



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

з 14.01.2020 № 01-13/15/304

на № 305-40 от _____

пану Максиму

За дорученням заступника міського голови департаментом архітектури та містобудування Одеської міської ради (далі - департамент) розглянуто Ваш інформаційний запит, що був надісланий через сайт «Доступ до Правди» 08.01.2020 р. (вх. № ЗПІ-40 від 09.01.2020 р.) стосовно надання інформації та відповідних документів щодо забудови земельної ділянки за адресою: м. Одеса, пров. Травневий, 4 а саме:

- 1) звіт про нормативно – грошову оцінку вказаної земельної ділянки;
- 2) експертний звіт проекту забудови на вказаної земельній ділянці;
- 3) містобудівні умови та обмеження.

У межах компетенції повідомляємо, що за інформацією архіву та відділу загального листування в департаменті зареєстровані містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки за адресою: м. Одеса, пров. Травневий, 4 № 01-06/193 від 13.11.2017 р. з намірами забудови - будівництво курортного комплексу з апартаментами. Замовник – ТОВ «ПЛАЗМА ОЙЛ».

Додаток: копії вищевказаних містобудівних умов та обмежень на 5-ти арк. (формат А-4).

З повагою,

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

13.11.2017 № 01-06/193

на № _____ от _____

**Містобудівні умови та обмеження
забудови земельної ділянки**

№ 225

м. Одеса, Київський район, пров. Травневий, 4.
(адреса або місце розташування земельної ділянки)

Загальні дані:

1. Назва об'єкта будівництва: будівництво курортного комплексу з апартаментами.
2. Інформація про замовника: товариство з обмеженою відповідальністю «ПЛАЗМА ОЙЛ», директор – Хушвакова О.Р., Одеська обл., Комінтернівський район, смт. Комінтернівське, вул. Першотравнева, 5б.
3. Наміри забудови: нове будівництво курортного комплексу з апартаментами. А саме: знесення існуючих на ділянці будівель і споруд та будівництво трьох зблокованих 4-поверхових корпусів апарт - готелю з мансардним поверхом і підпіллям та однієї окремо розташованої 4-поверхової будівлі з підпіллям та вбудованими приміщеннями громадського призначення; будівництво КПП, улаштування відкритих автостоянок, майданчиків для відпочинку дорослого населення та ігор дітей, а також спортивних та господарчих майданчиків.
4. Адреса будівництва або місце розташування об'єкта: м. Одеса, пров. Травневий, 4.
5. Документ, що підтверджує право власності або користування земельною ділянкою:
- договір оренди землі від 20.08.2015 р., зареєстрований у реєстрі за № 235, відповідно до якого ТОВ «ПЛАЗМА ОЙЛ» надана в оренду терміном на

10 років, до початку реалізації планувальних рішень району, земельна ділянка, загальною площею 0,9147 га, що розташована за адресою: м. Одеса, пров. Травневий, 4, для експлуатації та обслуговування об'єктів рекреації:

- витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (земельну ділянку) про реєстрацію іншого речового майна, який сформовано приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Калгановою М.В. від 20.08.2015 р., індексний номер витягу: 42609860, згідно з яким ТОВ «ПЛАЗМА ОЙЛ» надана в оренду, строком до 20.08.2025 р., земельна ділянка, загальною площею 0,9147 га, що розташована за адресою: м. Одеса, пров. Травневий, 4, для експлуатації та обслуговування об'єктів рекреації:

- витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, сформований 08.11.2017 р., номер витягу: НВ-5105441702017;

- договір купівлі - продажу майна платника податків, яке перебуває у податковій заставі № 1 від 22.11.2013 р., зареєстроване на Одеській Аграрній Біржі за № 01/12, відповідно до якого ТОВ «ПЛАЗМА ОЙЛ» належить нерухоме майно – будівлі, площею 186,6 м², 105,0 м², 142,5 м², 139,2 м², 256,8 м², 177,0 м², 143,7 м², 167,3 м², 98,4 м², 51,4 м², 165,0 м², розташовані на земельній ділянці за адресою: м. Одеса, пров. Травневий, 4;

- витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, сформований 31.07.2015 р., індексний номер витягу: 41530907, відповідно до якого ТОВ «ПЛАЗМА ОЙЛ» належить нерухоме майно – будівлі, площею 186,6 м², 105,0 м², 142,5 м², 139,2 м², 256,8 м², 177,0 м², 143,7 м², 167,3 м², 98,4 м², 51,4 м², 165,0 м², що розташовані на земельній ділянці за адресою: м. Одеса, пров. Травневий, 4.

6. Площа земельної ділянки: згідно з документами на землекористування, які зазначені у п. 5 Загальних даних цих містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, загальна площа земельної ділянки складає 0,9147 га.

7. Цільове призначення земельної ділянки:

- згідно з договором оренди земельної ділянки від 20.08.2015 р., зареєстрованим в реєстрі за № 235 – для експлуатації та обслуговування об'єктів рекреації:

- відповідно до п.п. 5.2 п. 5 договору оренди земельної ділянки від 20.08.2015 р., зареєстрованого в реєстрі за № 235 - категорія земель за основним цільовим призначенням – землі рекреаційного призначення, вид цільового призначення згідно з Класифікацією видів цільового призначення земель – для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення);

- згідно з витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (земельну ділянку) про реєстрацію іншого речового права від 20.08.2015 р., індексний номер витягу: 42609860 – для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення.

8. Посилання на містобудівну документацію: генеральний план населеного пункту, план зонування, детальний план території та рішення про їх затвердження (у разі наявності): «Генеральний план м. Одеси», затверджений рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, «План зонування території м. Одеси» (зонінг), затверджений рішенням Одеської міської ради від 19.10.2016 р. № 1316-VII.

9. Функціональне призначення земельної ділянки:

- відповідно до «Генерального плану м. Одеси», затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI – території установ стаціонарної рекреації;

- згідно з «Планом зонування території м. Одеси» (зонінг), затвердженим рішенням Одеської міської ради від 19.10.2016 р. № 1316-VII – зона установ відпочинку і туризму (КВТ), де можливе розміщення пансіонатів, готелів, тощо.

10. Основні техніко-економічні показники об'єкта будівництва (орієнтовно):

Згідно з містобудівним розрахунком, виконаним ТОВ «ХРК ХОЛДИНГ» (архітектор – Жовта С.С. кваліфікаційний сертифікат Серія АА № 000699) орієнтовні техніко – економічні показники об'єкта:

Техніко-економічні показники за генпланом:

Найменування		Од. виміру	Кількість
1	Площа земельної ділянки (відповідно до договору оренди)	га	0,9147
2	Площа забудови	м ²	2529,0
3	Площа благоустрою, у т.ч.:	м ²	6565,0
	- площа дорожнього покриття (з урахуванням парковок)	м ²	3264,0
	- площа пішохідних доріжок	м ²	277,0
	- площа озеленення	м ²	1850,0
	- площа відмостки	м ²	607,0
	- площа дитячих майданчиків	м ²	375,0
	- площа спортивних майданчиків	м ²	192,0
4	Кількість паркувальних місць	шт.	72
5	Кількість паркувальних місць на гостьовій автостоянці	шт.	20

Техніко-економічні показники за об'єктом:

