



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

01.06.20 № 01-13/160/зпм

на № ЗП-1940 от _____ гр Катерині

E-mail: foi+request-69308-8a629257@dostup.pravda.com.ua

Шановна Катерино!

За дорученням в.о. першого заступника Одеського міського голови, департаментом архітектури та містобудування Одеської міської ради (далі - департамент) розглянутий Ваш інформаційний запит від 26.05.2020 р., який надійшов на електронну адресу Департаменту з питань звернення громадян Одеської міської ради від 26.05.2020 р. вх. № ЗП-1940 (вх. ДАМ від 27.05.2020 р. № 01-13/160/зпм), з питання щодо надання копії договорів оренди земельні ділянки з кадастровими номерами 5110137500:51:003:0381 та 5110317500:51:003:0265 за адресою: м. Одеса, вул. Генуезька 1, 1/1, копію правовстановлюючих документів на земельну ділянку за адресою: м. Одеса, вул. Генуезька 1, 1/1, копії рішень Одеської міської ради щодо передачі у власність/користування земельних ділянок за адресою: Одеса, вул. Генуезька 1, 1/1, копію містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва, за адресою: м. Одеса, вул. Генуезька 1, 1/1.

В межах компетенції повідомляємо, що за інформацією архіву та відділу загального листування департаменту, 22.11.2017 року, за зверненням замовника – Товариства з обмеженою відповідальністю «ПІДПРИЄМСТВО З ІНОЗЕМНИМИ ІНВЕСТИЦІЯМИ «САУТ ПАРК» та Товариства з обмеженою відповідальністю «БІЛА АКАЦІЯ», управлінням архітектури та містобудування Одеської міської ради (на теперішній час – департамент архітектури та містобудування Одеської міської ради) були підготовлені та видані містобудівні умови та обмеження № 01-06/219 (арх. № 269) на проектування будівництва комплексу багатоквартирних секційних жилих будинків з вбудованими громадськими приміщеннями та підземним паркінгом, з улаштуванням майданчиків: для дітей та дорослого населення, для занять спортом, господарсько-побутових для сміттєвих контейнерів та благоустроєм території (чотири черги забудови) за адресою: м. Одеса, вул. Генуезька, 1; вул. Генуезька, 1/1. Копія містобудівних умов та обмежень додається.

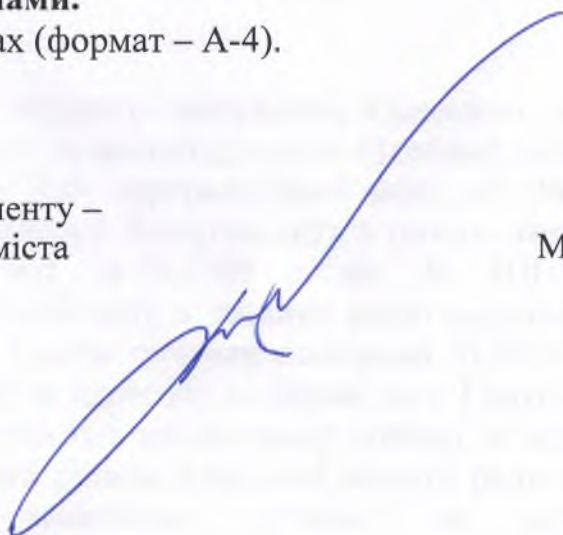
Слід зазначити, що містобудівні умови та обмеження є документом, в якому вказані умови та обмеження, якими повинні керуватися проєктувальники при складанні завдання на проєктування і розробці проєктної, робочої, проєктно-кошторисної та науково-дослідницької документації, і не є документом, який дозволяє проведення робіт з будівництва, реконструкції, реабілітації тощо.

