



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

04.02.21 № 01-13/24/374
на № 313-90 от _____

гр. Катерині

E-mail: foi+request-81466-88666420@dostup.pravda.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 01.02.2021 р., який надійшов на електронну адресу Департаменту з питань звернення громадян Одеської міської ради 01.02.2021 р. вх. № ЗПІ-90 (вх. ДАМ від 02.02.2021 р. № 01-13/Е-24/зпи), з питань надання:

- інформації про земельну ділянку за адресою: м. Одеса, вул. Канатна, 15 із зазначенням кадастрового номеру земельної ділянки;
- копії рішень/розпоряджень Одеської міської ради відносно земельної ділянки за адресою: м. Одеса, вул. Канатна, 15;
- копії договору оренди земельної ділянки за адресою: м. Одеса, вул. Канатна, 15;
- копії містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва за адресою: м. Одеса, вул. Канатна, 15;
- копії дозволу на будівництво за адресою: м. Одеса, вул. Канатна, 15;
- інформації чи вживалися заходи державного архітектурно-будівельного контролю за адресою: м. Одеса, вул. Канатна, 15, надати копії актів перевірок.

В межах компетенції повідомляємо, що за інформацією архіву та відділу загального листування департаменту 31.03.2020 р., за зверненням замовника – ТОВ «ФОРТІУС», департаментом були підготовлені та надані містобудівні умови та обмеження № 01-06/85 (арх. № 30/1) для проектування будівництва будівлі змішаного використання з житловими приміщеннями та апартаментами квартирною типу та підземним паркінгом, на земельній ділянці, яка знаходиться в оренді у ТОВ «ФОРТІУС», з відновленням архітектурної стилістики фасадів будівлі після будівництва, яка по стилістиці прийнятна для історичного ареалу міста, з благоустроєм внутрішньодворової

та прилеглої території (коригування проекту), за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Канатна, 15, в яких зазначено, що містобудівні умови та обмеження від 15.08.2019 р. № 01-06/210 (арх. № 132/19), які видані департаментом архітектури та містобудування Одеської міської ради за зверненням ТОВ «ФОРТІУС», а також Наказ департаменту архітектури та містобудування Одеської міської ради від 15.08.2019 р. № 01-06/210, про затвердження містобудівних умов та обмежень від 15.08.2019 р. № 01-06/210, вважати такими, що втратили чинність.

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» (далі-Закон) – 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.

Відповідно до ч. 1 ст. 34 Закону, 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 - 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.

Відповідно до ч. 2 ст. 21 Закону України «Про доступ до публічної інформації», у разі якщо задоволення запиту на інформацію передбачає виготовлення копій документів обсягом, більш як 10 сторінок, запитувач зобов'язаний відшкодувати фактичні витрати на копіювання та друк. Відтак, надаємо на Вашу адресу копію частини містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкту будівництва за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Канатна, 15, від 31.03.2020 № 01-06/85 (арх. № 30/1) - на 10 аркушах.

У зв'язку із тим, що для задоволення Вашого запиту необхідно виготовлення копій документів більш ніж 10 сторінок, враховуючи положення зазначеної вище статті, витрати за їх копіювання у сумі 13 грн. 62 коп. (тринадцяти гривень шістдесят двох копійок) Вам необхідно сплатити за вказаними реквізитами: департамент архітектури та містобудування Одеської міської ради, р/р UA248201720314251001201034263, банк – Державної казначейської служби України у м. Київ, код ЄДРПОУ 02498820 та надати на адресу Департаменту підтвердження його сплати.

Додаток: на 10 аркушах (формат А-4).

