



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

18.08.20 № 01-13/306/зп  
303-2276  
па № ст

гр. Борису

E-mail: [foi+request-73938-76aa332c@dostup.pravda.com.ua](mailto:foi+request-73938-76aa332c@dostup.pravda.com.ua)

Шановний Борисе!

За дорученням першого заступника Одеського міського голови, департаментом архітектури та містобудування Одеської міської ради (далі - департамент) розглянутий Ваш інформаційний запит від 11.08.2020 р., який надійшов на електронну адресу Департаменту з питань звернення громадян Одеської міської ради від 12.08.2020 р. вх. № ЗПІ-2276 (вх. ДАМ від 13.08.2020 р./від 14.08.2020 р. № 01-13/306/зп), стосовно повідомлення мешканців будинку № 15 по Французькому бульвару щодо здійснення підготовчих будівельних робіт зі сторони невідомих осіб на прибудинковій території житлового будинку (заднього подвір'я), за адресою: м. Одеса, Французький бульвар, 15, з питання надання інформації:

- чи укладались договори оренди, купівлі-продажу на земельну ділянку за адресою: м. Одеса, вул. Французький бульвар, 15;

- чи виносились рішення Одеської міської ради щодо земельної ділянки за адресою: м. Одеса, вул. Французький бульвар, 15,  
та надання:

- копії реєстраційної справи на земельну ділянку за адресою: м. Одеса, вул. Французький бульвар, 15;

- копії інвентаризаційної справи на земельну ділянку за адресою: м. Одеса, вул. Французький бульвар, 15;

- протоколу засідання постійної комісії Одеської міської ради, на якому розглядалося питання про винесення проекту рішення щодо земельної ділянки за адресою: м. Одеса, вул. Французький бульвар, 15

- копії клопотання з додатками, на підставі якого проект рішення щодо вищезазначеної земельної ділянки було винесено на сесію Одеської міської ради,

- копії рішення сесії Одеської міської ради щодо земельної ділянки за адресою: м. Одеса, вул. Французький бульвар, 15;
- копії правовстановлюючих документів на вищезазначену земельну ділянку та первинні документи, на підставі яких дане право було зареєстроване;
- протоколу поіменного голосування сесії Одеської міської ради на якій розглядалось питання щодо земельної ділянки за адресою: м. Одеса, вул. Французький бульвар, 15,
- копії розпорядження Одеського міського голови та рішення виконкому Одеської міської ради відносно земельної ділянки за адресою: м. Одеса, вул. Французький бульвар, 15 (за наявності);
- копії містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва на земельній ділянці за адресою: м. Одеса, вул. Французький бульвар, 15;
- копії дозволу на виконання підготовчих та будівельних робіт на об'єкті будівництва за адресою: м. Одеса, вул. Французький бульвар, 15
- копії проекту будівництва та звіту про експертизу зазначеного проекту будівництва.

В межах компетенції повідомляємо, що за інформацією архіву та відділу загального листування департаменту, управлінням архітектури та містобудування Одеської міської ради (на теперішній час – департамент архітектури та містобудування Одеської міської ради) 08.09.2016 року, за зверненням замовника – ТОВ «ПІРАМІДА УСПІХУ», були підготовлені та надані містобудівні умови та обмеження № 01-06/924 (арх. № 162) на проектування нового будівництва адміністративної будівлі (коригування раніше погодженої проектної документації), за адресою: м. Одеса, Французький бульвар, 15. Копія містобудівних умов та обмежень, додається.

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

**Перевірити відповідність розробленої проектної документації, виданим вихідним даним на проектування, 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» – проектна документація на будівництво об'єктів не потребує погодження державними органами, органами місцевого самоврядування, їх посадовими особами, юридичними особами, утвореними такими органами.**

**Департамент не наділений повноваженнями вести проектування та проводити технічні та експертні обстеження будь-яких об'єктів. Такі**

роботи може проводити проектна або експертна організація, у якої є ліцензія або сертифікат на право виробництва такого виду робіт.