Перевірити відповідність розробленої проєктної документації, виданим вихідним даним на проєктування, у тому числі і містобудівним умовам та обмеженням, департамент не має повноважень, оскільки, відповідно з ч. 6 ст. 31 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» – проєктна документація на будівництво об'єктів не потребує погодження державними органами, органами місцевого самоврядування, їх посадовими особами, юридичними особами, утвореними такими органами.

Додаток: на 16 аркушах (формат – А-4).

З повагою,
в.о. директора департаменту –
головного архітектора міста

М.О. Шайденко



Боринська Т.С.
723-04-30



✉ 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

22.11.2014 № 01-06/219

на № _____ от _____

Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки

№ 269

м. Одеса, Приморський район, вул. Генуезька, 1; вул. Генуезька, 1/1
(адреса або місце розташування земельної ділянки)

Загальні дані:

1. Назва об'єкта будівництва: *нове будівництво комплексу багатоквартирних секційних жилих будинків з вбудованими громадськими приміщеннями та підземним паркінгом (чотири черги забудови).*

2. Інформація про замовника: *Товариство з обмеженою відповідальністю «ПІДПРИЄМСТВО З ІНОЗЕМНИМИ ІНВЕСТИЦІЯМИ «САУТ ПАРК», яке знаходиться за адресою: Україна, Одеська обл., м. Доброслав, вул. Первомайська, 56; код ЄДРПОУ: 30029207; Товариство з обмеженою відповідальністю «БІЛА АКАЦІЯ», яке знаходиться за адресою: Україна, 65026, Одеська область, місто Одеса, вулиця Дерibasівська, будинок 21; код: ЄДРПОУ: 30495324.*

3. Наміри забудови: *проектування будівництва комплексу багатоквартирних секційних жилих будинків з вбудованими громадськими приміщеннями та підземним паркінгом, з улаштуванням майданчиків: для дітей та дорослого населення, для занять спортом, господарсько-побутових для сміттєвих контейнерів та благоустроєм території (чотири черги забудови).*

4. Адреса будівництва або місце розташування об'єкта: м. Одеса, Приморський район, вул. Генуезька, 1; вул. Генуезька, 1/1.

5. Документ, що підтверджує право власності або користування земельною ділянкою:

- *Державний акт на право власності на земельну ділянку Серія ЯЕ № 666072 від 06.09.2007 р., який зареєстрований в Книзі записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі за № 020750500051, виданий на підставі договору купівлі-продажу земельної ділянки, посвідченого приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Ситніковою Ю.Д. від 6 липня 2007 року № 3008, згідно з яким Товариству з обмеженою відповідальністю «БІЛА АКАЦІЯ», яке знаходиться: м. Одеса, пров. Бісквітний, 3, належить земельна ділянка, площею 1,3993 га, за адресою: м. Одеса, вул. Генуезька, 1, цільове призначення земельної ділянки: для експлуатації та обслуговування комплексу будівель і споруд санаторію, кадастровий номер земельної ділянки: 5110137500:51:003:0265;*

- *витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 11.12.2015 р., індексний номер витягу: 49587994, витяг надав: приватний нотаріус Трушкіна Ольга Володимирівна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл., підстава надання витягу: заява з реєстраційним номером: 14785186, дата реєстрації заяви: 11.12.2015 р., заявник: Ковляшенко Олександр Станіславович (уповноважена особа); Актуальна інформація про державну реєстрацію права власності: номер запису про право власності: 12477573; дата державної реєстрації: 11.12.2015 р.; державний реєстратор: приватний нотаріус Трушкіна Ольга Володимирівна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; підстава виникнення права власності: Державний акт на право власності на земельну ділянку Серія ЯЕ № 666072 від 06.09.2007 р., видавник: Управління земельних ресурсів у м. Одеса; підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (з відкриттям розділу), індексний номер: 26972350 від 11.12.2015 р.; форма власності: приватна; розмір частки: 1/1; власники: Товариство з обмеженою відповідальністю «БІЛА АКАЦІЯ», код: ЄДРПОУ: 30495324, країна реєстрації: Україна; адреса: Україна, 65026, Одеська область, місто Одеса, вулиця Дерibasівська, будинок 21; Відомості про об'єкт нерухомого майна: Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 801990951101; об'єкт нерухомого майна: земельна ділянка; адреса: Одеська обл., м. Одеса, вулиця Генуезька, земельна ділянка 1; кадастровий номер: 5110137500:51:003:0265, дата державної реєстрації земельної ділянки: 08.06.2006; Орган, що здійснив державну реєстрацію земельної ділянки: ОРФ ДП «ЦДЗК»; цільове призначення: землі оздоровчого призначення,*