№ з/п	Найменування	Од. вим.	Блок 1	Блок 2	Блок 3	Блок 4	Будівля КПП	Всього
1	Площа забудови	м ²	622,0	605,3	942,0	302,0	58,0	2529,0
2	Будівельний об'єм будівлі, у т.ч.:	м ³	10884,0	10587,0	16485,0	5279,0	280,0	43515,0
	- нижче відм. + 0.000	м ³	9081,0	8833,0	13753,0	4409,0	280,0	36356,0
	- вище відм. + 0.000	м ³	1803,0	1754,0	2732,0	807,0	---	7159,0
3	Загальна площа будівлі	м ²	2877,6	2791,6	4330,6	1201,2	36,4	11237,4
4	Корисна площа будівлі, у т.ч.:	м ²	2750,2	2647,4	4154,4	1129,1	36,4	10717,5
	- площа адміністративних приміщень	м ²	---	---	---	117,5	---	117,5
	- площа салону краси	м ²	---	---	---	105,4	---	105,4
	- площа приймально – вестибюльної групи з медпунктом	м ²	---	---	---	153,7	---	153,7
	- площа апартаментів	м ²	---	2076,2	3240,9	215,7	---	8048,3
	- площа дитячого комплексу	м ²	---	---	---	109,5	---	109,5
	- площа кафе	м ²	---	---	---	69,1	---	69,1
	- площа холів, коридорів, тамбурів	м ²	234,7	210,0	318,6	67,6	---	830,9
	- площа відділення банку	м ²	---	---	---	39,0	---	39,0
	- площа господарських приміщень	м ²	2515,5	---	---	57,2	---	57,2
	- площа технічних приміщень	м ²	98,2	---	12,8	---	---	111,0
	- площа підсобних приміщень	м ²	272,4	361,2	582,1	194,4	---	1410,1
5	Площа сходових клітин, ліфтових шахт	м ²	127,5	144,1	176,25	72,1	---	519,9
6	Розрахункова площа будівлі	м ²	2417,3	2437,4	3823,0	1061,5	---	9739,2

Містобудівні умови та обмеження:

1. Гранично допустима висота будівель:

- згідно з містобудівним розрахунком виконаним ТОВ «ХРК ХОЛДИНГ»
(архітектор – Жовта С.С. кваліфікаційний сертифікат Серія АА № 000699)

- три заблокованих 4-поверхових корпусів апартаментів - готелю з мансардним поверхом та підпіллям, граничною висотою біля +17.800 м (у ганку), умовною висотою близько +13.850 м (у ганку) та окремо розташована 4-поверхова будівля з підпіллям та вбудованими приміщеннями громадського призначення, висотою близько +15.000 м (у ганку). При цьому, гранично допустима висота будівель повинна розраховуватися з урахуванням дотримання нормативного часу інсоляції прилеглої забудови та може бути уточнена в процесі проектування, з урахуванням вимог таблиці 7.1 ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво у сейсмічних районах України».

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки: відсоток забудови земельної ділянки розрахувати відповідно до вимог розділу 5 ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення» та вимог п. 3.8*, примітки 1, а також п.п. 3.0, 3.10 та 3.11 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».

3. Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови): не змінюється.

4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж «червоних ліній» та ліній регулювання забудови: відповідно до діючих будівельних норм.

5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші охоронювані зони): ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші охоронювані зони): проектування вести згідно з ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-20-2008 «Готелі», ДБН В.2.2-28-2010 «Будинки адміністративного та побутового призначення», ДБН В.1.1-7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», ДБН В.1.1-12-2014 «Будівництво у сейсмічних районах України», ДБН В.2.2-11-2002 «Будинки і споруди. Підприємства побутового обслуговування», ДБН В.1.2-14-2009 «Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель, споруд, будівельних конструкцій та основ» (зі зміною № 1), ДБН В.2.5-74:2013 «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», СНіП 2.04.01-85* «Внутрішній водопровід та каналізація», ДСТУ-НБ В.2.5-35:2007 «Теплові мережі та мережі гарячого водопостачання з використанням попередньо теплоізованих трубопроводів», СНіП 2.04.05-91* «Опалення, вентиляція та кондиціювання», ДБН В.2.5-13-98 «Пожежна автоматика будівель та споруд», ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», «Порядком розроблення проектної документації на будівництво об'єктів», затвердженим Міністерством регіонального розвитку, будівництва та

