



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

21.09.20 № 01-13/328/ЗПЧ
на № 3ПЧ-2397 от

гр. Катерині

E-mail: foi+request-75566-01b9738a@dostup.prava.com.ua

Шановна Катерино!

За дорученням першого заступника Одеського міського голови, департаментом архітектури та містобудування Одеської міської ради (далі - департамент) розглянутий Ваш інформаційний запит від 16.09.2020 р., який надійшов на електронну адресу Департаменту з питань звернення громадян Одеської міської ради від 16.09.2020 р. вх. № ЗПЧ-2397 (вх. ДАМ від 17.09.2020 р. № 01-13/328/зпи), з питання щодо надання інформації та копію містобудівних умов та обмежень за адресою: м. Одеса, вул. Канатна, 122.

В межах компетенції департаменту, надаємо Вам інформацію, якою володіє департамент, а саме:

- управлінням архітектури та містобудування Одеської міської ради (на теперішній час – департамент архітектури та містобудування Одеської міської ради) 23.08.2016 року, за зверненням замовника - ТОВ «Мідланд-Трейс Констракшн», були видані містобудівні умови та обмеження № 01-06/807 (арх. № 147) на проектування будівництва житлових будинків з вбудовано-прибудованими приміщеннями та підземним паркінгом за рахунок знесення виробничих будівель, які належать Товариству з обмеженою відповідальністю «Мідланд-Трейс Констракшн», та складаються із приміщень: літ. «АА¹», літ. «Б», літ. «Д», літ. «ВВ » літ. «И» - виробничі приміщення; літ. «ЕЕ¹» - прохідна, торгівельне; літ. «Ж» - підстанція; літ. «З» - торгівельне» № 1-4 - огороження; І-мостіння за адресою: м. Одеса, вул. Канатна, 122;

- управлінням архітектури та містобудування Одеської міської ради (на теперішній час – департамент архітектури та містобудування Одеської міської ради) 30.08.2018 року, за зверненням замовника – Товариства з обмеженою відповідальністю «Мідланд-Трейс Констракшн», були підготовлені та видані містобудівні умови та обмеження № 01-06/168 (арх. № 184) на проектування нового будівництва житлових будинків з вбудовано-прибудованими приміщеннями та підземним паркінгом за

адресою: м. Одеса, вул. Канатна, 122, за рахунок знесення виробничих будівель, які належать Товариству з обмеженою відповідальністю «Мідланд-Трейс Констракшн», та складаються із приміщень: літ. «АА¹», літ. «Б», літ. «Д», літ. «ВВ¹», літ. «И» - виробничі приміщення; літ. «ЕЕ¹» - прохідна, торговельне; літ. «Ж» - підстанція; літ. «З» - торговельне» № 1-4 - огороження; І – мостіння, які розміщені на земельній ділянці, яка знаходиться в оренді Товариству з обмеженою відповідальністю «Мідланд-Трейс Констракшн». Містобудівні умови та обмеження від 23.08.2016 р. № 01-06/807 (арх. № 147), які видані управлінням за зверненням Товариства з обмеженою відповідальністю «Мідланд-Трейс Констракшн», вважати такими, що втратили чинність. Копія містобудівних умов та обмежень, додається.

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.

Згідно 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.

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. 34-39², 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.**

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.

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

М.О. Шайденко

Орловська І.В.
723-02-11

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

№ _____
на № _____ от _____

«ЗАТВЕРДЖЕНО»
Наказ управління архітектури
та містобудування
Одеської міської
В.О.С. 2018 № 01-06/168

Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва

№ 184
м. Одеса, Приморський район, вул. Канатна, 122, нове будівництво житлових будинків з вбудовано-прибудованими приміщеннями та підземним паркінгом
(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки: *нове будівництво житлових будинків з вбудовано-прибудованими приміщеннями та підземним паркінгом за адресою: м. Одеса, вул. Канатна, 122, за рахунок знесення виробничих будівель, які належать Товариству з обмеженою відповідальністю «Мідланд-Трейс Констракшн», та складаються із приміщень: літ. «АА¹», літ. «Б», літ. «Д», літ. «ВВ¹» літ. «И» - виробничі приміщення; літ. «ЕЕ¹» - прохідна, торгівельне; літ. «Ж» - підстанція; літ. «З» - торгівельне» № 1-4 – огороження; 1 – мостіння, які розміщені на земельній ділянці, яка знаходиться в оренді Товариству з обмеженою відповідальністю «Мідланд-Трейс Констракшн».*