для експлуатації та обслуговування комплексу будівель санаторію; площа: 1,3993 га; витяг сформував: державний реєстратор: Трушкіна О. В.;

- Договір купівлі-продажу земельної ділянки несільськогосподарського призначення від 28.07.2014 р., зареєстрований в реєстрі за № 3975, згідно з яким земельна ділянка, загальною площею 1,0949 га, за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Генуезька, 1/1, кадастровий номер: 5110137500:51:003:0381, належить Товариству з обмеженою відповідальністю «ПІДПРИЄМСТВО З ІНОЗЕМНИМИ ІНВЕСТИЦІЯМИ «САУТ ПАРК», цільове призначення: для експлуатації та обслуговування комплексу будинків спального корпусу колишнього санаторію з адміністративними приміщеннями;

- витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 22.08.2014 р., індексний номер витягу: 25931630, витяг надав: приватний нотаріус Чужовська Наталія Юріївна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл., підстава надання витягу: заява з реєстраційним номером: 7883537, дата реєстрації заяви: 22.08.2014 р., заявник: Добжанська Олена Петрівна (уповноважена особа); Актуальна інформація про державну реєстрацію права власності: номер запису про право власності: 6768260; дата державної реєстрації: 22.08.2014 р.; державний реєстратор: приватний нотаріус Чужовська Наталія Юріївна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; підстава виникнення права власності: договір купівлі-продажу, земельної ділянки несільськогосподарського призначення, серія та номер: 3975, виданий 28.07.2014 р., видавник: приватний нотаріус Чужовська Наталія Юріївна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 15325036 від 22.08.2014 р.; форма власності: приватна; розмір частки: 1/1; власники: Товариство з обмеженою відповідальністю «ПІДПРИЄМСТВО З ІНОЗЕМНИМИ ІНВЕСТИЦІЯМИ «САУТ ПАРК», код: ЄДРПОУ: 30039207, країна реєстрації: Україна; Відомості про об'єкт нерухомого майна: Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 384454051101; об'єкт нерухомого майна: земельна ділянка; адреса: Одеська обл., м. Одеса, вулиця Генуезька, земельна ділянка 1/1; кадастровий номер: 5110137500:51:003:0381, дата державної реєстрації земельної ділянки: 16.05.2014; Орган, що здійснив державну реєстрацію земельної ділянки: Управління Держземагенства у м. Одесі; цільове призначення: для будівництва та обслуговування санаторно-

оздоровчих закладів; площа: 1,0949 га; опис об'єкта нерухомого майна: категорія земель: землі оздоровчого призначення; витяг сформував: Витяг сформував: Чужовська Наталія Юріївна;

- витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 18.05.2016 р., номер витягу: НВ-5102961192016, надано на заяву (запит): Добжанська Олена Петрівна 18.05.2016 р., ЗВ-9900386982016; Данні, з якими здійснювався пошук інформації у Державному земельному кадастрі: кадастровий номер земельної ділянки: 5110137500:51:003:0381; Загальні відомості про земельну ділянку: кадастровий номер: 5110137500:51:003:0381; місце розташування (адміністративно-територіальна одиниця): Одеська обл., м. Одеса, вул. Генуезька, 1/1, цільове призначення: Д.06.01 Для будівництва і обслуговування санаторно-оздоровчих закладів; Категорія земель: землі оздоровчого призначення; Вид використання земельної ділянки: для експлуатації та обслуговування комплексу будинків спального корпусу колишнього санаторію з адміністративними приміщеннями; форма власності: приватна; площа земельної ділянки: 1,0949 га; Відомості про державну реєстрацію земельної ділянки: Технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості); ТОВ «ЦЕНТР ПРИВАТИЗАЦІЇ», Гончарук Р.Л.; орган, який зареєстрував земельну ділянку: Управління Держгеокадастру у м. Одесі; дата державної реєстрації земельної ділянки: 16.05.2014 р.; Відомості про право власності: вид права: Право власності; Інформація про власників (користувачів) земельної ділянки, найменування: , 1/1, кадастровий номер: 5110137500:51:003:0381, належить Товариству з обмеженою відповідальністю «ПІДПРИЄМСТВО З ІНОЗЕМНИМИ ІНВЕСТИЦІЯМИ «САУТ ПАРК»; Податковий номер: 30029207; частка у спільній власності: 1/1; Відомості про особу, яка уповноважена надавати відомості з Державного земельного кадастру (нотаріуса) відповідно до Закону, що надала витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку: Витяг підготував та надав: А.В. Голубенко, Управління Держгеокадастру у м. Одесі Одеської області;

- Додаток до витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 16.06.2014 р., номер витягу: НВ-5101183842014, кадастровий номер земельної ділянки: 5110137500:51:003:0381;

- Договір про спільну діяльність від 09.10.2017 року, укладений між Товариством з обмеженою відповідальністю «БІЛА АКАЦІЯ» та Товариством з обмеженою відповідальністю «ПІДПРИЄМСТВО З

ІНОЗЕМНИМИ ІНВЕСТИЦІЯМИ «САУТ ПАРК», згідно з п. 1.1 якого, сторони Договору домовилися спільно діяти щодо підготовки до створення на земельних ділянках, що належать їм на праві приватної власності, житлового комплексу із вбудованими нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом у м. Одесі.

6. Площа земельної ділянки: згідно з наданими замовниками: Державним актом на право власності на земельну ділянку Серія ЯЕ № 666072 від 06.09.2007 р., який зареєстрований в Книзі записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі за № 020750500051, виданий на підставі договору купівлі-продажу земельної ділянки, посвідченого приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Ситніковою Ю.Д. від 6 липня 2007 року № 3008, кадастровий номер земельної ділянки: 5110137500:51:003:0265 та витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 11.12.2015 р., індексний номер витягу: 49587994, кадастровий номер земельної ділянки: 5110137500:51:003:0265 - 1,3993 га; Договором купівлі-продажу земельної ділянки несільськогосподарського призначення від 28.07.2014 р., зареєстрований в реєстрі за № 3975, кадастровий номер: 5110137500:51:003:0381 та витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 22.08.2014 р., індексний номер витягу: 25931630, кадастровий номер: 5110137500:51:003:0381 - 1,0949 га. Загальна площа двох земельних ділянок - 2,4942 га.

7. Цільове призначення земельної ділянки: згідно з наданими замовниками: Державним актом на право власності на земельну ділянку Серія ЯЕ № 666072 від 06.09.2007 р., який зареєстрований в Книзі записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі за № 020750500051, виданий на підставі договору купівлі-продажу земельної ділянки, посвідченого приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Ситніковою Ю.Д. від 6 липня 2007 року № 3008, кадастровий номер земельної ділянки: 5110137500:51:003:0265 - для експлуатації та обслуговування комплексу будівель і споруд санаторію; витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 11.12.2015 р., індексний номер витягу: 49587994,

кадастровий номер земельної ділянки: 5110137500:51:003:0265 - земл. оздоровчого призначення, для експлуатації та обслуговування комплексу будівель санаторію; Договором купівлі-продажу земельної ділянки несільськогосподарського призначення від 28.07.2014 р., зареєстрований в реєстрі за № 3975, кадастровий номер: 5110137500:51:003:0381 - для експлуатації та обслуговування комплексу будинків спального корпусу ~~котичинського~~ санаторію з адміністративними приміщеннями; витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 22.08.2014 р., індексний номер витягу: 25931630, кадастровий номер: 5110137500:51:003:0381 - для будівництва та обслуговування санаторно-оздоровчих закладів; категорія земель: землі оздоровчого призначення.