З повагою,
в.о директора департаменту


Т.С. Боринська



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

№ _____

на № _____ от _____

«ЗАТВЕРДЖЕНО»
Наказ департаменту
архітектури та
містобудування
Одеської міської ради
31.03.2020 № 01-06/85

Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва

№ 3014

Будівництво будівлі змішаного використання з житловими приміщеннями та апартаментами квартирного типу та підземним паркінгом, з благоустроєм внутрішньодворової та прилеглої території за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Канатна, 15 (корегування проекту)
(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки: *будівництво будівлі змішаного використання з житловими приміщеннями та апартаментами квартирного типу та підземним паркінгом за адресою: м. Одеса, вул. Канатна, 15, на земельній ділянці, яка знаходиться в оренді у Товариства з обмеженою відповідальністю «ФОРТІУС», з відновленням архітектурної стилістики фасадів будівлі після будівництва, яка по стилістиці прийнятна для історичного ареалу міста, з благоустроєм внутрішньодворової та прилеглої території (корегування проекту).*

2. Інформація про замовника: *Товариство з обмеженою відповідальністю «ФОРТІУС», яке розміщено за адресою: м. Одеса, вул. Генуезька, 1-А, 65009, код ЄДРПОУ: 34505587.*

До пакету документів Товариством з обмеженою відповідальністю «ФОРТІУС» до управління, окрім намірів забудови, виконаних головним інженером проекту – Коржовим Борисом Гавриловичем (кваліфікаційний сертифікат Серія АР № 001048, архітектор –

Карпюк), також надані:

- Договір оренди землі від 04.06.2010 р. який зареєстрований: в реєстрі за № 1399, Одеському міському відділі ОРФ ДП «Центр ДЗК» 28.07.2010 року за № 041050500044, а також в Одеському міському управлінні земельних ресурсів Одеської міської ради від 25.06.2010 року за № 799, згідно з яким земельна ділянка, площею 635 кв.м, у тому числі по угіддях: - під капітальною забудовою – 276 кв.м, під проїздами, проходами та площадками – 359 кв.м, кадастровий номер 5110137500:21:011:0012, розташована за адресою: м. Одеса, вул. Канатна, 15 передана Товариству з обмеженою відповідальністю «ФОРТІУС» (далі – ТОВ «ФОРТІУС») у строкове, платне користування, для будівництва та подальшої експлуатації готелю й благоустрою прилеглої території, згідно з планом земельної ділянки, який є невід'ємною частиною договору. Згідно з п. 3.1. Договору – Договір укладено терміном на 25 (двадцять п'ять) років. Згідно з п. 22 Договору – на земельній ділянці розташована двоповерхова жила будівля, яка підлягає знесенню. Нерухомість, яка знаходиться на земельній ділянці, належить засновникам ТОВ «ФОРТІУС», а саме:

- квартира під № 4, що знаходиться за адресою: місто Одеса, вулиця Канатна, будинок 15, належить Закритому акціонерному товариству «Міська страхова компанія» на підставі Договору купівлі-продажу нерухомого майна, посвідченого 28 серпня 2002 року приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Криворотенко Л.І. за реєстровим № 9769, право власності на яку зареєстровано Одеським міським бюро технічної інвентаризації та реєстрації об'єктів нерухомості 03.09.2002 року в книзі 22м/с на стор. 46, реєстраційний № 494;

- квартира під № 6, що знаходиться за адресою: місто Одеса, вулиця Канатна, будинок 15, належить Товариству з обмеженою відповідальністю «Міський центр стратегічних розробок» на підставі Договору купівлі-продажу нерухомого майна, посвідченого 30 серпня 2002 року приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Криворотенко Л.І. за реєстровим № 9902, право власності на яку зареєстровано Одеським міським бюро технічної інвентаризації та реєстрації об'єктів нерухомості 03.09.2002 року в книзі 22м/с на стор. 45, реєстраційний № 494;

- Акт від 03.02.2010 р. визначення меж земельної ділянки в натурі (місцевості), згідно з яким земельна ділянка за адресою: м. Одеса, вул. Канатна, 15, передається в оренду ТОВ «ФОРТІУС» для будівництва та подальшої експлуатації готелю й благоустрою прилеглої території;