2. Інформація про замовника: *Товариство з обмеженою відповідальністю «Мідланд-Трейс Констракшн», Одеська область, м. Чорноморськ, вул. Першого Травня, буд. 1-П; р/р 260092411151 в ПАТ «Марфін банк» в м. Іллічівськ, МФО 328168, код ЄДРПОУ 32834653.*

До пакету документів Товариством з обмеженою відповідальністю «Мідланд-Трейс Констракшн» до управління, окрім містобудівного розрахунку, виконаного ТОВ «Інжирінг-Жилбуд» (головний архітектор - Юрова Ірина Захарівна (кваліфікаційний сертифікат Серія АА № 002677), також надані:

- Договір оренди землі від 11.08.2016 р. (далі – Договір), зареєстрований в реєстрі під № 300, згідно з яким Одеська міська рада, яка діє від імені ~~Одеської~~ матеріальної громади міста Одеси передала, а Товариство з обмеженою

відповідальністю «Мідланд-Треїс Констракин» прийняло у строкове платне володіння, користування земельну ділянку площею 0,4000 га, кадастровий номер: 5110137500:40:007:0031, у т.ч. по угіддях: - капітальна одноповерхова – 0,1035 га, - під проїздами, проходами та площадками – 0,2965 га, яка розташована за адресою: м. Одеса, вул. Канатна, 122. Відповідно п. 2.2 Договору, об'єкт нерухомого майна, розташований за вищевказаною адресою, належать Товариству з обмеженою відповідальністю «Мідланд-Треїс Констракин», право власності на який зареєстрований 12.10.2004 року КП «ОМБТІ та РОН», номер запису: 942 в книзі: 37неж-52, реєстраційний номер: 6541260, на підставі Договору купівлі-продажу нерухомого майна, посвідченого 01.10.2004 року Носенком О.В., приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу, по реєстру за № 6790. Відповідно до п. 3.1 Договору, договір оренди землі укладено терміном на 5 років, для будівництва житлового комплексу з вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом. Відповідно з п. 5.1 Договору – земельна ділянка передана Товариству з обмеженою відповідальністю «Мідланд-Треїс Констракин», для будівництва житлового комплексу з вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом. Відповідно з п. 5.2 Договору – категорія земель за основним цільовим призначенням – землі житлової та громадської забудови; вид цільового призначення згідно з Класифікацією видів цільового призначення земель – В.02.03 (для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку);

- 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: 65656397, дата формування: 11.08.2016 р., Інформаційну довідку сформовано: приватний нотаріус Калганова Марія Володимирівна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; підстава формування інформаційної довідки: заява № 18088989; Параметри запиту: пошук в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно про: права власності, інші речові права, іпотеки, обтяження; кадастровий номер земельної ділянки: 5110137500:40:007:0031; Відомості з державного реєстру речових прав на нерухоме майно: Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна: реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 997816651101; об'єкт нерухомого майна: земельна ділянка; кадастровий номер: 5110137500:40:007:0031; площа: 0,4 га; цільове призначення: для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку, категорія земель: землі житлової та громадської забудови; адреса: Одеська обл., м. Одеса, вулиця Канатна, земельна ділянка 122; Актуальна інформація про право власності: Номер запису про право власності: 15865159; дата реєстрації: 11.08.2016; державний реєстратор: приватний нотаріус Калганова Марія Володимирівна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; підстава виникнення права власності: Закон України

«Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності», серія та номер: 5245-VI, виданий 06.09.2012, 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: 30899329 від 11.08.2016, приватний нотаріус Калганова Марія Володимирівна, Одеський міський нотаріальний округ, 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: 15865402; дата державної реєстрації: 11.08.2016; державний реєстратор: приватний нотаріус Калганова Марія Володимирівна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; підстава виникнення іншого речового права: договір оренди землі, серія та номер: 300, виданий 11.08.2016, видавник: приватний нотаріус Одеського міського нотаріального округу Калганова Марія Володимирівна; підстава внесення запису: рішення про державну реєстрацію: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 30899329 від 11.08.2016, приватний нотаріус Калганова Марія Володимирівна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; вид іншого речового права: право оренди земельної ділянки; зміст, характеристика іншого речового права: Строк дії: 11.08.2021; відомості про суб'єкта іншого речового права: Орендодавець: Одеська міська рада, що діє від імені та в інтересах Територіальної громади міста Одеси, код ЄДРПОУ: 26597691, країна реєстрації: Україна; опис об'єкта іншого речового права: земельна ділянка площею 0,6191 га; Орендар: Товариство з обмеженою відповідальністю «Мідланд-Трейс Констракшн», код: ЄДРПОУ: 328334653, країна реєстрації: Україна; додаткові відомості: орендна плата у розмірі 3% від нормативної грошової оцінки; опис об'єкта іншого речового права: земельна ділянка площею 0,4000 га, для будівництва житлового комплексу з вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом; 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: Калганова Марія Володимирівна;

- Договір купівлі-продажу нерухомого майна від 07.10.2004 р., який зареєстрований в реєстрі за № 6790, згідно з яким виробничі будівлі, що знаходяться за адресою: м. Одеса, вул. Канатна, 122, мають загальну площу 2685,30 га і складаються із приміщень: літ. «АА¹», літ. «Б», літ. «Д»,

літ. «ВВ¹» літ. «И» - виробничі приміщення; літ. «ЕЕ¹» - прохідні торговельне; літ. «Ж» - підстанція; літ. «З» - торговельне» № 1-4 огороження; 1 – мостіння і розміщені на земельній ділянці загальною площею 4045,0 кв.м, дійсно належать Товариству з обмеженою відповідальністю «Мідланд-Треїс Констракшин»;

- Додаткова угода до Договору купівлі-продажу нерухомого майна в 17.02.2005 року, посвідченого приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Носенком Олександром Володимировичем зареєстрованого в реєстрі за № 6790 від 07.10.2004 р.;

- Договір про внесення змін до Договору купівлі-продажу нерухомого майна від 17.02.2005 року, посвідченого приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Носенком Олександром Володимировичем зареєстрованого в реєстрі за № 6790 від 07.10.2004 р.;

- Витяг про реєстрацію права власності на нерухоме майно зареєстрований КП «ОМБТІ та РОН» від 12.10.2004 р., номер витягу 5034500, реєстраційний номер: 6541260, тип об'єкта: виробничі будівлі адреса об'єкта: Одеська обл., м. Одеса, вул. Канатна (вул. Свердлова) № 122, номер запису: 942 в книзі: 37неж-52, власники: Товариство з обмеженою відповідальністю «Мідланд-Треїс Констракшин», підстав виникнення права власності: договір купівлі-продажу /р.6790/07.10.2004. Приватний нотаріус Одеського міського нотаріального округу Носенко О.В., форма власності: приватна, частка: 1/1;

- Витяг з Державного реєстру правочинів від 07.10.2004 р.; № витягу 178069, найменування правочину: договір купівлі-продажу; предмет правочину: виробничі будівлі, Одеська обл., м. Одеса, вул. Канатна (вул. Свердлова) № 122; відчужувач: Михайлюк Олександр Станиславович набувач: Товариство з обмеженою відповідальністю «Мідланд-Треїс Констракшин».

3. Відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні: відповідно з Договором оренди землі від 11.08.2016 р. (далі – Договір), зареєстрований в реєстрі під № 300, кадастровий номер: 5110137500:40:007:0031 – для будівництва житлового комплексу з вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом. Відповідно з п. 5.1 Договору – для будівництва житлового комплексу з вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом. Відповідно з п. 5. Договору – категорія земель за основним цільовим призначенням – земля житлової та громадської забудови; вид цільового призначення згідно Класифікацією видів цільового призначення земель – В.02.03 (для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку) відповідно з 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: 65656397, дата формування: 11.08.2016 р. - цільове призначення