Відповідно з ч. 2 ст. 31 Закону - експертиза проектів будівництва проводиться в установленому Кабінетом Міністрів України порядку експертними організаціями незалежно від форми власності, які відповідають критеріям, визначеним центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері будівництва, архітектури, містобудування, відомості про які внесені таким органом або на підставі делегованих повноважень саморегулювальною організацією у сфері архітектурної діяльності за відповідним напрямом підприємницької діяльності (у разі її утворення) до переліку експертних організацій. До проведення експертизи залучаються (у тому числі на підставі цивільно-правових договорів) експерти з питань санітарного та епідеміологічного благополуччя населення, екології, охорони праці, енергозбереження, пожежної, техногенної, ядерної та радіаційної безпеки, які пройшли професійну атестацію, що проводилася із залученням представників відповідних центральних органів виконавчої влади, та отримали відповідний кваліфікаційний сертифікат. Порядок проведення професійної атестації таких експертів встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Також слід зазначити, що відповідно до ч. 1 ст. 34 Закону, зміни до якого були внесені Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення містобудівної діяльності», і вступили в силу з 10.06.2017 р., заявник має право виконувати будівельні роботи тільки після реєстрації органом Державного архітектурно-будівельного контролю повідомлення про початок виконання будівельних робіт (по об'єктах будівництва, які за класом наслідків (відповідальності) тощо належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1) і видачі замовнику органом Державного архітектурно-будівельного контролю дозволу на виконання будівельних робіт (щодо об'єктів, які за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з середніми (СС2) і значними (СС3) наслідками).

Відповідно до ст.ст. 34-39<sup>2</sup>, ст. 41 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» - функції реєстрації повідомлень на об'єкти з незначним класом наслідків (СС1) і видача дозволів на виконання будівельних робіт на об'єктах з середнім класом наслідків (СС2) і значним класом наслідків (СС3), а також прийняття об'єктів в експлуатацію, і контроль за виконанням будівельних робіт, робіт з реконструкції та реабілітації об'єктів, в тому числі їх відповідності вихідним даним на проектування та узгодженої проектної документації, усунення порушень вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, державних будівельних норм, стандартів і правил передані Державному архітектурно-будівельного контролю, в даному випадку – управлінню Державного

архітектурно-будівельного контролю Одеської міської ради та Департаменту державної архітектурно-будівельної інспекції в Одеській області.

Додатково повідомляємо, що інспекція Державного архітектурно-будівельного контролю управління архітектури та містобудування Одеської міської ради (на теперішній час – управління Державного архітектурно - будівельного контролю Одеської міської ради), яка надавала дозволи на виконання будівельних робіт, була структурним підрозділом управління архітектури та містобудування Одеської міської ради (на теперішній час – Департамент архітектури та містобудування Одеської міської ради) до 01.01.2008 року.

Додаток: на 6 аркушах (формат – А-4).

З повагою,  
в.о. директора департаменту -



М.М. Касімов

Орловська І.В.  
723-02-11

м-во / урм  
08.09.16

**Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки**

№ 162

м. Одеса, Приморський район, Французький бульвар, 15  
(адреса або місце розташування земельної ділянки)

**Загальні дані:**

1. Назва об'єкта будівництва: *нове будівництво адміністративної будівлі (коригування раніше узгодженої проектної документації).*
2. Інформація про замовника: *Товариство з обмеженою відповідальністю «Піраміда Успіху», адреса: м. Одеса, Французький бульвар, 15, кв. 18, 65012.*
3. Наміри забудови: *проектування будівництва адміністративної будівлі (коригування раніше узгодженої проектної документації).*
4. Адреса будівництва або місце розташування об'єкта: *м. Одеса, Приморський район, Французький бульвар, 15.*
5. Документ, що підтверджує право власності або користування земельною ділянкою:  
*- договір оренди землі від 28.01.2009 р. (далі – Договір), зареєстрований в реєстрі під № 229, згідно з яким Одеська міська рада, передала, а Товариство з обмеженою відповідальністю «Піраміда Успіху» (далі – ТОВ «Піраміда Успіху») прийняло у строкове платне користування земельну ділянку площею 254,0 кв.м, кадастровий номер: 5110137500:36:006:0067, в т.ч. по угіддях: - під капітальною забудовою – 69,0 кв.м, - під тимчасовою забудовою – 20,0 кв.м, - прибудинкова територія – 87,0 кв.м, - під проїздами, проходами, площадками – 78,0 кв.м, яка розташована за адресою: м. Одеса, Французький бульвар, 15, згідно з планом земельної ділянки, який є невід'ємною частиною договору. Відповідно п. 2.2 Договору, квартира, яка розташована за вищевказаною адресою, належать ТОВ «Піраміда Успіху»*