- Акт прийому-передачі земельної ділянки, який зареєстрований в Одеському міському управлінні земельних ресурсів Одеської міської ради 25.06.2010 р. за № 799, згідно з яким земельна ділянка за адресою: м. Одеса, вул. Канатна, 15, передається в оренду ТОВ «ФОРТІУС»;

- Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 05.08.2019 р., номер витягу: НВ-5110842532019, надано на заяву 01.08.2019 р. ТОВ «ФОРТІУС» 05.08.2019 р., ЗВ-9911871742019; Данні, за якими

здійснювався пошук інформації у Державному земельному кадастрі: кадастровий номер земельної ділянки: 5110137500:21:011:0012; Загальні відомості про земельну ділянку: кадастровий номер земельної ділянки: 5110137500:21:011:0012; місце розташування (адміністративно-територіальна одиниця): Одеська обл., м. Одеса, вулиця Канатна, 15; Цільове призначення: В.02 Землі громадської забудови (землі, які використовуються для розміщення громадських будівель і споруд (готелів, офісних будівель, торговельних будівель, публічних виступів, для музеїв та бібліотек, для навчальних та дослідних закладів, для лікарень та оздоровчих закладів), інших об'єктів загального користування); Категорія земель: землі історико-культурного призначення; Вид використання земельної ділянки: для будівництва та подальшої експлуатації готелю й благоустрою; форма власності: комунальна власність; Площа земельної ділянки: 0,0635 га; Відомості про державну реєстрацію земельної ділянки: Інформація про документацію із землеустрою, на підставі якої здійснена державна реєстрація земельної ділянки: Інші документи; КП «ЗКБ при УЗР», Данілов А.Ю.; Орган, який зареєстрував земельну ділянку: Одеський міський відділ ОРФ ДП «Центр ДЗК»; дата державної реєстрації земельної ділянки: 28.07.2010 р.; Відомості про право власності/ право постійного користування: Вид права: Право власності; Інформація про власників (користувачів) земельної ділянки, Найменування: Одеська міська рада; Реквізити документа, що посвідчує особу, Податковий номер: 26597691; Місцезнаходження: 804, 65026, Одеська обл., м. Одеса, пл. Думська, 1; Документ, який є підставою для виникнення права: Рішення органу місцевого самоврядування, рішення Одеської міської ради - 07.07.2009 р. № 4542-V; Відомості про оренду, суборенду: Орендар: Прізвище, ім'я та по батькові/Найменування: Товариство з обмеженою відповідальністю «ФОРТІУС»; Реквізити документа, що посвідчує особу, Податковий номер: 34505587; 804, Одеська обл., м. Одеса, пров. Нахімова, 3, 7; Площа земельної ділянки, переданої в оренду: 0,0635 гектарів; Орган, який зареєстрував земельну ділянку: Одеський міський відділ ОРФ ДП «Центр ДЗК»; дата державної реєстрації земельної ділянки: 28.07.2010 р.; Строк дії речового права: 25 років; Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки: Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки, встановлені Порядком ведення Державного земельного кадастру, затвердженого Постановою Кабінету міністрів України від 17.10.2012 р. № 1051, не зареєстровані. Відомості про особу, яка уповноважена надавати відомості з Державного земельного кадастру (нотаріуса) відповідно до Закону, що надала витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку: Витяг підготував та надав: Шульгіна Юлія Іванівна;

- Додаток до витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 05.08.2019 р., номер витягу: НВ-5110842532019, кадастровий номер земельної ділянки: 5110137500:21:011:0012.

