



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

24.06.2020 № 01-13/204/304  
на № 317-2065

Гр. Борису

Департаментом архітектури та містобудування Одеської міської ради (далі - департамент) розглянуто Ваш інформаційний запит від 18.06.2020 року (вх. № 01-13/204/ЗПИ від 23.06.2020 року), стосовно надання копій документів, що стосуються об'єкту розташованого за адресою: м. Одеса, пров. Курортний, 2.

В межах компетенції надаємо наявні в департаменті документи, а саме: копію містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки від 17.07.2017 року № 01-06/123 (арх.№ 149) за адресою: пров. Курортний, 2, нежитлові будівлі, які складаються з будівель літ. «АА1», літ. «Б», «В».

Додаток: на 6 арк.

В.о. директора департаменту

М.М. Касімов



✉ 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

17.07.2017 № 01-06/143

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

### Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки

№ 149  
м. Одеса, Приморський район, пров. Курортний, 2, нежитлові будівлі, які складаються з будівель літ. «АА1», літ «Б», «В»  
(адреса або місце розташування земельної ділянки)

#### Загальні дані:

1. Назва об'єкта будівництва: *нове будівництво (будівництво громадсько-жилового комплексу з приміщеннями обслуговування та підземним паркінгом, за рахунок знесення нежитлових будівель, які складаються з будівель літ. «АА1», літ «Б», «В», які належать Товариству з обмеженою відповідальністю «Комплекс Курортний»).*
2. Інформація про замовника: *Товариство з обмеженою відповідальністю «Комплекс Курортний», м. Одеса, пров. Курортний, 2, 65009; Код ЄДРПОУ 02654958.*
3. Наміри забудови: *проектування будівництва громадсько-жилового комплексу з приміщеннями обслуговування та підземним паркінгом, за рахунок знесення нежитлових будівель, які складаються з будівель літ. «АА1», літ «Б», «В», які належать Товариству з обмеженою відповідальністю «Комплекс Курортний».*
4. Адреса будівництва або місце розташування об'єкта: *м. Одеса, Приморський район, пров. Курортний, 2.*
5. Документ, що підтверджує право власності або користування земельною ділянкою:

**004099**

- Договір оренди землі від 19.08.2004 року (далі - Договір), який посвідчений приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Криворотенко Л.І., зареєстрований в реєстрі за № 8491, та який зареєстрований в Державному реєстрі правочинів 19.08.2004 р. за реєстровим номером № 42281, згідно з яким земельна ділянка, загальною площею 29273 кв.м, за адресою: м. Одеса, Приморський район, пров. Курортний, 2, передається в оренду Закритому Акціонерному Товариству «ВАЛЕНТИНА» (далі - ЗАТ «ВАЛЕНТИНА»), згідно з планом земельної ділянки, який є невід'ємною частиною Договору, а саме: земельна ділянка, площею 25250 кв.м, терміном на 50 (п'ятдесят) років, для експлуатації та обслуговування будівель і споруд курсової бази; земельна ділянка, площею 3088 кв.м, терміном на 5 (п'ять) років, для улаштування запроектованої вулиці; земельна ділянка, площею 935 кв.м, терміном на 5 (п'ять) років, для організації проїзду. Відповідно з п. 2.2 Договору – на земельній ділянці розташовані будівлі курсової бази, які належать ЗАТ «ВАЛЕНТИНА» на підставі Свідоцтва на право власності на курсову базу, виданого Виконавчим комітетом Одеської міської ради 03.08.2000 р. за № 009029, зареєстрованого в Одеському міському бюро технічної інвентаризації та реєстрації об'єктів нерухомості 21.10.2003 р., в книзі №т 28 неж., на сторінці № 20 за реєстровим номером № 3202. Відповідно з п. 5.1 Договору – земельна ділянка передається в оренду ЗАТ «ВАЛЕНТИНА» для експлуатації та обслуговування будівель і споруд курсової бази. Відповідно з п. 5.2. Договору – Категорія земель за основним цільовим призначенням: - землі рекреаційного призначення;

- Акт від 2004 р. визначення в натурі (на місцевості) меж земельної ділянки ЗАТ «ВАЛЕНТИНА» зі складання договору оренди землі для експлуатації та обслуговування будівель і споруд курсової бази за адресою: м. Одеса, пров. Курортний, 2;

- Акт прийома-передачі земельної ділянки за адресою: м. Одеса, пров. Курортний, 2, що передається в оренду закритому акціонерному товариству «ВАЛЕНТИНА» від 29.09.2004 р;

- Протокол № 27/1 від 27.04.2017 р. Загальних зборів учасників Товариства з обмеженою відповідальністю «Комплекс Курортний» (далі – ТОВ «Комплекс Курортний»);