на підставі договору купівлі-продажу, посвідченого приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Задорожнюк В.К. 13 листопада 2007 р. за реєстровим № У-849, право власності на яку зареєстровано КП «ОМБТІ та РОН» 15.11.2007 р., номер запису 1979 в книзі 26.м/с-146. Відповідно до п. 1.1 Договору – цільове призначення: для будівництва адміністративної будівлі та благоустрою прилеглої території. Відповідно до п. 3.1 Договору, договір оренди землі укладено терміном на 3 роки, для будівництва адміністративної будівлі та благоустрою прилеглої території;

- Акт визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), наданий ТОВ «Піраміда Успіху» у короткострокову оренду терміном на 3 років для будівництва адміністративної будівлі та благоустрою прилеглої території за адресою: м. Одеса, Французький бульвар, 15;

- кадастровий план земельної ділянки з кадастровим номером земельної ділянки: 5110137500:36:006:0067;

- Акт прийому-передачі земельної ділянки за адресою: м. Одеса, Французький бульвар, 15, що передається в оренду ТОВ «Піраміда Успіху» у короткострокову оренду терміном на 3 років для будівництва адміністративної будівлі та благоустрою прилеглої території;

- Додатковий договір (угода) від 15.08.2013 р. про поновлення договору оренди землі, посвідченого 28 січня 2009 року приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Чужовською Н.Ю. за реєстровим № 229, та зареєстрований в реєстрі за № 3151, згідно з яким поновлений договір оренди землі від 28.01.2009 р., який зареєстрований: в реєстрі за № 229, згідно з яким земельна ділянка, площею 254,0 кв.м, кадастровий номер: 5110137500:36:006:0067, розташована за адресою: м. Одеса, Французький бульвар, 15, передана «Піраміда Успіху» у платне користування, терміном до 31.12.2015 року, для будівництва адміністративної будівлі та благоустрою прилеглої території;

- 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 щодо об'єкта нерухомого майна: номер інформаційної довідки: 65730432, дата формування: 26.08.2016 р., Інформаційну довідку сформовано: приватний нотаріус Чужовська Наталія Юріївна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; підстава формування інформаційної довідки: формування інформаційної довідки за об'єктом (заява № 18280118); **Параметри запиту:** пошук в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно про: права власності, інші речові права, іпотеки, обтяження; реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 106283951101; **Відомості з державного реєстру речових прав на нерухоме майно:** Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна: реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 10628395101; об'єкт нерухомого майна: земельна ділянка; кадастровий номер: 5110137500:36:006:0067; площа: 0,0254 га; цільове призначення: для будівництва адміністративної будівлі та благоустрою прилеглої території; адреса: Одеська обл., м. Одеса, Французький бульвар, 15; **Актуальна**