Також надані:

- Свідоцтво № 200075879 про реєстрацію платника податку на

додану вартість, індивідуальний податковий номер: 345055815530, видане ТОВ «ФОРТІУС» ДПІ у Приморському районі м. Одеси Одеської області ДПС 01.11.2012 р.;

- Виписка з Єдиного держаного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців, серія АД № 186829, видана ТОВ «ФОРТІУС» 26.06.2006 року, № запису: 15561020000020561, ідентифікаційний код юридичної особи: 34505587, місце знаходження юридичної особи: 65009, Одеська обл., місто Одеса, вулиця Генуезька, будинок 1-А, прізвище, ім'я та по батькові осіб, які мають право вчиняти юридичні дії від імені юридичної особи без довіреності, у тому числі підписувати договори, та наявність обмежень щодо представництва від імені юридичної особи або фізичної особи-підприємця: Гнезділов Віктор Вікторович (Згідно статуту – керівник), дата та номер запису про взяття на облік, назва та ідентифікаційні коди органів статистики, Міндоходів, Пенсійного фонду України, в яких юридична особа перебуває на обліку:

- 29.06.2006, Головне управління регіональної статистики, 21680000

- 26.06.2006, 155610200000, ДПІ у Приморському районі м. Одеси ГУ Міндоходів в Одесі, 38723378 (дані про взяття на облік як платника податків)

- 03.07.2006, 13394, ДПІ у Приморському районі м. Одеси ГУ Міндоходів в Одесі, 38723378 (дані про взяття на облік як платника єдиного внеску).

Не підлягає постановці на облік в Пенсійному Фонді України у зв'язку з прийняттям Закону України від 04.07.2013 р. № 406-VII «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України у зв'язку з проведенням адміністративної реформи»;

- дані про основний вид економічної діяльності: 41.20 будівництво житлових і нежитлових будівель;

- дані про реєстраційний номер платника єдиного внеску: 13394;

- клас професійного ризику виробництва платника єдиного внеску за основним видом його економічної діяльності: 52;

- Дата та час видачі виписки: 23.04.2014 року, 10:51:26;

- Статут товариства з обмеженою відповідальністю ТОВ «ФОРТІУС», затверджений рішенням загальних зборів учасників Товариства з обмеженою відповідальністю ТОВ «ФОРТІУС» (протокол б/н від 28.12.2018 р.), державну реєстрацію право установчих документів проведено 21.11.2014 року, номер запису: 15561050020020561;

- Протокол Загальних зборів Учасників Товариства з обмеженою відповідальністю ТОВ «ФОРТІУС» від 04.04.2014 року, зареєстрований в реєстрі за № 236, 237, 238;

- Архітектурно-планувальне завдання № 431, затверджене управлінням архітектури та містобудування м. Одеси від 17.10.2008 року на проектування об'єкту архітектури для нового будівництва, назва об'єкту та загальні характеристики: готель, адреса об'єкта архітектури: м. Одеса, Приморський район, вул. Канатна, 15, замовник: ТОВ «ФОРТІУС»;

- Акт вибору земельної ділянки для розміщення об'єкту від 11.07.2008 р.

зареєстрований в книзі видачі актів № 531 від 16.09.2008 р., заявник: ТОВ «Фортіус», про вибір земельної ділянки для розміщення готелю, земельна ділянка знаходиться за адресою: м. Одеса, вул. Канатна, 15, орієнтована площа земельної ділянки: 0,061 га, функціональне призначення: готель, проектна міцність: загальна площа будівлі – 2350,0 кв.м, місткість готелю – 41 н. (41 люд.); загальна площа фітнес-центру – 117,20 кв.м, поверховість: 6-поверхова будівля, площа забудови – 395 кв.м.