- Статут Товариства з обмеженою відповідальністю «Комплекс Курортний», затверджений Загальними зборами учасників ТОВ «Комплекс Курортний»;

- Свідоцтво про право власності від 05.08.2008 р. Серія САС № 187370, видане виконавчим комітетом Одеської міської ради, відповідно з яким, об'єкт, розташований за адресою: м Одеса, пров. Курортний, 2, в цілому дійсно належить ТОВ «Комплекс Курортний» на праві власності, та складається з будівель літ. «АА1», загальною площею 6013,10 кв.м, основною площею 3835,80 кв.м, літ «Б», «В», відображених у технічному паспорті від 26.06.2008 р.;

- *Витяг про реєстрацію права власності на нерухоме майно, зареєстрований і виданий КП «ОМБТІ та РОН» 13.08.2008 р., номер витягу: 19877781; реєстраційний номер: 24340797; тип об'єкту: окрема нежитлові будівлі; адреса об'єкту: Одеська обл., м. Одеса, пров. Курортний, буд. 2, номер запису: 3202 в книзі: 80неж-106, власник: ТОВ «Комплекс Курортний», підстава виникнення права власності: свідоцтво про право власності/САС № 187370/05.08.2008/ Виконавчий комітет Одеської міської ради; форма власності: приватна, частина: 1/1;*

- *Виписка з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань, згідно з якою дата Державної реєстрації ТОВ «Комплекс Курортний» 18.03.2008 р., ідентифікаційний код юридичної особи: 02654958.*

6. *Площа земельної ділянки: відповідно з Договором оренди землі від 19.08.2004 року (далі - Договір), який посвідчений приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Криворотенко Л.І., зареєстрований в реєстрі за № 8491, та який зареєстрований в Державному реєстрі правочинів 19.08.2004 р. за реєстровим номером № 42281 – 29273 кв.м.*

7. *Цільове призначення земельної ділянки: згідно з наданим замовником Договором оренди землі від 19.08.2004 року (далі - Договір), який посвідчений приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Криворотенко Л.І., зареєстрований в реєстрі за № 8491, та який зареєстрований в Державному реєстрі правочинів 19.08.2004 р. за реєстровим номером № 42281 - земельна ділянка, площею 25250 кв.м, терміном на 50 (п'ятдесят) років, для експлуатації та обслуговування будівель і споруд курсової бази; земельна ділянка, площею 3088 кв.м, терміном на 5 (п'ять) років, для улаштування запроектованої вулиці; земельна ділянка, площею 935 кв.м, терміном на 5 (п'ять) років, для організації проїзду; Відповідно з п. 5.2. Договору – Категорія земель за основним цільовим призначенням: - землі рекреаційного 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, зазначена ділянка розміщена в зоні громадських центрів та окремих об'єктів обслуговування, де передбачено розміщення готеля, готельного комплексу. 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 – Г-2 – в діловій зоні, яка передбачена для розташування адміністративних, наукових, ділових, фінансових, супутніх до них елементів транспортної інфраструктури (стоянок, паркінгів). В громадських зонах також можуть*

розташовуватись житлові будинки. Одним з переважних видів використання території зазначеної зони є розміщення будівель змішаного використання – з житловими приміщеннями у верхніх поверхах та розміщенням на нижніх поверхах об'єктів ділового, культурного, комерційного використання.

9. Функціональне призначення земельної ділянки: відповідно до нового Генерального плану м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, зазначена ділянка розміщена в зоні громадських центрів та окремих об'єктів обслуговування, де передбачено розміщення готеля, готельного комплексу. 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 – Г-2 – в діловій зоні, яка передбачена для розташування адміністративних, наукових, ділових, фінансових, супутніх до них елементів транспортної інфраструктури (стоянок, паркінгів). В громадських зонах також можуть розташовуватись житлові будинки. Одним з переважних видів використання території зазначеної зони є розміщення будівель змішаного використання – з житловими приміщеннями у верхніх поверхах та розміщенням на нижніх поверхах об'єктів ділового, культурного, комерційного використання. Згідно з наданим замовником Договором оренди землі від 19.08.2004 року (далі - Договір), який посвідчений приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Криворотенко Л.І., зареєстрований в реєстрі за № 8491, та який зареєстрований в Державному реєстрі правочинів 19.08.2004 р. за реєстровим номером № 42281 - земельна ділянка, площею 25250 кв.м, терміном на 50 (п'ятдесят) років, для експлуатації та обслуговування будівель і споруд курсової бази; земельна ділянка, площею 3088 кв.м, терміном на 5 (п'ять) років, для улаштування запроектованої вулиці; земельна ділянка, площею 935 кв.м, терміном на 5 (п'ять) років, для організації проїзду; Відповідно з п. 5.2. Договору – Категорія земель за основним цільовим призначенням: - землі рекреаційного призначення. Функціональне призначення земельної ділянки, яке зазначено у Договорі оренди землі від 19.08.2004 року (далі - Договір), який посвідчений приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Криворотенко Л.І., зареєстрований в реєстрі за № 8491, та зареєстрований в Державному реєстрі правочинів 19.08.2004 р. за реєстровим номером № 42281, привести у відповідність з цільовим призначенням діючої містобудівної документації.

