



ОДЕСЬКА МІСЬКА РАДА  
ДЕПАРТАМЕНТ КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ

вул. Артилерійська, 1, м. Одеса, 65039, тел./факс: 63-02-82  
e-mail: general\_dks@omr.gov.ua

16.02.2021 № 01-04/53-811  
на № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_ 20 р.

Представнику  
ГО «Зелений Лист»  
Дяченку Ю.В.

e-mail: foi+request-81581-  
396d4ef@dostup.prawda.com.ua

Шановний Юрію Васильовичу!

На виконання резолюції першого заступника міського голови департаментом комунальної власності Одеської міської ради, в межах компетенції, розглянуто Ваш інформаційний запит від 16.02.2021 р. № ЗПІ-155 щодо надання інформації стосовно погоджень землепорядної документації щодо відведення земельної ділянки, за адресою: м. Одеса, вул. Рішельєвська, 47, 49, вул. Велика Арнаутська, 40, та інформуємо про наступне.

Рішенням Одеської міської ради від 18.07.2018 р. № 3516-VII ТОВ «ОДЕСА-СІТІ» було надано в оренду на 20 років земельну ділянку (кадастровий номер 5110137500:27:008:0014), площею 0,2000 га (категорія земель за основним цільовим призначенням – землі житлової та громадської забудови), за адресою: м. Одеса, вул. Рішельєвська, 47, 49, вул. Велика Арнаутська, 40, цільове призначення - В.03.10 для будівництва та обслуговування будівель ринкової інфраструктури (адміністративних будинків, офісних приміщень та інших будівель громадської забудови, які використовуються для здійснення підприємницької та іншої діяльності, пов'язаної з отриманням прибутку), вид використання - для експлуатації та обслуговування будівель житлового та громадського призначення.

Копії запитуваних матеріалів додаються.

З повагою  
перший заступник директора



О.О. Ахмеров

Курниська 705-90-56

080981 ✱

ОДЕСЬКА МІСЬКА РАДА  
УПРАВЛІННЯ АРХІТЕКТУРИ  
ТА МІСТОБУДУВАННЯ



ОДЕССКИЙ ГОРОДСКОЙ СОВЕТ  
УПРАВЛЕНИЕ АРХИТЕКТУРЫ  
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА

☒ вул. Гоголя, 16, м. Одеса, 65082, Україна  
☎ 723-07-35; 729-74-22  
e-mail: uagj@omr.odessa.ua

☒ ул. Гоголя, 16, г. Одесса, 65082, Украина  
☎ 723-07-35; 729-74-22  
e-mail: uagj@omr.odessa.ua

*04.06.2018 № 01-11/2312-11/18*

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**ВИСНОВОК**

**по проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду.**

Розглянувши проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ОДЕСА-СПП», управління архітектури та містобудування згідно з рішеннями Одеської міської ради від 19.04.2012 р. № 2135-VI та від 25.04.2018 р. № 3225-VII погоджує межі земельної ділянки та вважає за можливе відведення земельної ділянки площею 0,2000 га (розробник матеріалів по вирахуванню площі - ПП «ОДЕСГЕОСЕРВІС») в оренду, строком на 20 років (або у власність), за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Рішельєвська, 47, 49, вул. В. Арнаутська, 40, для експлуатації та обслуговування будівель житлового та громадського призначення.

У відповідності з планом зонування території (зонінгом) м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради від 19.10.2016 р. № 1316-VII, дана земельна ділянка розташована в громадській зоні Г-1 (зона загальноміського центру), в комплексній охоронній зоні історичного ареалу «Центральний історичний ареал», в проектній водоохоронній зоні Чорного моря і лиманів.

Одними із переважних видів використання території даної зони є розташування будівель змішаного використання – з житловим приміщеннями у верхніх поверхах та розміщенням на нижніх поверхах об'єктів ділового, культурного, комерційного використання, адміністративних споруд, офісів, організацій управління, багатоквартирних житлових будинків.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки підлягає погодженню відповідно до ст. 186-1 Земельного кодексу України.