- Висновок управління архітектури та містобудування Одеської міської ради від 11.07.2008 р. № 467/08, виданий за зверненням «ФОРТІУС», по історико-містобудівному обґрунтуванню та ескізному проекту готелю за адресою: вул. Канатна, 15, проектні організації: Історико-містобудівне обґрунтування – ПП «Ретроград» (держліцензія АБ № 108111); ескізний проект – АГ «ЛІК» (держліцензія АБ № 344409), підстава для проектування: лист виконавчого комітету Одеської міської ради від 26.02.2008 р. № 03-10/219;

- Рішення виконавчого комітету Одеської міської ради від 29.07.2008 р. № 959 «Про надання дозволу товариству з обмеженою відповідальністю «Фортіус» на будівництво готелю за адресою: м. Одеса, вул. Канатна, 15»;

- Додаток до рішення виконавчого комітету Одеської міської ради № 959 від 29.07.08 р., а саме: Договір пайової участі замовників у розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури м. Одеси, зареєстрований в управлінні капітального будівництва Одеської міської ради за № 559/кс від 29.07.2008 року, згідно з яким предметом даного договору є надання Виконавчим комітетом Одеської міської ради ТОВ «Фортіус» права забудови земельної ділянки, у межах відводу, за адресою: м. Одеса, вул. Канатна, 15, строком до 31.12.2011 р., для здійснення будівництва готелю, а також комплексного благоустрою прилеглої території;

- Протокол № 3-1/185 від 07.04.2009 року державної санітарно-епідеміологічної експертизи, згідно з яким проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду ТОВ «ФОРТІУС» для будівництва та подальшої експлуатації готелю і благоустрою прилеглої території за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Канатна, 15, загальною площею 0,0635 га є безпечним для здоров'я за умови дотримання вимог Державних санітарних правил № 173 від 19.06.96 р. та ДБН 360-92**;

- Рішення виконавчого комітету Одеської міської ради від 22.09.2009 р. № 981 «Про внесення змін до рішення виконавчого комітету Одеської міської ради від 29.07.2008 р. № 959 «Про надання дозволу товариству з обмеженою відповідальністю «Фортіус» на будівництво готелю за адресою: м. Одеса, вул. Канатна, 15», в частині продовження терміну погодження й затвердження проектної документації та терміну завершення будівництва;

- Додаткова угода до договору пайової участі замовників у розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури м. Одеси від 29.07.2008 р. № 559/кс, укладеного між виконавчим комітетом Одеської

міської ради та Товариством з обмеженою відповідальністю «Фортіус», складена, оформлена і зареєстрована в управлінні капітального будівництва Одеської міської ради від 22.09.2009 р. за № 681/кс;

- Висновок управління архітектури та містобудування Одеської міської ради від 14.04.2011 р. № 133/11, виданий за зверненням ТОВ «ФОРТІУС», по проекту готелю за адресою: вул. Канатна, 15, проектна організація: АГ «ЛІК», держліцензія АБ № 344411, ГАП - Коновалов І.А (шифр об'єкта: 08-08-2008), підстава для проектування: висновок управління архітектури та містобудування від 11.07.2008 р. № 467/08, паспорт на проектування об'єкту № 4168;

- Позитивний висновок по проекту готелю за адресою: м. Одеса, вул. Канатна, 15 від 15.07.2011 р. № 16-00121-11, виданий комплексною Державною експертизою Філіалу ДП «Укрдержбудекспертиза» в Одеській області ТОВ «ФОРТІУС»;

- Декларація про початок виконання будівельних робіт від 19.07.2011 р. на будівництво готелю по вул. Канатна, 15 у м. Одесі, яка зареєстрована Інспекцією ДАК в Одеській області на ТОВ «ФОРТІУС»;

- Лист управління архітектури та містобудування Одеської міської ради від 22.05.2017 р. № 01-11/2276, який є відповіддю на звернення ТОВ «ФОРТІУС» від 17.05.2017 р. № 17/05-Ф, з питання надання інформації щодо можливості зміни цільового призначення об'єкту будівництва за адресою: м. Одеса, вул. Канатна, 15, враховуючи генеральний план м. Одеси та план зонування території (зонінгу) м. Одеси;