8. Посилання на містобудівну документацію: генеральний план населеного пункту, план зонування, детальний план території та рішення про їх затвердження (у разі наявності): відповідно до нового Генерального плану м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, земельні ділянки розміщені в зоні багатоквартирної забудови за рахунок реконструкції територій. Відповідно до «Детального плану території у межах: вулиць Генуезька, Піонерська, Французький бульвар, Гагаринське плато в м. Одесі», затвердженого рішенням Одеської міської ради від 16.12.2015 р. № 27-VII, земельна ділянка розташована в зоні – Ж-4 – змішана багатоповерхова житлова та громадська забудова. Відповідно з планом зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII, вказана вище земельна ділянка знаходиться в зоні – Ж-5 – в зоні змішаної житлової забудови, де можливо розміщення багатоповерхових житлових будинків, поверховістю вище ніж п'ять поверхів, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування населення, комунальних об'єктів повсякденного обслуговування населення, комунальних об'єктів загальноміського та районного значення, де переважним видом використання території є розміщення багатоквартирних, вище ніж п'ять поверхів, житлових будинків.

9. Функціональне призначення земельної ділянки: відповідно до нового Генерального плану м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, земельні ділянки розміщені в зоні багатоквартирної забудови за рахунок реконструкції територій. Відповідно до «Детального плану території у межах: вулиць Генуезька, Піонерська,

Французький бульвар, Гагаринське плато в м. Одесі», затвердженого рішенням Одеської міської ради від 16.12.2015 р. № 27-VII, земельна ділянка розташована в зоні – Ж-4 – змішана багатоповерхова житлова та громадська забудова. Відповідно з планом зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII, вказана вище земельна ділянка знаходиться в зоні – Ж-5 – в зоні змішаної житлової забудови, де можливо розміщення багатоповерхових житлових будинків, поверховістю вище ніж п'ять поверхів, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування населення, комунальних об'єктів повсякденного обслуговування населення, комунальних об'єктів загальноміського та районного значення, де переважним видом використання території є розміщення багатоквартирних, вище ніж п'ять поверхів, житлових будинків. Згідно з наданим замовником: Державним актом на право власності на земельну ділянку Серія ЯЕ № 666072 від 06.09.2007 р., який зареєстрований в Книзі записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі за № 020750500051, виданий на підставі договору купівлі-продажу земельної ділянки, посвідченого приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Ситніковою Ю.Д. від 6 липня 2007 року № 3008, кадастровий номер земельної ділянки: 5110137500:51:003:0265 – для експлуатації та обслуговування комплексу будівель і споруд санаторію; витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 11.12.2015 р., індексний номер витягу: 49587994, кадастровий номер земельної ділянки: 5110137500:51:003:0265 – землі оздоровчого призначення, для експлуатації та обслуговування комплексу будівель санаторію; Договором купівлі-продажу земельної ділянки несільськогосподарського призначення від 28.07.2014 р., зареєстрований в реєстрі за № 3975, кадастровий номер: 5110137500:51:003:0381 – для експлуатації та обслуговування комплексу будинків спального корпусу колишнього санаторію з адміністративними приміщеннями; витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 22.08.2014 р., індексний номер витягу: 25931630, кадастровий номер: 5110137500:51:003:0381 – для будівництва та обслуговування санаторно-оздоровчих закладів; категорія земель: землі оздоровчого призначення.

