



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

дл. 1д. 19 № 01-13/д3990000

на № 103д 301 от _____

гр. Максиму

За дорученням заступника міського голови Департаментом архітектури та містобудування Одеської міської ради у межах повноважень розглянутий Ваш запит на отримання публічної інформації щодо об'єкту за адресою: м. Одеса, пров. Кордонний, 2/2.

За результатами розгляду надаємо копію містобудівних умов та обмежень від 10.05.2016 року № 01-06/691 забудови земельної ділянки за адресою: м. Одеса, пров. Кордонний, 2/2.

Додаток на 10 арк.

В.о. директора департаменту

М.О. Шайденко

01-06/691
10.05.16

Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки

61
м. Одеса, Приморський район, пров. Кордонний, 2/2
(адреса або місце розташування земельної ділянки)

Загальні дані:

1. Назва об'єкта будівництва: *нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими громадськими приміщеннями та підземним паркінгом.*
2. Інформація про замовника: *Товариство з обмеженою відповідальністю «Наш Город», м. Одеса, вул. Спиридонівська, 10, ЄДРПО України 37222568.*
3. Наміри забудови: *будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими громадськими приміщеннями та підземним паркінгом.*
4. Адреса будівництва або місце розташування об'єкта: *м. Одеса, Приморський район, пров. Кордонний, 2/2.*
5. Документ, що підтверджує право власності або користування земельною ділянкою:
- договір оренди землі від 31.03.2016 р. (далі – Договір), зареєстрований в реєстрі під № 125, згідно з яким Одеська міська рада, яка діє від імені Територіальної громади міста Одеси передала, а Товариство з обмеженою відповідальністю «Наш Город» (далі – ТОВ «Наш Город») прийняло у строкове платне володіння, користування земельну ділянку площею 0,3423 га, кадастровий номер: 5110137500:54:006:0339, в т.ч. по угіддях: - капітальна одноповерхова – 0,0878 га, - під проїздами, проходами та площадками – 0,0616 га; - під зеленими насадженнями – 0,1929 га, яка розташована за адресою: м. Одеса, пров. Кордонний, 2/2. Відповідно п. 2.2 Договору, нежитлові будівлі та споруди, розташовані за вищевказаною адресою,

належать ТОВ «Наш Город» на підставі Договору купівлі-продажу, посвідченого 22 жовтня 2010 р., Котом Д.Г., приватним нотаріусом Одеського нотаріального округу, по реєстру за № 1358 та зареєстрованого 04.11.2010 р. КП «ОМБТІ та РОН», номер запису: 3537 в книзі: 99неж-145, реєстраційний номер: 22957141. Витяг про державну реєстрацію прав № 27888909, виданий КП «ОМБТІ та РОН» 04.11.2010 р. Відповідно до п. 3.1 Договору, договір оренди землі укладено терміном на 25 років, для будівництва та багатоквартирного житлового будинку з вбудованими громадськими приміщеннями та підземним паркінгом.

- **інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна:** номер інформаційної довідки: 56758666, дата формування: 06.04.2016 р., інформаційну довідку сформовано: приватний нотаріус Калганова Марія Володимирівна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; підстава формування інформаційної довідки: заява № 16319464; **Параметри запиту:** пошук в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно про: права власності, інші речові права, іпотеки, обтяження; кадастровий номер земельної ділянки: 5110137500:54:006:0339; **Відомості з державного реєстру речових прав на нерухоме майно:** Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна: реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 809610251101; об'єкт нерухомого майна: земельна ділянка; кадастровий номер земельної ділянки: 5110137500:54:006:0339; цільове призначення: для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку, категорія земель: землі житлової та громадської забудови; адреса: Одеська обл., м. Одеса, пров. Кордонний, 2/2; **Актуальна інформація про право власності:** **Номер запису про право власності: 13963786;** дата реєстрації: 31.03.2016; державний реєстратор: приватний нотаріус Калганова Марія Володимирівна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; підстава виникнення права власності: Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності», серія та номер: 5245-VI, виданий 06.09.2012 р., видавник: Верховна Рада України; підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (з відкриттям розділу), індексний номер: 29039915 від 31.03.2016 р., приватний нотаріус Калганова Марія Володимирівна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; форма власності: комунальна; розмір частки: 1/1; власники: Одеська міська рада, код ЄДРПОУ: 26597691, країна реєстрації: Україна; **Актуальна інформація про державну реєстрацію іншого речового права:** **Номер запису про інше речове право: 13963928;** дата реєстрації: 31.03.2016; державний реєстратор: приватний нотаріус Калганова Марія Володимирівна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; підстава виникнення іншого речового права: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 27887451 від 21.01.2016 р., приватний нотаріус Калганова Марія Володимирівна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; вид іншого речового права: право оренди земельної ділянки; відомості про