- «Розрахунок впливу проектуемого об'єкту за адресою: м. Одеса, вул. Канатна, 15, на продовжність інсоляції прилеглої забудови», виконаний головним інженером проекту Коржовим Б.Г. (кваліфікаційний сертифікат Серія АР № 001048) та архітектором - Ігнатовою Л.О. (кваліфікаційний сертифікат Серія АА № 000199), згідно з яким плануєма до розміщення будівля змішаного використання з житловими приміщеннями та апартаментами квартирному типу по вул. Канатній, 15 у м. Одесі не робить вплив на погіршення умов інсоляції існуючої забудови в межах параметрів, що регламентуються нормами. Час безперервної інсоляції житлових приміщень прилеглої забудови – більше 2,5 годин; переривистої з одноразовим розривом – більш 3-х годин;

- Меморандум про співпрацю від 22.03.2018 р., укладений між Товариством з обмеженою відповідальністю «ФОРТІУС», в особі представника Гнезділова В.В. тв. Ініціативною групою мешканців житлового будинку за адресою: м. Одеса, вул. Канатна, 13;

- Згода мешканців будинку за адресою: м. Одеса, вул. Канатна, 13 від 22.03.2018 р., які не заперечують проти будівництва на ділянці, що знаходиться за адресою: м. Одеса, вул. Канатна, 15;

- Схема розміщення транспортних засобів на спеціально відведеній автостоянці, площею 360, 25 кв.м за адресою: м. Одеса, вул. Маразлійська, 22-30 (сторона ЦПК та В ім. Шевченка), яка

узгоджена: Департаментом транспорту, зв'язку та організації дорожнього руху Одеської міської ради, Приморською районною адміністрацією Одеської міської ради, управлінням дорожнього господарства Одеської міської ради, департаментом муніципальної безпеки Одеської міської ради, управлінням патрульної поліції в Одеській області, та затверджена заступником міського голови м. Одеси);

- Рішення власника Товариства з обмеженою відповідальністю «ФОРТІУС» від 06.03.2020 р., яке зареєстроване в реєстрі за № 177, згідно з яким директором Товариства з обмеженою відповідальністю «ФОРТІУС», з 10.03.2020 р. призначений Шумахер Андрій Едуардович, реєстраційний номер облікової картки платника податків: 3279715673.

3. Відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні: відповідно з наданим замовником договором оренди землі від 04.06.2010 р., який зареєстрований: в реєстрі за № 1399, Одеському міському відділі ОРФ ДП «Центр ДЗК» 28.07.2010 року за № 041050500044, а також в Одеському міському управлінні земельних ресурсів Одеської міської ради від 25.06.2010 року за № 799, кадастровий номер 5110137500:21:011:0012 – цільове призначення - для будівництва та подальшої експлуатації готелю й благоустрою прилеглої території. Відповідно до положень Генерального плану м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, земельна ділянка, що знаходиться за адресою: м. Одеса, вул. Канатна, 15, розміщена на території житлово-громадської забудови, в зоні в зоні житлово-громадської забудови історичного центру міста, в межах території Центрального історичного ареалу міста Одеси, в межах комплексної охоронної зони історичного центру міста, та відповідно зі схемою проектних планувальних обмежень Генерального плану м. Одеси - знаходиться в межах водоохоронної зони моря і лиманів, пропозиції якої наведені у Генеральному плані. Розрахунковий період реалізації планувальних рішень Генерального плану – 15-20 років. Відповідно до положень «Історико-архітектурного опорного плану, проекту зон охорони, визначення границь історичних ареалів міста Одеса», затвердженого наказом Міністерства культури та туризму України від 20.06.2008 р. № 728/0/16-08, земельна ділянка, що знаходиться за адресою: м. Одеса, вул. Канатна, 15, розташована в межах території Центрального історичного ареалу міста Одеси, в межах комплексної охоронної зони історичного центру 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. Відповідно до положень плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII, земельна ділянка, що знаходиться за адресою: м. Одеса, вул. Канатна, 15, розміщена на території, яка знаходиться в зоні – Г-1, в зоні загальноміського центру, яка