10. Основні техніко-економічні показники об'єкта будівництва: згідно з містобудівним розрахунком, який виконаний ТОВ «ВЕСТТ» - Держліцензія АЕ № 290123 (головний архітектор – Мельникова О.М. – Кваліфікаційний сертифікат Серія АА № 000419; головний інженер – Кобилюк Г.К. –

Кваліфікаційний сертифікат Серія АА № 000317) та наданий замовником, орієнтовні техніко-економічні показники об'єкта:

№	Найменування	Од.вим.	Кількість
1	Площа земельної ділянки	га	2.5250
2	Площа забудови	кв.м	22 969,52
3	Площа озеленення	кв.м	584,64
4	Площа мощення	кв.м	1 695,84
5	Умовна відмітка будівлі	м	73,00-73,25
6	Кількість квартир у т.ч.:	шт	2 064
	1-кімнатних	шт	1 469
	2-кімнатних	шт	439
	3-кімнатних	шт	66
	3-кімнатних в двох рівнях	шт	67
	5-кімнатних в двох рівнях	шт	20
	7-кімнатних в двох рівнях	шт	3
7	Загальна площа квартир	кв.м	105 630,656
8	Площа квартир	кв.м	102 974,49
9	Житлова площа квартир	кв.м	42 954,32
10	Площа літних приміщень	кв.м	2 656,16
11	Кількість апартаментів у т.ч.:	шт	264
	1-кімнатних	шт	210
	2-кімнатних	шт	21

	3-кімнатних	шт	21
	3-кімнатних в двох рівнях	шт	10
	5-кімнатних в двох рівнях	шт	1
	7-кімнатних в двох рівнях	шт	1
12	Корисна площа (секція №4 з апартаментами)	кв.м	16 951,61
13	Розрахункова площа (секція №4 з апартаментами)	кв.м	14 200,66
14	Площа торгово-офісних приміщень (1поверхи)	кв.м	4 610,01
15	Площа технічних приміщень (верхній технічний поверх)	кв.м	6 866,08
16	Площа приміщень трьохрівневого паркингу, у тому числі:	кв.м	51 683,69
	- площа підсобних та технічних приміщень (в трьох рівнях паркингу)	кв.м	10 179,03
	- площа приміщень для збереження автомобілів (в трьох рівнях)	кв.м	41 504,66
17	Кількість машино-місць в трьохрівневому паркингу	м/мест	1 271
18	Будівельний об'єм будівель, у т.ч.:	куб.м	879 154,78
	- вище відм. 0,000		664 050,12
	- нижче відм. 0,000		215 104,66

**Містобудівні умови та обмеження:**

1. Граничнодопустима висота будівель: згідно з містобудівним розрахунком, який виконаний ТОВ «ВЕСТТ» - Держліцензія АЕ № 290123 (головний архітектор – Мельникова О.М. – Кваліфікаційний сертифікат Серія АА № 000419; головний інженер – Кобилюк Г.К. – Кваліфікаційний сертифікат Серія АА № 000317) та наданий замовником: орієнтовна умовна висота будівель – +73,00-73,25, 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 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 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 роз'ясненнями пояснювальної записки та планувальних рішень 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): передбачити заходи, з метою збереження несущих конструкцій будівель, які розміщені на суміжних земельних ділянках. При розробці проектної документації з розміщення об'єкта, у її складі необхідно розробити паспорти опорядження та фарбування фасадів будівель, які необхідно погодити згідно з чинним порядком, а також не передбачати розширення об'єктів за рахунок будь-яких конструкцій, виступаючих за межі земельної ділянки яка знаходиться в оренді ТОВ «Комплекс Курортний». 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, апартаментів та нежилых приміщень, які проектується в громадсько-жилому комплексі з приміщеннями обслуговування та підземним паркінгом, та які будуються 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 розробці проектної документації та експлуатації громадсько-жилого комплексу з приміщеннями обслуговування та підземним паркінгом 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 громадсько-жилий комплекс з приміщеннями обслуговування та підземним паркінгом, на першому поверсі - передбачити крильця та пандуси для інвалідів і маломобільних груп населення, у приміщеннях - передбачити наявність гусеничних підйомників та ліфтів. Запроектувати та виконати улаштування під'їзду та дороги до громадсько-жилого комплексу з приміщеннями обслуговування та підземним