**інформація про право власності: Номер запису про право власності: 1672740; дата реєстрації: 15.07.2013; державний реєстратор: Рубан Майя Олександрівна, Одеське міське управління юстиції, 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, видавник: Верховна Рада України, Пункт 3 розділу II Прикінцевих та перехідних положень; підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень(з відкриттям розділу), індексний номер: 4009739 від 16.07.2013, Рубан Майя Олександрівна, Одеське міське управління юстиції, Одеська обл.; форма власності: комунальна; розмір частки: 1/1; власники: Територіальна громада міста Одеси в Особі Одеської міської ради, код ЄДРПОУ: 26597691, країна реєстрації: Україна; Актуальна інформація про державну реєстрацію іншого речового права: номер запису про інше речове право: 2126177; дата державної реєстрації: 15.08.2013; державний реєстратор: приватний нотаріус Чужовська Наталія Юріївна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; підстава виникнення іншого речового права: Додатковий договір (угода) про поновлення договору оренди землі, посвідченого 28 січня 2009 року приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Чужовською Н.Ю. за реєстровим № 229, та зареєстрований в реєстрі за № 3151, виданий 15.08.2013 р., видавник: приватний нотаріус Одеського міського нотаріального округу Чужовська Н.Ю.; підстава внесення запису: рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 5023180 від 15.08.2013, приватний нотаріус Чужовська Наталія Юріївна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; вид іншого речового права: право оренди земельної ділянки; зміст, характеристика іншого речового права: Строк дії: 31.12.2018; додаткові відомості: для будівництва адміністративної будівлі та благоустрою прилеглої території; орендна плата розрахункова у розмірі 7,3% від нормативної грошової оцінки та складає 11545, 36 на рік; відомості про суб'єкта іншого речового права: Орендар: Товариство з обмеженою відповідальністю «Піраміда успіху», код: ЄДРПОУ: 35502917, країна реєстрації: Україна, Одеська обл., м. Одеса, бульвар Французький, будинок 15, квартира 18; Орендодавець: Одеська міська рада, що діє від імені та в інтересах Територіальної громади міста Одеси, код ЄДРПОУ: 26597691, країна реєстрації: Україна, адреса: Одеська обл., м. Одеса, площа Думська, будинок, 1; опис об'єкта іншого речового права: земельна ділянка площею 0,0254 га; Відомості про державну реєстрацію іпотеки відсутні; Відомості про державну реєстрацію обтяжень відсутні. Відомості з реєстру прав власності на нерухоме майно: за вказаними параметрами запиту у Реєстрі прав власності на нерухоме майно відомості відсутні; Відомості з Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна: за вказаними параметрами запиту у Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна відомості відсутні; Відомості з Державного реєстру іпотек: за**

*вказаними параметрами запиту у Державному реєстрі іпотек відомості відсутні; Інформаційну довідку сформував: Чужовська Наталія Юрївна.*

*Раніше були отримані такі документи на проектування об'єкту:*

*- постійно діючою комісією, з питань вибору земельних ділянок для розміщення об'єктів в м. Одесі 11.09.2007 р. затверджений акт вибору земельної ділянки для розміщення об'єкту та зареєстрований в книзі видачі актів № 58 від 11.09.2007 р., заявник: ТОВ «Піраміда успіху», про вибір земельної ділянки для розміщення адміністративної будівлі, земельна ділянка знаходиться за адресою: м. Одеса, Французький бульвар, 15, орієнтована площа земельної ділянки: до 0,02 гектарів, функціонального призначення: адміністративна будівля, проектна потужність: загальна площа будівлі – 390,54 кв.м, будівельний об'єм: 1256,15 куб.м, поверховість: 2-поверхова будівля, площа забудови – 179,5 кв.м;*

*- управлінням архітектури та містобудування Одеської міської ради 08.10.2007 р., за зверненням ТОВ «Піраміда успіху», був наданий висновок № 940/07 по ескізного проекту адміністративної будівлі за адресою: Французький бульвар, 15;*

*- рішенням виконавчого комітету Одеської міської ради 29.11.2007 р. № 1364 ТОВ «Піраміда успіху» надано дозвіл на будівництво адміністративної будівлі за адресою: м. Одеса, Французький бульвар, 15, визначені терміни будівництва та затверджений договір пайової участі в розвитку інженерно-транспортної і соціальної інфраструктури м. Одеси;*

*- управлінням архітектури та містобудування м. Одеси 20.02.2008 р. затверджено архітектурно-планувальне завдання № 66, на проектування об'єкту архітектури для нового будівництва, назва об'єкту і загальні характеристики: адміністративна будівля, адреса об'єкту архітектури: м. Одеса, Приморський район, Французький бульвар, 15, замовник: ТОВ «Піраміда успіху»;*

*- управлінням архітектури та містобудування Одеської міської ради 21.08.2009 р., за зверненням ТОВ «Піраміда успіху» був наданий висновок № 382/09 по проекту 2-поверхової з підвалом і горищем адміністративної будівлі за адресою: Французький бульвар, 15.*

*6. Площа земельної ділянки: згідно з наданими замовником: договором оренди землі від 28.01.2009 р., який зареєстрований в реєстрі під № 229, Додатковим договором (угода) від 15.08.2013 р. про поновлення договору оренди землі, посвідченого 28 січня 2009 року приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Чужовською Н.Ю. за реєстровим № 229, та зареєстрований в реєстрі за № 3151, згідно з яким поновлений договір оренди землі від 28.01.2009 р., який зареєстрований: в реєстрі за № 229, кадастровий номер: 5110137500:36:006:0067 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 щодо*