10. Основні техніко-економічні показники об'єкта будівництва: згідно з містобудівним розрахунком, який виконаний ТОВ «Гефест» головний архітектор - Коржов А.В. (кваліфікаційний сертифікат Серія АА № 001933) та наданий замовником, орієнтовні техніко-економічні показники об'єкта:

По генплану:

№	Найменування	Од. вим.	Показники
1	Площа земельної ділянки	га	2,4942
2	Площа благоустрою	га	24 942,0
3	Площа озеленення (21%)	м ²	5 292,81
4	Площа твердого покриття (52%)	м ²	12 987,28
5	Площа забудови 4-х черг	м ²	6 661,91
6	Кількість машино/місць на відкритих стоянках	м ²	116

По будівлям:

№ п/п	Найменування	Од. вим.	Черга будівництва 1	Черга будівництва 2	Черга будівництва 3	Черга будівництва 4	Кількість по комплексу
1	Поверховість	пов.	24	24	24	24	24
2	Умовна висота будівлі	м	73.23	73.23	73.23	73.23	73.23
3	Кількість квартир, у т.ч.:	шт.	552	368	368	368	1656
	1-кімнатних	шт.	414	276	276	276	1242
	2-кімнатних	шт.	-	-	-	-	-
	3-кімнатних	шт.	138	92	92	92	414
4	Загальна площа квартир в будинку, у т.ч.:	м ²	33 827,10	22 551,40	22 551,40	22 551,40	101 481,30

	площа квартир	м ²	32 819,94	21 879,96	21 879,96	21 879,96	98 459,82
	площа літніх приміщень	м ²	1 007,16	671,44	671,44	671,44	3 021,48
5	Загальна площа будівлі	м ²	45 191,79	30 127,86	30 127,86	30 127,86	135 575,37
6	Площа нежилих допоміжних приміщень:	м ²	8 428,71*	4 585,04	4 585,04	4 585,04	22 183,83
7	Загальна площа вбудованих приміщень загального призначення, у тому числі:	м ²	1 418,61	945,74	945,74	945,74	4 255,83
8	Корисна площа вбудованих приміщень загального призначення:	м ²	1 418,61	945,74	945,74	945,74	4 255,83
9	Площа технічних приміщень, у т.ч.:	м ²	4217,29**	1 768,86	1 768,86	1 768,86	9 523,87
	(у т.ч. творчих майстерень):		236,76	157,84	157,84	157,84	710,28
10	Загальна площа паркінгу	м ²	-	-	-	-	18 902,98
11	Площа відкритих автостоянок	м ²	-	-	-	-	1 450,0
12	Кількість машиномісць в паркінгу	шт.	-	-	-	-	580
13	Кількість машиномісць на відкритих автостоянках	шт.	-	-	-	-	116
14	Будівельний об'єм, у т.ч.:	м ³	-	-	-	-	716 543,57

нижче відм. + 0.000	м ³	-	-	-	-	137 690,22
вище відм. + 0.000	м ³	-	-	-	-	578 853,36

* Примітка: Позиція 6 – в показник загальної площі нежилых допоміжних приміщень 1-ої черги, включена площа нежилых допоміжних приміщень підземного паркінгу (1 551, 15 м²);

** Примітка: Позиція 9 – в показник площі технічних приміщень 1-ої черги, включена площа технічних приміщень підземного паркінгу (1 564,0 м²).

Містобудівні умови та обмеження:

1. Граничнодопустима висота будівель: згідно з містобудівним розрахунком, який виконаний ТОВ «Гефест» головний архітектор - Коржов А.В. (кваліфікаційний сертифікат Серія АА № 001933) та наданий замовником: орієнтовна умовна висота будівлі – +73.23 м, поверховість – 24 поверхи.