для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку, категорія земель: землі житлової та громадської забудови; для будівництва житлового комплексу з вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом. Відповідно з положеннями нового Генерального плану м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, земельна ділянка за адресою: м. Одеса, вул. Канатна, 122, розміщена в зоні закладів науки та освіти, та відповідно зі схемою проектних планувальних обмежень Генерального плану м. Одеси знаходиться в межах зони з обмеженням висотності забудови +50 м, +150 м, пропозиції якої наведені у Генеральному плані. Відповідно з «Детальним планом території у межах вулиць Канатної, Середньофонтанської, Семінарської, пров. Бісквітного у м. Одесі» (далі - ДПТ), затвердженого рішенням Одеської міської ради від 03.02.2016 р. № 278-VII, земельна ділянка за адресою: м. Одеса, вул. Канатна, 122, розташована в зоні – Ж-4 – зоні змішаної багатоквартирної житлової (від 9-ти поверхів) та громадської забудови. Відповідно з положеннями плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII, земельна ділянка за адресою: м. Одеса, вул. Канатна, 122, розміщена на території, яка знаходиться у зоні – Ж-5п – в зоні змішаної житлової забудови, де можливо розміщення багатопверхових житлових будинків, поверховістю вище ніж п'ять поверхів, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування населення, комунальних об'єктів, окремих об'єктів загальноміського та районного значення, де переважним видом використання території є розміщення багатоквартирних, вище ніж п'ять поверхів, житлових будинків. Земельна ділянка за адресою: м. Одеса, вул. Канатна, 122, знаходиться в межах зони з обмеженням висотності забудови +50 м, +150 м, пропозиції якої наведені у Генеральному плані.

Містобудівні умови та обмеження:

1. Граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах: розрахувати відповідно з вимогами п.п. 2.1 ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (із змінами № 1) 2009 р. п.п. 3.6*-3.14 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» та ДБН В.1.1.7-2016 «Пожезна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги», а також відповідно з планувальними рішеннями та обмеженнями: «Детального плану території у межах вулиць Канатної, Середньофонтанської, Семінарської, пров. Бісквітного у м. Одесі» (далі - ДПТ), затвердженого рішенням Одеської міської ради від 03.02.2016 р. № 278-VII та плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII.

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 в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону): *розрахувати 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 з планувальними рішеннями та обмеженнями: «Детального плану території у межах вулиць Канатної, Середньофонтанської, Семінарської, пров. Бісквітного у м. Одесі» (далі -ДПТ), затвердженого рішенням Одеської міської ради від 03.02.2016 р. № 278-VII та плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII.*

4. Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд: *об'єкт запроектувати у відповідності з планувальними рішеннями та обмеженнями: плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII, «Детального плану території у межах вулиць Канатної, Середньофонтанської, Семінарської, пров. Бісквітного у м. Одесі» (далі -ДПТ), затвердженого рішенням Одеської міської ради від 03.02.2016 р. № 278-VII, та відповідно з вимогами п. 3.32 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».*

5. Планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони): *враховуючи, що відповідно зі схемою проектних планувальних обмежень Генерального плану м. Одеси, яка увійшла у склад Генерального плану м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, земельна ділянка за адресою: м. Одеса, вул. Канатна, 122 знаходиться в межах водоохоронної зони моря і лиманів, пропозиції яко наведені у Генеральному плані та враховуючи, що відповідно з положеннями плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII, земельна ділянка за адресою м. Одеса, вул. Канатна, 122, розміщена в зоні з обмеженням висотност забудови +50 м, +150 м, рекомендуємо проектні рішення з розміщення об'єкта узгодити з КІП «Міжнародний аеропорт Одеса» Одеської міської ради (лист від 21.08.2017 р. № 17-28-780).- До початку розроблення проектної документації з розміщення об'єкту, у її складі необхідно, з метою збереження несучих конструкцій приміщень, які розміщені в суміжних будинках та будівлях, передбачити заходи по їх укріпленню. При розробці проекту не передбачати розширення об'єкту за рахунок будь-яких конструкцій виступаючих за межі земельної ділянки, яка знаходиться в оренді Товариств з обмеженою відповідальністю «Мідланд-Трейс Констракшн». При розробі*

