначення», а також виконати розрахунок впливу та захисту від шуму прилеглих житлових будинків та будівель, відповідно з ДБН В 1.1-31:2013 «Захист територій, будинків і споруд від шуму», та виконати зазначені заходи до експлуатації об'єкту. При розробці проектної документації з розміщення об'єкта, у її складі необхідно розробити паспорт опорядження та фарбування фасадів будівлі та представити його на затвердження в управління архітектури та містобудування Одеської міської ради на паперових та електронному носіях. При розробці паспорта обробки та фарбування фасадів будівлі, проектні рішення фасадів будівлі розробити з архітектурною стилістикою фасадів будівлі, з відображенням єдності та цілісності фасадів будинків та будівель, яка притаманна новим будівлям, розміщеним в районі Великого Фонтану. Проектування входних вузлів в проектуємий об'єкт в рівні першого поверху виконати відповідно з вимогами п. 6.1.1 ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будівлі та споруди. Основні положення» та п.п.6.1.7 ДБН В.2.2-20-2008 «Будинки і споруди. Готелі». Передбачити тамбури, при всіх зовнішніх входах до проектуємого об'єкту в рівні першого поверху, для теплового і вітрового захисту відповідно з п. 6.1.3 ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будівлі та споруди. Основні положення» та п.п. 6.1.7 ДБН В.2.2-20-2008 «Будинки і споруди. Готелі». При проектуванні та експлуатації об'єкта забезпечити доступність об'єкта та прилеглої території для інвалідів та інших маломобільних груп населення відповідно з ДБН В.2.2-17:2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення», п. 6.1.2 ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будівлі та споруди. Основні положення» та п.6.1.6 ДБН В.2.2-20-2008 «Будинки і споруди. Готелі», а саме: для пересування інвалідів з вулиці, при вході в проектуємий об'єкт, на першому поверсі – передбачити крильця, пандуси для інвалідів і маломобільних груп населення, для пересування у приміщеннях - передбачити наявність ліфтів, у разі перепадів рівня підлоги – наявність гусеничних підйомників. Для зберігання автотранспорту запроєктувати автостоянки, у тому числі тимчасові, згідно вимог: п. 2.49 ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», нової редакції п.п. 7.51, таблиці 7.6 ДБН 360-92\*\* «Планування і забудова міських і сільських поселень», зміна № 4 якого була затверджена наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 21.06.2011 р. № 67 та набула чинності 01.10.2011 р. та ДБН В.2.3-15-2007 «Споруди транспорту. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів» (у даному випадку паркування автотранспорту передбачити на проектуємих парковках, які запроєктовані в межах земельної ділянки, яка знаходиться в оренді ПП «ТАУ»). Проектними рішеннями з розміщення об'єкту передбачити заходи протипожежної безпеки відповідно з ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги». Енергозабезпечення об'єкту запроєктувати відповідно до технічних умов Публічного Акціонерного Товариства «Енергопостачальна Компанія 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 проектування будівництва, відповідно до проектної документації, яка розроблена відповідно до ТУ інженерних служб, які їх обслуговують. Охоронювані зони інженерних комунікацій розрахувати та виконати згідно з додатком 8.1 ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень». 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 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-20-2008 «Будинки і споруди. Готелі», ДБН В.2.2-13-2003 «Будівлі і споруди. Спортивні і фізкультурно-оздоровчі споруди» (зі зміною. 1, введеною в дію з 2010-10-01 наказом Міністерства регіонального розвитку і будівництва України від 30.12.2009 р. № 704 та від 15.07.2010 р. № 265), ДБН В.2.2-10-01 «Будівлі і споруди. Заклади охорони здоров'я», ДБН В.1.1.7-2016 «Пожжежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги», ДБН В.2.2-17:2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення», п.п. 7.51, таблиці 7.6 ДБН 360-92\*\* «Планування і забудова міських і сільських поселень», зміна № 4 якого була затверджена наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 21.06.2011 р. № 67 та набула чинності 01.10.2011 р., п. 2.49 ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.3-15-2007 «Споруди транспорту. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів», доповненнями ДБН В.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.2.5-28-2006 «Природне і штучне освітлення», ДБН В 1.1- 31:2013 «Захист територій, будинків і споруд від шуму», ДБН В.2.5-56:2014 «Системи протипожежного захисту», ДБН В1.2-2:2006 «Навантаження і впливи. Норми проектування» (зі зміною № 1), ДБН В.1.1-12-2014 «Будівництво у сейсмічних районах України» та інші ДБН, вимог яких необхідно дотримуватись при проектуванні кожного об'єкту будівництва, реконструкції або реабілітації чи реставрації. Рекомендуємо, з метою виключення спірних питань з розміщення об'єкта та незалучення управління архітектури та містобудування у судові справи в якості третіх осіб, проектні рішення з будівництва будинку готельного типу з вбудованими приміщеннями спортивно-оздоровчого центру за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Літературна, 10, за рахунок знесення нежитлових приміщень будівлі літ. «А», літ. «А2», літ. «А3, розміщених за адресою: м. Одеса, вул. Літературна, 10, та які знаходяться на праві власності