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», та відповідно з планувальними рішеннями: «Детального плану території у межах: вулиць Генуезька, Піонерська, Французький бульвар, Гагаринське плато в м. Одесі», затвердженого рішенням Одеської міської ради від 16.12.2015 р. № 27-VII та плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII.

4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови: у відповідності з планувальними рішеннями «Детального плану території у межах: вулиць Генуезька, Піонерська, Французький бульвар, Гагаринське плато в м. Одесі», затвердженого

рішенням Одеської міської ради від 16.12.2015 р. № 27-VII та плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII, 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, з метою збереження несущих конструкцій будівель, які розміщені на суміжних земельних ділянках, до початку проектування, виконати технічний висновок про стан їх будівельних конструкцій, та передбачити заходи по їх укріпленню. При розробці проектної документації з розміщення об'єкта, у її складі необхідно розробити паспорт опорядження та фарбування фасадів, який необхідно погодити згідно з чинним порядком, а також не передбачати розширення об'єктів за рахунок будь-яких конструкцій, виступаючих за межі земельної ділянки. 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 приміщень квартир та нежилых приміщень, які проектується в комплексі багатоквартирних секційних жилих будинків з вбудованими громадськими приміщеннями та підземним паркінгом, та тих які проектуємі і розміщені на суміжних земельних ділянках, відповідно з п.п. 3.1-3.4 ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (із змінами № 1) 2009 р. При проектуванні та експлуатації об'єкта 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 комплекс багатоквартирних секційних жилих будинків з вбудованими громадськими приміщеннями та підземним паркінгом, на першому поверсі передбачити крильця та пандуси для інвалідів і маломобільних груп населення, у приміщеннях житлових будинків передбачити наявність гусеничних підйомників та ліфтів. Запроектувати під'їзди до комплексу багатоквартирних секційних жилих будинків з вбудованими громадськими приміщеннями та підземним паркінгом з урахуванням об'єктів, які запроектовані, проектується та існують на суміжних земельних ділянках. 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 чинність 01.10.2011 р. та п. 2.49 ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів» (у даному випадку паркування автотранспорту передбачити у підземному паркінгу та на парковках, які запроєктовані у містобудівному розрахунку, наданого на розгляд до управління). У складі проектної документації необхідно виконати розрахунок впливу та захисту від шуму житлових будинків, відповідно зі СНиП II-12-77 «Норми проектування. Захист від шуму», та виконати зазначені заходи до експлуатації об'єкту. Передбачити тамбури, при всіх зовнішніх входах до комплексу багатоквартирних секційних жилих будинків з вбудованими громадськими приміщеннями та підземним паркінгом, для теплового і вітрового захисту відповідно до п.п. 6.1.3 ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будівлі та споруди. Основні положення». 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». Розміщення трансформаторної підстанції передбачити на території, яка знаходиться у власності Товариства з обмеженою відповідальністю «ПІДПРИЄМСТВО З ІНОЗЕМНИМИ ІНВЕСТИЦІЯМИ «САУТ ПАРК» та Товариства з обмеженою відповідальністю «БІЛА АКАЦІЯ», на нормативній відстані від житлового комплексу, відповідно до вимог технічних умов ПАО «Енергозбережна компанія Одессаобленерго». Усі інженерні мережі, які пролягають по ділянці проектування, до початку будівництва, підлягають перенесенню, а саме: проведення (перенесення) діючих та проектуємих інженерних підземних та наземних комунікацій на нормативну відстань від об'єкту, який передбачається до будівництва, відповідно до проектної документації, яка розроблена відповідно до ТУ інженерних служб, які їх обслуговують. Охоронювані зони інженерних комунікацій розрахувати та виконати згідно з 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,

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, підлягають перенесенню до початку будівництва.