паркінгом відповідно з умовами Договору оренди землі від 19.08.2004 рок, (далі - Договір), який посвідчений приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Криворотенко Л.І., зареєстрований в реєстрі за № 8491, та який зареєстрований в Державному реєстрі правочинів 19.08.2004 р. за реєстровим номером № 42281. 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 громадсько-жилого комплексу з приміщеннями обслуговування 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». Для тимчасового зберігання автотранспорту запроєктувати тимчасові автостоянки згідно вимог: п. 2.49 ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів». Для постійного зберігання автотранспорту - запроєктувати 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. (у даному випадку паркування автотранспорту передбачити у підземному паркінгу та на парковках, які запроєктовані у містобудівному розрахунку, наданим на розгляд до управління). Енергозабезпечення об'єкту запроєктувати відповідно до технічних умов Публічного Акціонерного Товариства «Енергопостачальна Компанія Одесаобленерго», а саме: запроєктувати трансформаторні підстанції для обслуговування комплексу на нормативній відстані від меж земельної ділянки та на нормативній відстані від проектуємого комплексу. 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.2.2-15-2005 «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 «Пожежна 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», ДБН В.2.2-4-97 «Будинки і споруди. Будинки та споруди навчальних

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 проектування будівництва громадсько-жилового комплексу з приміщеннями обслуговування та підземним паркінгом, за рахунок знесення нежитлових будівель, які складаються з будівель літ. «АА1», літ «Б», «В», які належать Товариству з обмеженою відповідальністю «Комплекс Курортний», узгодити з власниками приміщень та будівель, розташованих на суміжних земельних ділянках, з власниками та/або користувачами суміжних земельних ділянок, на яких проектується, будуються та експлуатуються об'єкти нового будівництва.

6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд: на нормативній відстані від: існуючих житлових будинків, будівель і споруд, нових об'єктів, які проектується, будуються та експлуатуються на суміжних земельних ділянках, 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 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, з метою збереження несущих конструкцій будівель, які розміщені на суміжних земельних ділянках, до початку проектування, 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 проектної 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. У складі проектної документації розробити проектні рішення з благоустрою та озеленення: прилеглої території до громадсько-жилого комплексу з приміщеннями обслуговування 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 вул. Генуезька, пров. Курортний, Гагаринське плато, благоустрою прилеглої території, яка прилягає до проїжджої частини; виконати установку сучасних ліхтарів, установку лавок біля громадсько-жилого комплексу з приміщеннями обслуговування та підземним паркінгом, з установкою урн, по периметру території; трансформаторні підстанції для обслуговування комплексу запроектувати на нормативній відстані від меж земельної ділянки та на нормативній відстані від проектуемого комплексу відповідно до технічних умов Публічного Акціонерного Товариства «Енергопостачальна Компанія Одесаобленерго»; виконати улаштування дитячих гральних майданчиків молодшого, дошкільного та шкільного віку, майданчиків відпочинку дорослого населення, відкритої гостьової парковки на території, яка знаходиться в оренді ТОВ «Комплекс Курортний», майданчика для господарських цілей; запроектувати розворотній майданчик для пожежних машин; провести висадку зелених насаджень: дерев, кущів хвойних та листяних, одно – та багаторічних квітників, газонів. Запроектувати та виконати улаштування під'їзду та дороги до громадсько-жилого комплексу з приміщеннями обслуговування та підземним паркінгом відповідно з умовами Договору оренди землі від 19.08.2004 року (далі - Договір), який посвідчений приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Криворотенко Л.І., зареєстрований в реєстрі за № 8491, та який зареєстрований в Державному реєстрі правочинів 19.08.2004 р. за реєстровим номером № 42281. 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, пров. Курортного, Гагаринського плато, а також запроектувати під'їзди до громадсько-

жилого комплексу з приміщеннями обслуговування та підземним паркінгом, з урахуванням об'єктів, які запроектовані, проектуються, будуються та існують на суміжних земельних ділянках, відповідно з умовами Договору оренди землі від 19.08.2004 року (далі - Договір), який посвідчений приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Криворотенко Л.І., зареєстрований в реєстрі за № 8491, та який зареєстрований в Державному реєстрі правочинів 19.08.2004 р. за реєстровим номером № 42281. При розробці проектної документації та експлуатації громадсько-жилого комплексу з приміщеннями обслуговування та підземним паркінгом 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 громадсько-жилий комплекс з приміщеннями обслуговування та підземним паркінгом, на першому поверсі - 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: для тимчасового зберігання автотранспорту запроектувати тимчасові автостоянки згідно вимог: п. 2.49 ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів». Для постійного 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: При розробці проектної документації та експлуатації громадсько-жилого комплексу з приміщеннями обслуговування та підземним паркінгом 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 громадсько-жилий комплекс з приміщеннями обслуговування та підземним паркінгом, на першому поверсі - 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.

Перший заступник  
начальника управління  
М.О. Шайденко



2017 р.