Рекомендовані обмеження по праву оренди земельної ділянки згідно ст. 111 Земельного кодексу України:

заборона на здійснення окремих видів діяльності:

- заборона проєктування та будівництва об'єктів без дотримання державних стандартів, норм і правил (Закон України «Про основи містобудування» ст. 25) - діє на всю площу земельної ділянки;

- заборона проєктування та будівництва об'єктів з порушенням затвердженої у встановленому порядку містобудівної документації (Закон України «Про основи містобудування» ст. 25) - діє на всю площу земельної ділянки;

- заборона проєктування та будівництва об'єктів без вихідних даних на проєктування та дотримання містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки (Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» ст. 26) - діє на всю площу земельної ділянки;

- заборона експлуатації об'єкту без додержання режиму використання комплексної охоронної зони історичного ареалу «Центральний історичний ареал» (Земельний кодекс України ст. 54, Закон України «Про охорону культурної спадщини» ст. 32, ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» розділ 11) - діє на всю площу земельної ділянки;

- заборона проєктування, будівництва і експлуатація об'єктів на земельній ділянці без додержання охоронних зон інженерних комунікацій, ТП (Державні будівельні норми 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» розділ 8) - діє на частини земельної ділянки, площами 0,0147 га та 0,0172 га;

- заборона експлуатації земельної ділянки без забезпечення доступу суміжних землекористувачів для догляду за будівлями і здійснення їх поточного ремонту (ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п. 3.25) - діє на частину земельної ділянки, площею 0,0023 га;

- заборона експлуатації земельної ділянки без забезпечення суміжним землекористувачам безперешкодного проходу та проїзду на транспортному засобі, у тому числі до ТП 2525 (Державні будівельні норми 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» розділ 7.27) - діє на частину земельної ділянки, площею 0,0172 га;

- обмеження господарської діяльності (Водний кодекс України, ст. 87) - діє на всю площу земельної ділянки.

Власники або землекористувачі земельних ділянок можуть вимагати встановлення сервітутів відповідно до ст. ст. 99, 100 ЗКУ.

ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ОДЕСА-СІТЬ» необхідно забезпечувати доступ на земельну ділянку:

- експлуатуючих організацій для ремонту і експлуатації інженерних комунікацій та ТП 2525;

- суміжних землекористувачів для догляду за будівлями і здійснення їх поточного ремонту;

- суміжних землекористувачів для проходу та проїзду.

Наданий на розгляд проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ОДЕСА-СІТЬ», для експлуатації та обслуговування будівель житлового та громадського призначення, за адресою: м. Одеса, вул. Рішельєвська, 47, 49, вул. В. Арнаутська, 40, управлінням архітектури та містобудування погоджений.

Відповідальність за достовірність наданих документів та погоджень несе замовник та розробник документації із землеустрою.

**Термін дії висновку необмежений.**

Перший заступник  
начальника управління



М.А. Шайденко



## ВИСНОВОК

про розгляд проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки  
від 11 липня 2018 р. № 4579/82-18

1. Назва проекту землеустрою, який розглядається: Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки товариству з обмеженою відповідальністю «ОДЕСА-СІТІ» цільове призначення земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівель ринкової інфраструктури від використання земельної ділянки; для експлуатації та обслуговування будівель житлового та громадського призначення за адресами: м.Одеса, вул.Рішельєвська, 47, 49, вул.В.Арнаутська, 40.

2. Замовник проекту землеустрою: Директор товариства з обмеженою відповідальністю «ОДЕСА-СІТІ» С.І.Суворова.

3. Розробник проекту землеустрою: Приватне підприємство «ОДЕСГЕОСЕРВІС», де працюють сертифіковані інженери-землевпорядники: Крайвська Юлія Журакулівна (кваліфікаційний сертифікат № 013298 від 08.02.2018 року, та Остромигильська Катерина Вікторівна (кваліфікаційний сертифікат № 002213 від 05.02.2013 року, свідоцтво про підвищення кваліфікації інженера – землевпорядника серія ОД № 0019 від 08.12.2016 року).

4. Дата подання на погодження: 05 липня 2018р.

5. Підстава розробки проекту землеустрою: Рішення Одеської міської ради від 25.04.2018 року № 3225-VI, договір на виконання робіт № 10-юп від 11.05.2018 року, завдання на виконання робіт від 11.05.2018 року.

6. Основні характеристики запроєктованої земельної ділянки:

1) адреса (місце розташування): за адресами: м.Одеса, вул.Рішельєвська, 47, 49, вул.В.Арнаутська, 40.

2) загальною площею: 0,2000 га.