призначена для розміщення об'єктів адміністративних будівель органів управління, ділових установ, багатоквартирних житлових будинків та інших багатофункціональних об'єктів, що забезпечують громадські функції загальноміського та регіонального значення. Територія зони визначена в межах комплексної охоронної зони історичного центру, тому параметри використання цієї зони повинні відповідати Розділам V-VI науково-проектної документації «Історико - архітектурний опорний план м. Одеса. Проект зон охорони. Визначення меж історичних ареалів», затвердженої Наказом Міністерства культури і туризму України 20.06.2008 р. № 728/0/16-08 та таблиці 3.2 «Вимоги до ділянок, що знаходяться в охоронних зонах пам'яток культурної спадщини» текстової частини цього Плану зонування м. Одеса; Переважні види використання: адміністративні споруди, офіси, організації управління; будівлі змішаного використання – з житловим приміщенням у верхніх поверхах та розміщенням на нижніх поверхах об'єктів ділового, культурного, комерційного - використання; багатоквартирні житлові будинки; проектні організації та наукові заклади; банки, відділення банків; юридичні установи; відділення зв'язку, поштові відділення; відділки, дільничні пункти управління внутрішніх справ; учбові заклади I-II, III-IV рівнів акредитації; наукові та науково-дослідні заклади; театри, концертні зали, кінотеатри; музеї, виставкові зали, художні галереї; бібліотеки, клуби; лікарні, госпіталі; готелі; культові споруди. Земельна ділянка, що знаходиться за адресою: м. Одеса, вул. Канатна, 15, розміщена в межах водоохоронної зони моря і лиманів, пропозиції якої наведені у Генеральному плані.

Містобудівні умови та обмеження:

1. Граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах: відповідно з намірами забудови, які розроблені головним інженером проекту – Коржовим Борисом Гавриловичем (кваліфікаційний сертифікат Серія АР № 001048, архітектор ~~т~~ Карпюк), та наданих замовником: орієнтовна гранична висота будівлі складає – від +17.500 м до +19.700 м; поверховість – 4 поверхів + мансарда. Враховуючи, що за рівень + 0.000 м узятий не рівень землі, який складає - 1.350 м, а рівень чистої підлоги першого поверху, орієнтовна гранична висота будівлі складає – від +18.850 м до + 21.05 м. Проектна висота будівлі, згідно з намірами забудови, розрахована відповідно до граничнодопустимих показників будівлі від рівня денної поверхні, які прийнятні для Центрального історичного ареалу, відповідно з вимогами абзацу 2 пункту 1 Постанови Кабінету Міністрів України від 21.02.2018 р. № 92 «Про внесення змін до Порядку визначення меж та режимів використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на території історичних ареалів населених місць», а саме: «8. Проектна документація на нове будівництво, реконструкцію та капітальний ремонт (крім реконструкції та капітального ремонту квартир чи окремих

приміщень, які здійснюються без зміни об'ємно-просторових характеристик) у межах історичних ареалів населених місць розробляється з урахуванням вимог затвердженого в установленому законом порядку історико-архітектурного опорного плану, а відповідно до положень «Історико-архітектурного опорного плану, проекту зон охорони, визначення границь історичних ареалів міста Одеса», затвердженого наказом Міністерства культури та туризму України від 20.06.2008 р. № 728/0/16-08, в Центральному історичному ареалі гранична висота акцентних будівель на перехресті кварталів – не вище 21,30 м. На стадії розробки проектної документації також необхідно виконати ретельний розрахунок відповідно до: ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги», та з урахуванням планувальних рішень та обмежень плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII. Враховуючи, що відповідно до ст. 19 Закону України «Про архітектурну діяльність» – виконання проектних робіт із створення об'єктів архітектури не вимагає наявності у фахівців відповідного кваліфікаційного сертифікату при розробці проектних матеріалів, не передбачених для реалізації (ескізи, пошукові, концептуальні і ін.), пропозицій про можливість та умови забудови будь-якої земельної ділянки, а також те, що відповідно до ст. 26 Закону України «Про архітектурну діяльність» – архітектор, інші проектувальники, що здійснюють роботи із створення об'єктів архітектури, зобов'язані: дотримувати державні стандарти, норми і правила, місцеві правила забудови населених пунктів, вимоги вихідних даних на проектування; не порушувати при проектуванні, організації і виконанні будівельних робіт законні права і інтереси власників і користувачів будівель і споруд, прилеглих до ділянки забудови; не розголошувати без згоди замовника зведення, складові комерційну таємницю проекту, а проектна організація, яка розробляла проектну документацію, а також головний архітектор і головний інженер проекту несуть відповідальність за відповідність проектній документації вихідним даним на проектування, вимогам державних стандартів, норм і правил, регіональним і місцевим правилам забудови.