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, з метою збереження несущих конструкцій будівель, які розміщені на суміжних земельних ділянках, до початку проектування, виконати технічний висновок про стан їх будівельних конструкцій, та 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 документації 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., доповненнями ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій». У складі проектною документації розробити проектні рішення з благоустрою та озеленення: прилеглої території до комплексу багатоквартирних секційних жилих будинків з вбудованими громадськими приміщеннями та підземним паркінгом, з улаштуванням майданчиків: для дітей та дорослого населення, для занять спортом, господарсько-побутових для сміттєвих контейнерів та благоустроєм території (чотири черги забудови), 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 вул. Генуезька, пров. Курортний, благоустрою прилеглої території, яка прилягає до проїжджої частини; виконати установку сучасних ліхтарів, установку лавок біля комплексу багатоквартирних секційних жилих будинків з вбудованими громадськими приміщеннями та підземним паркінгом, з установкою урн, по периметру території. Розміщення трансформаторної підстанції передбачити на території, яка знаходиться у власності Товариства з обмеженою відповідальністю «ПІДПРИЄМСТВО З ІНОЗЕМНИМИ ІНВЕСТИЦІЯМИ «САУТ ПАРК» та Товариства з обмеженою відповідальністю «БІЛА АКАЦІЯ», на нормативній відстані від житлового комплексу, відповідно до вимог технічних умов ПАО «Енергозбережна компанія Одессаобленерго». Виконати улаштування майданчиків: для дітей та дорослого населення, для занять спортом, господарсько-побутових для сміттєвих контейнерів та благоустроєм території, відкритої гостьової парковки на території, яка знаходиться у власності Товариства з обмеженою відповідальністю «ПІДПРИЄМСТВО З ІНОЗЕМНИМИ ІНВЕСТИЦІЯМИ «САУТ ПАРК» та Товариства з обмеженою відповідальністю «БІЛА АКАЦІЯ». Провести висадку зелених насаджень: дерев, кущів хвойних та листяних, одно – та багаторічних квітників, газонів. 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/з).

10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку: експлуатувати існуючий проїзд та прохід з вул. Генуезької та пров. Курортного, а також запроектувати під'їзди до комплексу багатоквартирних секційних жилих будинків з вбудованими громадськими приміщеннями та підземним паркінгом з урахуванням об'єктів, які запроектовані, проектуються та існують на суміжних земельних ділянках. При проектуванні та експлуатації об'єкта 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 комплекс багатоквартирних секційних жилих будинків з вбудованими громадськими приміщеннями та підземним паркінгом, на першому поверсі передбачити крильця та пандуси для інвалідів і маломобільних груп населення, у приміщеннях житлових будинків 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 чинність 01.10.2011 р. та п. 2.49 ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів» (у даному випадку паркування автотранспорту передбачити у підземному паркінгу та на парковках, які запроектовані у містобудівному розрахунку, наданого 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: при проектуванні та експлуатації об'єкта 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 комплекс багатоквартирних секційних жилих будинків з вбудованими громадськими приміщеннями та підземним паркінгом, на першому поверсі передбачити крильця та пандуси для інвалідів і маломобільних груп населення, у приміщеннях житлових будинків 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
Голованов О.Д.



_____ 2017 р.

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.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», 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», ДБН В.2.2-4-97 «Будинки і споруди. Будинки та споруди дитячих дошкільних закладів», 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», СНиП II-12-77 «Норми проектування. Захист від шуму», ДБН В.1.2-2:2006 «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 комплексу багатоквартирних секційних жилих будинків з вбудованими громадськими приміщеннями та підземним паркінгом, з улаштуванням майданчиків: для дітей та дорослого населення, для занять спортом, господарсько-побутових для сміттєвих контейнерів та благоустроєм території (чотири черги забудови), узгодити з власниками приміщень та будівель, розташованих на суміжних земельних ділянках, з власниками та/або користувачами суміжних земельних ділянок, на яких проектується об'єкти нового будівництва.

6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектується, до існуючих будинків та споруд: на нормативній відстані від існуючих житлових 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 «Пожжежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги».

7. Охоронювані зони інженерних комунікацій: 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