проектної документації з розміщення об'єкта, у її складі необхідно розробити паспорт опорядження та фарбування фасадів будівлі та представити їх на затвердження в управління архітектури та містобудування Одеської міської ради на паперових та електронному носіях. При розробці паспорту обробки та фарбування фасадів будинку, проектні рішення фасадів будинку розробити з архітектурною стилістикою фасадів будинку, з відображенням єдності та цілісності фасадів будинків та будівель, яка притаманна новим будівлям, розміщеним в зазначеному районі. 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. У складі проектної документації розробити розрахунок освітлення та інсоляції зсілих та нежислих приміщень, які прилягають до об'єкта будівництва і розміщені суміжно з ним відповідно з п.п. 3.1-3.4 ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (із змінами № 1) 2009 р. та відповідно з вимогами ДСТУ-Н Б В.2.2-27:2010 «Будинки і споруди. Настанова з розрахунку інсоляції об'єктів цивільного призначення», а також виконати розрахунок впливу та захисту від шуму прилеглих житлових будинків, відповідно з ДБН В 1.1-31:2013 «Захист територій, будинків і споруд від шуму», та виконати зазначені заходи до експлуатації об'єкту. Проектування вхідних вузлів в проектуємий об'єкт виконати відповідно з вимогами п.п. 6.1.1 ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будівлі та споруди. Основні положення. Передбачити тамбури, при всіх зовнішніх входах до проектуемого об'єкту, для теплового і вітрового захисту відповідно з п.п. 6.1.3 ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будівлі та споруди. Основні положення» та п. 2.13. ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (із змінами № 1) 2009 р. При проектуванні вхідних вузлів керуватися, а також при експлуатації об'єкта 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» та п.п. 6.1.2 ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будівлі та споруди. Основні положення», а саме: для пересування інвалідів з вулиці, при вході в об'єкт проектування, в рівні першого поверху – передбачити крильця, поручні та пандуси для інвалідів і маломобільних груп населення, для пересування у приміщеннях – передбачити наявність ліфтів, у разі перепадів рівня підлоги у приміщеннях – передбачити наявність гусеничних підйомників. Для зберігання автотранспорту запроектувати автостоянки, у тому числі тимчасові, згідно з вимогами: 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 чинності 01.10.2011 р., ДБН В.2.3-15-2007 «Споруди транспорту. Автостоянки гаражі для легкових автомобілів» (у даному випадку паркуванні автотранспорту передбачити у підземному паркінгу, який запроектований містобудівному розрахунку, наданому на розгляд до управління,

Проектними рішеннями з розміщення об'єкту передбачити захор. протипожежної безпеки відповідно з ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги». Енергозабезпечення об'єкту запроектувати відповідно до технічних умов Публічного Акціонерного Товариства «Енергопостачальна Компанія Одесаобленерго». Усі інженерні мережі, які пролягають по ділянці проектування, до початку будівництва у разі необхідності, підлягають перенесенню, а саме: проведенню (перенесення) діючих та проектуємих інженерних підземних та наземних комунікацій на нормативну відстань від об'єкту, який передбачається до проектування 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 та 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.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки та споруди. Основні положення» (зі змінами № 1) 2009 р., ДБН В.2.2-20-2008 «Будинки та споруди. Готелі», ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги», ДБН В.2.2-17:2006 «Доступність будинків та споруд для маломобільних груп населення», п.п. 7.51, таблиці 7.6 ДБН 360-92** «Містобудування. 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., п. 2.49 ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.3-15-2007 «Споруди транспорту. Автостоянки та гаражі для легкових автомобілів», доповненнями ДБН Б.2.2-5:2001 «Благоустрій територій», ДСТУ-Н-Б В.1.1-27:2010 «Будівельна кліматологія», ДБН В.2.6-31:2016 «Теплова ізоляція будівель», ДБН В.2.5-2:2006 «Природне і штучне освітлення», ДБН В.1.1-31:2013 «Захист територій, будинків і споруд від шуму», ДБН В.2.5-56:2014 «Система протипожежного захисту», ДБН В.1.2-2:2006 «Навантаження і вплив вітру», ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво сейсмічних районах України» та інші ДБН, вимог яких необхідно дотримуватись при проектуванні кожного об'єкту будівництва, реконструкції або реабілітації чи реставрації. 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 будівництва житлових будинків з вбудованими