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки: розрахувати відповідно з * Таблиці 6.2 ДБН Б.2.2-12:2018 «Містобудування. Планування і забудова територій».

3. Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону): розрахувати відповідно з вимогами * Таблиці 6.2 ДБН Б.2.2-12:2018 «Містобудування. Планування і забудова територій» та у відповідності з планувальними обмеженнями плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII, з урахуванням до існуючих віконних отворів житлових будинків розміщених на суміжних земельних ділянках, та

які орієнтовані на ділянку проектування, з додержанням нормативної відстані до них проектуемого об'єкту, з виконанням вимог освітлення та інсоляції приміщень квартир зазначених будинків та будівель згідно з п.п. 10.1-10.4 Розділу 10 ДБН В.2.2-15:2019 «Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення», та додержанням вимог ДБН В.2.5-28-2018 «Природне і штучне освітлення», згідно з вимогами ДСТУ-Н Б В.2.2-27:2010 «Будинки і споруди. Настанова з розрахунку інсоляції об'єктів цивільного призначення».

4. Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд: розрахувати відповідно з абзацем 2 п. 6.1.21 ДБН Б.2.2-12:2018 «Містобудування. Планування і забудова територій» та у відповідності з планувальними обмеженнями плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII, з урахуванням до існуючих віконних отворів житлових будинків розміщених на суміжних земельних ділянках, та які орієнтовані на ділянку проектування, з додержанням нормативної відстані до них проектуемого об'єкту, з виконанням вимог освітлення та інсоляції приміщень квартир зазначених будинків та будівель згідно з п.п. 10.1-10.4 Розділу 10 ДБН В.2.2-15:2019 «Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення», та додержанням вимог ДБН В.2.5-28-2018 «Природне і штучне освітлення», згідно з вимогами ДСТУ-Н Б В.2.2-27:2010 «Будинки і споруди. Настанова з розрахунку інсоляції об'єктів цивільного призначення».

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 до положень «Історико-архітектурного опорного плану, проекту зон охорони, визначення границь історичних ареалів міста Одеса», затвердженого наказом Міністерства культури та туризму України від 20.06.2008 р. № 728/0/16-08, земельна ділянка, що знаходиться за адресою: м. Одеса, вул. Канатна, 15, розташована в межах території Центрального історичного ареалу міста Одеси, в межах комплексної охоронної зони історичного центру міста, та проектна висота будівлі, Проектна висота будівлі, згідно з намірами забудови, розрахована відповідно до граничнодопустимих показників будівлі від рівня денної поверхні, які прийнятні для Центрального історичного ареалу, відповідно з вимогами абзацу 2 пункту 1 Постанови Кабінету Міністрів України від 21.02.2018 р. № 92 «Про внесення змін до Порядку визначення меж та режимів використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на території історичних ареалів населених місць» а саме: «8. Проектна висота будівлі (місцеві обмеження) повинна бути не вище за висоту найвищої будівлі в межах історичного ареалу населеного місця, крім випадків, коли це неможливо з технічних причин».