*об'єкта нерухомого майна: номер інформаційної довідки: 65730432, дата формування: 26.08.2016 р. – 254,0 кв.м.*

7. Цільове призначення земельної ділянки: згідно з наданим замовниками договором оренди землі від 28.01.2009 р., який зареєстрований в реєстрі під № 229, Додатковим договором (угода) від 15.08.2013 р. про поновлення договору оренди землі, посвідченого 28 січня 2009 року приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Чужовською Н.Ю. за реєстровим № 229, та зареєстрований в реєстрі за № 3151, згідно з яким поновлений договір оренди землі від 28.01.2009 р., який зареєстрований: в реєстрі за № 229, кадастровий номер: 5110137500:36:006:0067 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 щодо об'єкта нерухомого майна: номер інформаційної довідки: 65730432, дата формування: 26.08.2016 р. – для будівництва адміністративної будівлі та благоустрою прилеглої території.

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 межах Центрального історичного ареалу м. Одеси, за межами комплексної охоронної зони історичного центру міста, в зоні громадських центрів та окремих об'єктів обслуговування. Відповідно до «Історико-архітектурного опорного плану, проекту зон охорони, визначення границь історичних ареалів», затвердженого наказом Міністерства культури та туризму України від 20.06.2008 р. № 728/0/16-08, зазначена вище ділянка розташована на території Центрального історичного ареалу м. Одеси, за межами комплексної охоронної зони історичної забудови центральної частини міста. Відповідно до вказаної документації в Центральному історичному ареалі гранична висота нових будівель та споруд, які виходять на червону лінію вулиць, не повинна перевищувати 18,60 м від рівня денної поверхні, а висота акцентних будівель на перехресті кварталів – не вище 21,30 м.

9. Функціональне призначення земельної ділянки: згідно з наданим замовниками договором оренди землі від 28.01.2009 р., який зареєстрований в реєстрі під № 229 та Додатковим договором (угода) від 15.08.2013 р. про поновлення договору оренди землі, посвідченого 28 січня 2009 року приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Чужовською Н.Ю. за реєстровим № 229, та зареєстрований в реєстрі за № 3151, згідно з яким поновлений договір оренди землі від 28.01.2009 р., який зареєстрований: в реєстрі за № 229, кадастровий номер: 5110137500:36:006:0067 – для будівництва адміністративної будівлі та

благоустрою прилеглої території; згідно з п. 5.2. зазначеного Договору – Категорія земель за основним цільовим призначенням: землі житлової та громадської забудови; відповідно з Наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010 року № 548 «Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель», зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 01.11.2010 р. за № 1011/18306 – землі житлової та громадської забудови.

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

**По генплану:**

| № п/п | Найменування                | Од. вим.       | Показники |
|-------|-----------------------------|----------------|-----------|
| 1     | 2                           | 3              | 4         |
| 1     | Площа земельної ділянки     | м <sup>2</sup> | 254,0     |
| 2     | Площа благоустрою території | м <sup>2</sup> | 326,06    |
| 3     | Площа забудови              | м <sup>2</sup> | 168,82    |
| 4     | Площа покриття              | м <sup>2</sup> | 155,04    |
| 5     | Площа озеленення            | м <sup>2</sup> | 2,20      |

**По будівлі:**

| № п/п | Найменування                     | Од. вим.       | Показники |
|-------|----------------------------------|----------------|-----------|
| 1     | 2                                | 3              | 4         |
| 1     | Площа земельної ділянки          | м <sup>2</sup> | 254,0     |
| 2     | Площа забудови земельної ділянки | м <sup>2</sup> | 168,82    |
| 3     | Поверховість                     | пов.           | 3         |
| 4     | Ступінь вогнестійкості будівлі   | -              | II        |
| 5     | Загальна площа будівлі           | м <sup>2</sup> | 592,80    |
| 6     | Корисна площа будівлі, у т.ч.:   | м <sup>2</sup> | 545,43    |
|       | - офісних приміщень              | м <sup>2</sup> | 391,98    |

|   |                                   |                |         |
|---|-----------------------------------|----------------|---------|
|   | - підсобних приміщень             | м <sup>2</sup> | 153,45  |
| 7 | Будівельний об'єм будівлі, у т.ч. | м <sup>3</sup> | 2513,57 |
|   | Нижче відм +0.000                 | м <sup>3</sup> | 592,10  |
| 8 | Кількість робочих місць           | чол.           | 40      |