Приватного підприємства «ТАУ», на земельній ділянці, яка знаходиться в оренді у Приватного підприємства «ТАУ», узгодити з власниками квартир та нежитлових приміщень, які розміщені в житлових будинках та будівлях, розташованих суміжно з об'єктом проектування будівництва, власниками будівель/споруд, та/або с балансоутримувачем/або ОСББ житлових будинків, та із суміжними землекористувачами.

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 додатком 8.1 ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень». Передбачити, у разі 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, у разі необхідності, підлягають перенесенню до початку будівництва. При проведенні інженерних вишукувань керуватися вимогами ДБН А.2.1-1-2014 «Інженерні вишукування для будівництва»; дозвіл на проведення інженерно-геологічних вишукувань отримати у встановленому порядку в управлінні інженерного захисту території міста та розвитку узбережжя Одеської міської ради. Об'єкт запроектувати на нормативній відстані від існуючих будинків, будівель і споруд, меж ділянки відповідно до п. 3.6\* - 3.14 ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» та ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги». До розроблення проектною документацією, з метою збереження несущих конструкцій об'єктів, які розміщені суміжно з об'єктом проектуємого будівництва і прилягають до нього, виконати технічний висновок про стан їх будівельних конструкцій, та передбачити заходи по їх укріпленню. Проектними рішеннями з розміщення об'єкту передбачити заходи протипожежної безпеки відповідно з ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги». Енергозабезпечення об'єкту запроектувати відповідно до технічних умов Публічного Акціонерного Товариства «Енергопостачальна Компанія 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 проектною документації об'єктів». Основний під'їзд та пішохідний прохід до проектуємого об'єкту не змінюється – здійснюється з боку вулиці Літературної. Благоустрій виконати відповідно 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**

Приватного підприємства «ТАУ», на земельній ділянці, яка знаходиться в оренді у Приватного підприємства «ТАУ», узгодити з власниками квартир та нежитлових приміщень, які розміщені в житлових будинках та будівлях, розташованих суміжно з об'єктом проектування будівництва, власниками будівель/споруд, та/або с балансоутримувачем/або ОСББ житлових будинків, та із суміжними землекористувачами.

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 додатком 8.1 ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».** Передбачити, у разі 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, у разі необхідності, підлягають перенесенню до початку будівництва. При проведенні інженерних вишукувань керуватися вимогами ДБН А.2.1-1-2014 «Інженерні вишукування для будівництва»; дозвіл на проведення інженерно-геологічних вишукувань отримати у встановленому порядку в управлінні інженерного захисту території міста та розвитку узбережжя Одеської міської ради. Об'єкт запроектувати на нормативній відстані від існуючих будинків, будівель і споруд, меж ділянки відповідно до п. 3.6\* - 3.14 ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» та ДБН В.1.1.7-2016 «Пожезна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги». До розроблення проектною документацією, з метою збереження несущих конструкцій об'єктів, які розміщені суміжно з об'єктом проектуемого будівництва і прилягають до нього, виконати технічний висновок про стан їх будівельних конструкцій, та передбачити заходи по їх укріпленню. Проектними рішеннями з розміщення об'єкту передбачити заходи протипожезної безпеки відповідно з ДБН В.1.1.7-2016 «Пожезна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги». Енергозабезпечення об'єкту запроектувати відповідно до технічних умов Публічного Акціонерного Товариства «Енергопостачальна Компанія 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 проектною документацією об'єктів». Основний під'їзд та пішохідний прохід до проектуемого об'єкту не змінюється – здійснюється з боку вулиці Літературної. Благоустрій виконати відповідно 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. 3.15 ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», а саме: прилеглу територію благоустрою замостити тротуарною плиткою; відновити озеленення території за рахунок висадки трави та декоративних кущів шляхом розбивки газонів, висадки дерев – листяних та хвойних; передбачити установку урн для сміття та лавок по периметру території; на території благоустрою передбачити освітлення із сучасних ліхтарів; виконати опорядження та фарбування фасадів будівлі після будівництва відповідно з паспортом обробки та опорядження фасадів будівлі, з архітектурною стилістикою фасадів будівлі, з відображенням єдності та цілісності фасадів будинків та будівель, яка притаманна новим будівлям, розміщеним в районі Великого Фонтану. 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).

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.

Перший заступник  
начальника управління  
М.О. Шайденко



04

2018 р.