суб'єкта іншого речового права: орендодавець: Одеська міська рада, яка діє від імені Територіальної громади міста Одеси, код ЄДРПОУ: 26597691, країна реєстрації: Україна; орендар: Товариство з обмеженою відповідальністю «Наш Город», код ЄДРПОУ: 37222568, країна реєстрації: Україна; додаткові відомості про інші речові речового права: орендна плата у розмірі 3% від нормативної грошової оцінки; опис об'єкта іншого речового права: земельна ділянка площею 0,3423 га, для будівництва та обслуговування багатоквартирного житлового будинку з вбудованими громадськими приміщеннями та підземним паркінгом. Відомості про державну реєстрацію іпотеки відсутні; Відомості про державну реєстрацію обтяжень відсутні.

6. Площа земельної ділянки: згідно з наданим замовниками договором оренди землі від 31.03.2016 р., який зареєстрований в реєстрі під № 125, кадастровий номер: 5110137500:54:006:0339 та інформаційною довідкою з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна: номер інформаційної довідки: 56758666, дата формування: 06.04.2016 р. – 0,3423 га.

7. Цільове призначення земельної ділянки: відповідно до договору оренди землі від 31.03.2016 р., який зареєстрований в реєстрі під № 125 та наданий замовником, кадастровий номер: 5110137500:54:006:0339 та інформаційною довідкою з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна: номер інформаційної довідки: 56758666, дата формування: 06.04.2016 р. - для будівництва та багатоквартирного житлового будинку з вбудованими громадськими приміщеннями та підземним паркінгом; категорія земель: землі житлової та громадської забудови.

8. Посилання на містобудівну документацію: генеральний план населеного пункту, план зонування, детальний план території та рішення про їх затвердження (у разі наявності): відповідно з новим Генеральним планом м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, зазначена ділянка розміщена в зоні громадських центрів та окремих об'єктів обслуговування. Відповідно з «Детальним планом території у межах пров. Ванний, Фонтанська дорога, вул. Красних Зорь у м. Одесі» (далі -ДПТ), затвердженого рішенням Одеської міської ради від 10.09.2015 р. № 6938-VI, земельна ділянка розташована в зоні – О-1 – загальноміський центр, де, відповідно з пояснювальною запискою зазначеного ДПТ, до складу переважних видів використання території входять багатоквартирні житлові будинки.

9. Функціональне призначення земельної ділянки: відповідно з новим Генеральним планом м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради

від 25.03.2015 р. № 6489-VI, зазначена ділянка розміщена в зоні громадських центрів та окремих об'єктів обслуговування. Відповідно з «Детальним планом території у межах пров. Ванний, Фонтанська дорога, вул. Красних Зорь у м. Одесі» (далі -ДПТ), затвердженого рішенням Одеської міської ради від 10.09.2015 р. № 6938-VI, земельна ділянка розташована в зоні – О-1 – загальноміський центр, де, відповідно з пояснювальною запискою зазначеного ДПТ, до складу переважних видів використання території входять багатоквартирні житлові будинки.

10. Основні техніко-економічні показники об'єкта будівництва: згідно містобудівного розрахунку, який виконаний ТОВ «Гефест» (архітектор – Коржов Олексій Валерійович – Кваліфікаційний сертифікат Серія АА № 001933; Держліцензія АВ № 490318) та наданий замовником, орієнтовні техніко-економічні показники об'єкта:

| № п/п | Найменування | Од. вим. | Кіль-сть |
|-------|--|----------------|----------|
| 1 | Площа забудови в межах відводу | га | 0,3423 |
| 2 | Площа забудови | м ² | 1415,80 |
| 3 | Площа покриття | м ² | 1292,70 |
| 4 | Площа озеленення території | м ² | 714,15 |
| 5 | Поверховість забудови | пов. | 17 |
| 6 | Умовна висота будівлі | м | 58,80 |
| 7 | Кількість квартир, у т.ч. | шт. | 270 |
| | - 1-кімнатних | шт. | 168 |
| | - 2-кімнатних | шт. | 34 |
| | - 3-кімнатних | шт. | 68 |
| 8 | Загальна площа будівлі | м ² | 19798,66 |
| 9 | Загальна площа квартир, у т.ч.: | м ² | 16924,20 |
| | - площа квартир | м ² | 15797,80 |
| | - площа літніх приміщень | м ² | 1126,40 |
| 10 | Площа нежилых допоміжних приміщень | м ² | 4990,12 |
| 11 | Загальна площа допоміжних приміщень громадського призначення | м ² | 1315,12 |
| 12 | Корисна площа вбудованих приміщень загального | м ² | 1010,66 |

| | | | |
|----|---|----------------|----------|
| | призначення, у т.ч. | | |
| 13 | Кількість машиномісць у підземному паркінгу | м/місць | 131 |
| 14 | Кількість машиномісць у підземному паркінгу з урахуванням двохярусної парковки транспорту | м/місць | 218 |
| 15 | Кількість машиномісць на відкритій гостьовій автостоянці | м/місць | 15 |
| 16 | Загальна площа підземного паркінгу | м ² | 5169,50 |
| 17 | Площа технічних приміщень | м ² | 2008,20 |
| 18 | Загальний будівельний об'єм, у т.ч. | м ³ | 106756,0 |
| | - вище відм. +0.000 | м ³ | 87820,0 |
| | - нижче відм. - 0.000 | м ³ | 18936,0 |

Містобудівні умови та обмеження:

1. Граничнодопустима висота будівель: згідно з містобудівним розрахунком, який виконаний ТОВ «Гефест» (архітектор – Коржов Олексій Валерійович – Кваліфікаційний сертифікат Серія АА № 001933; Держліцензія АВ № 490318) та наданий замовником: умовна висота житлового будинку – +58,50 м (поверховість – 17 поверхів).
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 (для житлової забудови): відповідно до ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».
4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови: у відповідності з планувальними рішеннями «Детальним планом території у межах пров. Ванний, Фонтанська дорога, вул. Красних Зорь у м. Одесі» (далі -ДПТ), затвердженого рішенням Одеської міської ради від 10.09.2015 р. № 6938-VI, та відповідно до вимог п. 3.32 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».
5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші охоронювані зони): до розроблення

проектної документації - до початку проектування, з метою збереження несущих конструкцій об'єктів, які розміщені на суміжних земельних ділянках, передбачити заходи по їх укріпленню. При розробці проектної документації з розміщення об'єкта, у її складі необхідно розробити паспорт опорядження та фарбування фасадів об'єкту, який необхідно погодити згідно з чинним порядком, а також не передбачати розширення об'єкту за рахунок будь-яких конструкцій, виступаючих за межі земельної ділянки, яка знаходиться в оренді ТОВ «Наш Город». При розробці проектної документації врахувати вимоги п.п. 2.21 - 2.34 та 3.1-3.4 ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (зі змінами № 1) 2009 р. та розробити розрахунок освітлення та інсоляції жилих та нежилых приміщень, розміщених в житлових будинках та будівлях, розміщених на суміжних земельних ділянках, та тих житлового будинку, який проектується ТОВ «Наш Город», відповідно з п.п. 3.1-3.4 ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (із змінами № 1) 2009 р.; забезпечити доступність об'єкта та прилеглої території для інвалідів та інших маломобільних груп населення згідно з ДБН В.2.2-17:2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення», а саме: для пересування інвалідів з вулиці, при входах в у житловий будинок з вбудованими громадськими приміщеннями та підземним паркінгом, передбачити крильця та пандуси для інвалідів і маломобільних груп населення, у приміщеннях - передбачити наявність гусеничних підйомників та ліфтів. Окрім підземного паркінгу в будинках, для зберігання автотранспорту запроектувати тимчасові автостоянки згідно вимог п. 2.49 ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», а саме: розміщення в межах червоних ліній всіх, окрім безперервного руху, вулиць та доріг на їх резервних (шириною 3,0 м) та розділових (шириною 5,5 м) смугах, а також в «карманах» проїжджої частини (шириною 2,5-5,5 м залежно від прийнятої схеми розстановки автомобілів) та відособлені від основної проїжджої частини огороженою або острівцями безпеки переважно тимчасові автостоянки повинні бути забезпечені зручними в'їздами-виїздами на бічні (місцеві) проїзди і на прилеглі вулиці (дорозі). Проектування вести згідно 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.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (зі змінами № 1) 2009 р., ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-11-2002 «Підприємства побутового обслуговування. Основні положення», ДБН В.2.3-15-2007 «Споруди транспорту. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів», ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.1.1.7-2002 «Пожезна безпека об'єктів будівництва», ДСТУ-Н-Б В.1.1-27:2010