відповідно до державних будівельних норм, у тому числі відповідно з п. 3.15 3.16 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», а саме: прилеглу територію благоустрою замостити тротуарною плиткою; відновити озеленення території за рахунок висадки трави та декоративних кущів шляхом розбивки газонів, висадки дерев* – листяних та хвойних; передбачити установку урн для сміття та лавок для відпочинку на прилеглий території; на території благоустрою передбачити освітлення сучасних ліхтарів; виконати опорядження та фарбування фасадів будинків після будівництва, з відновленням архітектурної стилістики фасадів будівель яка притаманна будівлям, розміщеним в історичному ареалі міста, відновленням єдності та цілісності фасадів будівель. Виконати улаштування майданчиків: для дітей та дорослого населення, для занять спортом господарсько-побутових для сміттєвих контейнерів та інші., передбачених п. 3.16 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень». 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).

Ці містобудівні умови та обмеження надані відповідно до: ч. 3. ст. 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (далі – Закон), зміни якого були внесені Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України по удосконаленню містобудівної діяльності», та набув чинності 10.06.2017 р. та Додатком до «Порядку ведення реєстру містобудівних умов та обмежень», затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 31.05.2017 р. № 135, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 09.06.2017 р. за № 714/30582, а також Листа Департаменту містобудування, архітектури та планування територій Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 13.11.2017 р. № 8/14.3-1000-17.

Містобудівні умови та обмеження є чинними до: завершення будівництва об'єкта незалежно від зміни замовника, згідно ч. 8 ст. 29 Закону, як зазначений вище.

Містобудівні умови та обмеження від 23.08.2016 р. № 01-06/807 (арх. № 14) які видані управлінням за зверненням Товариства з обмеженою відповідальністю «Мідланд-Треїс Констракшн», вважати такими, що втратили чинність.

В.о. начальника управління
М.О. Шайденко



2018 р.

прибудованими приміщеннями та підземним паркінгом за адресою: м. Одеса, вул. Канатна, 122, за рахунок знесення виробничих будівель, які належать Товариству з обмеженою відповідальністю «Мідланд-Трейс Констракшн», та складаються із приміщень: літ. «АА¹», літ. «Б», літ. «Д», літ. «ВВ¹», літ. «И» - виробничі приміщення; літ. «ЕЕ¹» - прохідна, торговельне; літ. «Ж» - підстанція; літ. «З» - торговельне» № 1-4 – огороження; І – мостіння, які розміщені на земельній ділянці, яка знаходиться в оренді Товариству з обмеженою відповідальністю «Мідланд-Трейс Констракшн», узгодити з власниками та/або балансоутримувачами житлових будинків, будинків, будівель та споруд, які розміщені на суміжних земельних ділянках, з власниками або/та користувачами суміжних земельних ділянок, та/або ОСББ житлових будинків.

6. Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж: *при розробці проекту розрахувати згідно з додатком 8.1 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».* *Передбачити, у разі необхідності, 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. Усі інженерні мережі, які пролягають по ділянці проектування, у разі необхідності, підлягають перенесенню до початку 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 початку розроблення проектно документації з розміщення об'єкту, у її складі необхідно, з метою збереження несучих конструкцій приміщень, які розміщені в суміжних будинках та будівлях, передбачити заходи по їх укріпленню. Енергозабезпечення об'єкт проектувати відповідно до технічних умов Публічного Акціонерного Товариства «Енергопостачальна Компанія Одесаобленерго». Відповідно 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». Основний під'їзд та пішохідний прохід с проектуємого об'єкту не змінюється – здійснюється з боку вул. Канатна. Благоустрій виконати відповідно з «Правилами благоустрою території міст Одеси (текстова частина) у новій редакції», затвердженими рішенням Одеської міської ради від 23.12.2011 р. № 1631-VI, із змінами та доповненням внесеними на сесії Одеської міської ради 27.08.2014 р. та доповненнями ДБ Б.2.2-5:2011 «Благоустрій території». У складі проектної документації розробити проектні рішення з благоустрою та озеленення територій*