### Містобудівні умови та обмеження:

1. Граничнодопустима висота будівель: відповідно до «Історико-архітектурного опорного плану, проекту зон охорони, визначення границь історичних ареалів», затвердженого наказом Міністерства культури та туризму України від 20.06.2008 р. № 728/0/16-08, зазначена вище ділянка розташована на території Центрального історичного ареалу м. Одеси, за межами комплексної охоронної зони історичної забудови центральної частини міста. Відповідно до вказаної документації в Центральному історичному ареалі гранична висота нових будівель та споруд, які виходять на червону лінію вулиць, не повинна перевищувати 18,60 м від рівня денної поверхні, а висота акцентних будівель на перехресті кварталів – не вище 21,30 м.

Згідно містобудівного розрахунку, ТОВ «Гефест», головний архітектор - Коржов А.В. (кваліфікаційний сертифікат Серія АА № 001933), який наданий замовником, орієнтовно від + 9.900 м - +10.050 м до +12.300 м, однак враховуючи, що за відмітку +0.000 м узята відмітка чистої підлоги першого поверху, а не рівень землі, який складає: -1.250 м, гранична висота будівлі складає - +13.550 м.

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): розрахувати 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 вимогами 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): враховуючи, що відповідно до «Історико-архітектурного опорного плану, проекту зон охорони, визначення границь історичних ареалів», затвердженого наказом Міністерства культури та туризму України від 20.06.2008 р. № 728/0/16-08.

зазначена вище ділянка розташована на території Центрального історичного ареалу м. Одеси, за межами комплексної охоронної зони історичної забудови центральної частини міста. Відповідно до вказаної документації в Центральному історичному ареалі гранична висота нових будівель та споруд, які виходять на червону лінію вулиць, не повинна перевищувати 18,60 м від рівня денної поверхні, а висота акцентних будівель на перехресті кварталів – не вище 21,30 м, проектні рішення з будівництва об'єкта необхідно узгодити з органами охорони культурної спадщини, у тому числі з управлінням з питань охорони об'єктів культурної спадщини Одеської міської ради (лист від 06.12.2011 р. № 01-07/515). До розроблення проектної документації, з метою збереження несущих конструкцій нежилых приміщень, які розміщені в суміжних будівлях на суміжних земельних ділянках, 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 будівлі та представити його на затвердження в управління архітектури та містобудування Одеської міської ради та управління з питань охорони об'єктів культурної спадщини Одеської міської ради на паперових та електронному носіях. У складі паспорта опорядження та фарбування фасадів будівлі, проектні рішення фасадів будівлі розробити в стилі існуючої архітектурної стилістики фасадів будівель по Французькому бульвару, та яка притаманна будівлям, розміщеним в історичних ареалах м. Одеси, із збереженням єдності та цілісності фасаду будівлі; не передбачати розширення об'єкту за рахунок будь-яких конструкцій, виступаючих за межі земельної ділянки. При розробці проектної документації врахувати вимоги п.п. 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, які розташовані в житловому будинку на суміжній земельній ділянці, відповідно до п.п. 3.1-3.4 ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (із змінами № 1) 2009 р. При проектуванні вхідного вузла в адміністративну будівлю забезпечити доступність об'єкта та прилеглої території для інвалідів та інших маломобільних груп населення відповідно з ДБН В.2.2-17:2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення», а саме: для пересування інвалідів з вулиці, при входах в адміністративну будівлю передбачити крильця та пандус для інвалідів і маломобільних груп населення, у приміщеннях передбачити наявність гусеничного підйомника та ліфта. Для зберігання автотранспорту запроектувати тимчасові автостоянки згідно вимог: п. 2.49 ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», нової редакції п.п. 7.51, таблиці 7.6 ДБН 360-92\*\* «Планування і забудова міських і сільських поселень», зміна № 4 якого була затверджена наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 21.06.2011 р. № 67 та набула чинність 01.10.2011 р. (у даному випадку паркування автотранспорту

передбачити за рахунок земельної ділянки, яка знаходиться в оренді та на існуючій парковій перед житловим будинком № 13-а по Французькому бульвару). 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.2.3-15-2007 «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 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'єкту та незалучення управління архітектури та містобудування у судові справи в якості третіх осіб, проектні рішення з розміщення адміністративної будівлі, узгодити з власниками нежитлих приміщень та квартир, які розміщені в житловому будинку та будівлі, розташованих на суміжних земельних ділянках.