житлово-комунального господарства України від 16.05.2011 р. № 45. У складі проектної документації необхідно розробити паспорт опорядження та фарбування фасадів будівлі, який необхідно погодити згідно з чинним порядком. При розробці проектної документації особливу увагу приділити заходам щодо обмеження поширення пожежі в будівлях. А саме: застосуванням конструктивних та об'ємно – планувальних рішень, спрямованих на створення перешкод поширенню небезпечних чинників пожежі приміщень, а також між приміщеннями, поверхами, протипожежними відсіками та секціями; зменшенням пожежної небезпеки будівельних матеріалів (у т.ч. й облицювань), конструкцій, елементів систем електропроводки, що застосовуються у приміщеннях і на шляхах евакуації; зменшенням вибухопожежної та пожежної небезпеки технологічного процесу, використанням засобів, що перешкоджають розливанню та розтіканню горючих рідин; застосуванням систем протипожежного захисту (автоматичних систем пожежогасіння, систем протидимного захисту), а також інших інженерно – технічних рішень. 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».

6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд: мінімально допустимі відстані від об'єктів, що проектуються до існуючих будівель і споруд необхідно приймати відповідно до п. 3.13, п. 3.16, табл. 2, додатку 3.1 (Протипожежні вимоги) ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» та розділів 4 та 6, п. 4.6 «Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів». При цьому, під час проектування слід приділити увагу заходам щодо обмеження поширення пожежі між запроектованими об'єктами та існуючими об'єктами на суміжних земельних ділянках. А саме: дотриманням протипожежних відстаней між існуючими об'єктами на суміжних земельних ділянках та запроектованим об'єктом; зниженням пожежної небезпечності будівельних матеріалів, які використовуються в зовнішніх огорожувальних конструкціях, у т.ч. облицювання, оздоблення, опорядження фасадів будинку, а також у покриттях; застосуванням конструктивних рішень, спрямованих на створення перешкоди поширення пожежі між будівлями (влаштування протипожежних стін, обмеження площі віконних та інших прорізів у зовнішніх стінах або використання вогнестійкого скління віконних прорізів, протипожежних завіс, тощо).

7. Охоронювані зони інженерних комунікацій: охоронювані зони інженерних комунікацій слід розрахувати відповідно до додатків 8.1 та 8.2 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» та ДБН Д.2.4-16-2000 «Зовнішні інженерні мережі». Прокладку та

перенесення інженерних комунікацій здійснювати згідно з технічними умовами, виданими інженерними службами міста.

8. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2014 "Інженерні вишукування для будівництва": інженерні вишукування проводити відповідно до технічних умов, наданих управлінням інженерного захисту території міста та розвитку узбережжя Одеської міської ради.

9. Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою): у складі проектної документації розробити проектні рішення з благоустрою та озеленення території відповідно до «Правил благоустрою території міста Одеси», затверджених рішенням Одеської міської ради від 23.12.2011 р. № 1631-V із змінами та доповненнями та ДБН Б. 2.2-5:2011 «Благоустрій території», з максимальним збереженням існуючих зелених насаджень та компенсаційним заходами у випадку необхідності знесення деяких насаджень. А саме: улаштування, реконструкцію та ремонт мережі вулиць та пішохідних тротуарів, з улаштуванням твердого покриття, зовнішнє освітлення, зливової каналізації, благоустрою та озеленення, встановлення вуличних меблів, а також улаштування спеціальних майданчиків з асфальтовим покриттям для встановлення контейнерів для збору сміття. Згідно з містобудівним розрахунком, виконаним ТОВ «ХРК ХОЛДИНГ» (архітектор – Жовта С.С. кваліфікаційний сертифікат Серія АА № 000699) – на ділянці передбачено улаштування дитячих та спортивних майданчиків з відповідним обладнанням, майданчиків для відпочинку дорослого населення, господарського майданчика. На майданчиках для дорослого населення передбачені лави, столи та урни. На майданчиках для дітей облаштовуються пісочниці, декоративні басейни і малі архітектурні форми (гойдалки, качалки та різноманітні пристрої для розвитку дітей). Вільна від забудови територія підлягає озелененню, а саме передбачається висадка багаторічних дерев і чагарників, а також трав'яного газону. В якості основних порід дерев рекомендуються породи дерев, що добре переносять місцевий клімат (гледичія, акація, сосна). Крім того планується мостіння пішохідних доріжок та майданчиків тротуарною плиткою, улаштування асфальтобетонного покриття проїздів та стоянок, освітлення території. У складі проектної документації розробити проектні рішення з благоустрою та озеленення території відповідно до державних будівельних норм. 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).