«Будівельна кліматологія», ДБН В.2.6-31:2006 «Теплова ізоляція будівель». Зміна № 1 від 01.07.2013 р., ДБН В.2.5-28-2006 «Природне і штучне освітлення», СНиП II-12-77 «Норми проектування. Захист від шуму», ДБН В1.2-2:2006 «Навантаження і впливи. Норми проектування» (зі зміною № 1) та ДБН В.1.1-12-2006 «Будівництво у сейсмічних районах України». 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 розміщення житлового будинку з вбудованими громадськими приміщеннями та підземним паркінгом, узгодити з власниками житлових будинків, будинків, будівель та споруд, які розміщені на суміжних земельних ділянках, з власниками або користувачами суміжних земельних ділянок.

6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд: на нормативній відстані від існуючих житлових будинків, будинків, будівель і споруд, меж земельної ділянки відповідно з п. 3.6* - 3.14 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» та ДБН В.1.1.7-2002 «Пожжезна безпека об'єктів будівництва».

7. Охоронювані зони інженерних комунікацій: при розробці проекту розрахувати згідно з додатком 8.1 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень». Передбачити 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.

8. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для 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; до розроблення проектною документацією - до початку проектування, з метою збереження несущих конструкцій об'єктів, які розміщені на суміжних земельних ділянках, передбачити заходи по їх укріпленню. 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».

9. Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою): 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. У складі проектної документації розробити проектні рішення з благоустрою та озеленення: прилеглої території до житлового будинку з вбудованими громадськими приміщеннями та підземним паркінгом, відповідно до державних будівельних норм відповідно з п. 3.15 - 3.16 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень»; а також ремонту проїжджої частини пров. Ванний, міжквартального проїзду, алеї уздовж скверу Шклярука, благоустрою прилеглої території, яка прилягає до проїжджої частини; виконати установку сучасних ліхтарів, установку лавок біля житлового будинку з вбудованими громадськими приміщеннями, з установкою урн, по периметру території, благоустрій території скверу Шклярука, яка прилягає до проектуемого об'єкту з висадкою кустарників та дерев. 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).

10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку: експлуатувати існуючий проїзд та прохід з пров. Ванного та міжквартального проїзду. Забезпечити доступність об'єкта та прилеглої території для інвалідів та інших маломобільних груп населення згідно з ДБН В.2.2-17:2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення», а саме: для пересування інвалідів з вулиці, при входах в у житловий будинок з вбудованими громадськими приміщеннями та підземним паркінгом, передбачити крильця та пандуси для інвалідів і маломобільних груп населення, у приміщеннях - передбачити наявність гусеничних підйомників та ліфтів.

11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту: запроектувати нормативну кількість місць для паркування автотранспорту відповідно до вимог 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. (у даному випадку паркування автотранспорту передбачити у підземному паркінгу та на парковках, які запроектовані у містобудівному розрахунку, наданим на розгляд до управління).


12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини: відсутні.

13. Вимоги щодо створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення: *забезпечити доступність об'єкта та прилеглої території для інвалідів та інших маломобільних груп населення згідно з ДБН В.2.2-17:2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення», а саме: для пересування інвалідів з вулиці, при входах в у житловий будинок з вбудованими громадськими приміщеннями та підземним паркінгом, передбачити крильця та пандуси для інвалідів і маломобільних груп населення, у приміщеннях - передбачити наявність гусеничних підйомників та ліфтів.*

Ці містобудівні умови та обмеження надані відповідно до: *ст. 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (далі – Закон) та «Порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст» (далі – Порядок), затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 07.07.2011 р. № 109, зі змінами і доповненнями, внесеними наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 08.02.2012 р. № 49, від 24.04.2013 р. № 167 та від 20.05.2013 р. № 199.*

Містобудівні умови та обмеження є чинними до: *завершення будівництва, згідно ч. 8 ст. 29 Закону та пункту 1.3 Порядку, які зазначені вище.*

Начальник управління –
головний архітектор міста
О.Д. Голованов



_____ 2016 р.