6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, 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.1.1.7-2002 «Пожезна 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 проектної документації, з метою збереження несущих конструкцій нежилых приміщень, які розміщені в суміжних будівлях на суміжних земельних ділянках, 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.

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 відповідно до державних будівельних норм відповідно з п. 3.15 ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», а саме: відновити асфальтове покриття заїзду з боку Французького бульвару та пішохідної частини тротуару перед адміністративною будівлею; відновити існуючі рабатки та поребрики газонів та дерев уздовж Французького бульвару перед адміністративною будівлею, провести посів трави; провести установку: ліхтарів на прилеглий території до адміністративної будівлі, які прийнятні для історичного ареалу міста, лавок та урн. 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: не змінюється – експлуатувати існуючий проїзд та прохід до об'єкту з боку вул. Французького бульвару та пров. Госпітального; забезпечити доступність об'єкта та прилеглої території для інвалідів та інших маломобільних груп населення відповідно з ДБН В.2.2-17:2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення», а саме: для пересування інвалідів з вулиці, при входах в адміністративну будівлю передбачити крильця та пандус для інвалідів і маломобільних груп населення, у приміщеннях передбачити наявність гусеничного підйомника та ліфта.

11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту: для зберігання автотранспорту запроектувати тимчасові

автостоянки згідно вимог: п. 2.49 ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», нової редакції п.п. 7.51, таблиці 7.6 ДБН 360-92\*\* «Планування і забудова міських і сільських поселень», зміна № 4 якого була затверджена наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 21.06.2011 р. № 67 та набула чинність 01.10.2011 р. (у даному випадку паркування автотранспорту передбачити за рахунок земельної ділянки, яка знаходиться в оренді та на існуючій парковій перед житловим будинком № 13-а по Французькому бульвару).

12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини: враховуючи, що відповідно до «Історико-архітектурного опорного плану, проекту зон охорони, визначення границь історичних ареалів», затвердженого наказом Міністерства культури та туризму України від 20.06.2008 р. № 728/0/16-08, зазначена вище ділянка розташована на території Центрального історичного ареалу м. Одеси, за межами комплексної охоронної зони історичної забудови центральної частини міста, проектні рішення необхідно розробити згідно з вимогами Закону України «Про охорону культурної спадщини» та надати на розгляд органам охорони культурної спадщини. При розробці проектної документації з розміщення об'єкта, у її складі необхідно розробити паспорт опорядження та фарбування фасадів будівлі та представити його на затвердження в управління архітектури та містобудування Одеської міської ради та управління з питань охорони об'єктів культурної спадщини Одеської міської ради на паперових та електронному носіях. У складі паспорта опорядження та фарбування фасадів будівлі, проектні рішення фасадів будівлі розробити в стилі існуючої архітектурної стилістики фасадів будівель по Французькому бульвару, та яка притаманна будівлям, розміщеним в історичних ареалах м. Одеси, із збереженням єдності та цілісності фасаду будівлі.

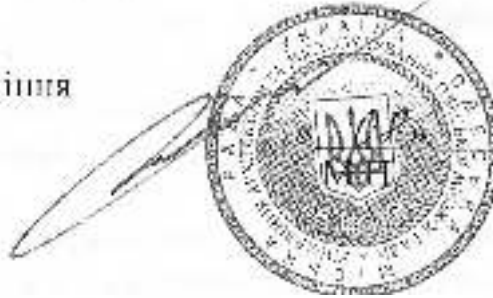
13. Вимоги щодо створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення: забезпечити доступність об'єкта та прилеглої території для інвалідів та інших маломобільних груп населення відповідно з ДБН В.2.2-17:2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення», а саме: для пересування інвалідів з вулиці, при входах в адміністративну будівлю передбачити крильця та пандус для інвалідів і маломобільних груп населення, у приміщеннях передбачити наявність гусеничного підйомника та ліфта.

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.

В.о. начальника управління  
М.О. Шайденко



03

2016 р