10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку: відповідно до п.п. 7.26 – 7.42 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень». Згідно з містобудівним розрахунком, виконаним

ТОВ «ХРК ХОЛДИНГ» (архітектор – Жовта С.С. кваліфікаційний сертифікат Серія АА № 000699) під'їзд до об'єкту здійснюються з боку вул. Дачної, а виїзд з боку пров. Травневий. В середині ділянки передбачаються проїзди та пішохідні доріжки (тротуари), збереження транспорту гостей та працівників курортного комплексу з апартаментами передбачається за рахунок улаштування відкритих та гостьових автостоянок на 71 та 20 м/місць відповідно. При цьому, прийнята ширина запроєктованих проїздів до будівель курортного комплексу з апартаментами повинна забезпечувати можливість вільного проїзду пожежного автотранспорту до будь – якого приміщення комплексу.

11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту: відповідно до вимог п.п. 7.50, 7.51 та табл. 7.5, 7.6 зі зміною № 4 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування та забудова міських та сільських поселень», ДБН В.2.3.-15-2007 «Автостоянки й гаражі для легкових автомобілів». Згідно з містобудівним розрахунком, виконаним ТОВ «ХРК ХОЛДИНГ» (архітектор – Жовта С.С. кваліфікаційний сертифікат Серія АА № 000699) – для зберігання автомобілів гостей та працівників запроєктованого курортного комплексу з апартаментами передбачається за рахунок улаштування відкритих та гостьових автостоянок на 71 та 20 м/місць відповідно.

12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини: при проектуванні керуватися Законом України «Про охорону культурної спадщини», науковою роботою «Історико-архітектурний опорний план. Проект зон охорони. Визначення меж історичних ареалів м. Одеси» (НДІ пам'ятників охоронних досліджень - м. Київ, 2008 р.), ДБН Б.2.2-2-2008. Відповідно до ст. 36 Закону України «Про охорону культурної спадщини» якщо під час проведення будь-яких земляних робіт буде знайдено знахідку археологічного чи історичного характеру, виконавець робіт зобов'язаний призупинити їх подальше проведення та на протязі доби оповістити про знахідку орган охорони культурної спадщини.

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». Згідно з містобудівним розрахунком, виконаним ТОВ «ХРК ХОЛДИНГ» (архітектор – Жовта С.С. кваліфікаційний сертифікат Серія АА № 000699) на перших поверхах курортного комплексу також передбачено наявність двомісних апартаментів для інвалідів та маломобільних груп населення, з розрахунку й на супроводжуючих їх осіб.

Ці містобудівні умови і обмеження надані відповідно до: ст. 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», наказу Міністерства регіонального розвитку будівництва і житлово-комунального господарства України від 07.07.2011 р. № 109 «Про затвердження Порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад і зміст» (далі – Порядок), із змінами та 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 об'єкта згідно з п. 1.3 вищевказаного Порядку.

В.о. начальника управління
архітектури та містобудування
Одеської міської ради –
М.О. Шайденко



« 13 » 11 2017 р.