3) категорія земель: Землі житлової та громадської забудови

склад угідь: забудовані землі, форма власності: комунальна.

4) цільове призначення запроєктованої земельної ділянки, код згідно з Класифікацією видів цільового призначення земель:

на момент складення проекту землеустрою: інформація відсутня

запропоноване проектом землеустрою: цільове призначення: 03.10 – для будівництва та обслуговування будівель ринкової інфраструктури

5) належність земельних ділянок до особливо цінних земель: В проекті зазначено, що не належить особливо цінних земель;

(у разі належності зазначається інформація про те, до яких особливо цінних земель належить земельна ділянка)

6) наявність обмежень на земельних ділянках: Наявні;

(у разі наявності зазначаються конкретні обмеження)

ГУ ДЕРЖРЕГИСТРАЦІЇ У СФЕРІ ОБЛАСЬ  
№4579/82-18 від 11.07.2018

0,23

11-07-18



11



01.02 - охоронна зона навколо об'єкта культурної спадщини на площі - 0,2000га;

01.05 - охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи на площі - 0,0172га;

01.08 - охоронна зона навколо інженерних комунікацій на площі - 0,2000 га;

06.01 - зона особливого режиму забудови на площі - 0,2000 га;

07.02 - право проїзду на транспортному засобі по наявному віляху на площі 0,0172 га;

07.09 - право встановлення будівельних розташувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд на площі - 0,0023га.

05.01 - водоохоронна зона на площі - 0,2000га.

7. Необхідність проведення обов'язкової державної експертизи земельпорядної документації (так/ні): Ні.

8. Аналіз проекту землеустрою на відповідність земельному законодавству та прийнятим відповідно до нього нормативно-правовим актам : «Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки товариству з обмеженою відповідальністю «ОДЕСА-СІТІ» цільове призначення земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівель ринкової інфраструктури від використання земельної ділянки: для експлуатації та обслуговування будівель житлового та громадського призначення за адресами: м.Одеса, вул.Рішельєвська, 47, 49, вул.В.Арнаутська, 40», відповідає земельному законодавству та прийнятим відповідно до нього нормативно-правовим актам.

9. Зауваження та пропозиції до проекту землеустрою:

(у разі наявності зазначаються конкретні зауваження та пропозиції з посиланням на вимоги земельного законодавства та прийнятих відповідно до нього нормативно-правових актів)

Розробники документації із землеустрою несуть відповідно до закону відповідальність за достовірність, якість і безпеку заходів, передбачених цією документацією (ст. 28 Закону України «Про землеустрій»).

10. Підсумкова оцінка проекту землеустрою (погоджується/не погоджується) : Погоджується.

Строк дії висновку необмежений

Експерт державної експертизи Сонрин І.І. (прізвище, ім'я, по батькові)







**ОДЕСЬКА ОБЛАСНА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ  
УПРАВЛІННЯ КУЛЬТУРИ, НАЦІОНАЛЬНОСТЕЙ, РЕЛІГІЙ  
ТА ОХОРОНИ ОБ'ЄКТІВ КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ**

вул. Канатна, 83, м. Одеса, 65107, телефон (048) 722-04-15 факс (048) 728-38-20  
веб-сайт: culture.odessa.gov.ua Код ЄДРПОУ 40055626

*Л. Д. 18 № 0144/15364*  
На № \_\_\_\_\_

Директору  
ПП «ОДЕСГЕОСЕРВІС»  
Крайській Ю.Ж.

Управління культури, національностей, релігій та охорони об'єктів культурної спадщини облдержадміністрації розглянуло звернення ІП «ОДЕСГЕОСЕРВІС» від 13.06.2018 №137 щодо погодження оренди земельної ділянки, загальною площею 0,2000 га, ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ОДЕСА-СІТЬ», яка розташованої за адресою: м. Одеса, вул. Рішельєвська, 47, 49, вул. В. Арнаутська, 40 та повідомляє.

Будинок торговельний, в якому з 1893 р. містилась друкарня Фесенка (будівля колишньої Одеської міської типографії), було прийнято під охорону рішенням виконавчого комітету Одеської обласної ради народних депутатів від 25.12.1984 №652 як пам'ятку історії місцевого значення, рішенням виконавчого комітету Одеської обласної ради народних депутатів від 27.12.1991 №580 як пам'ятку архітектури та містобудування місцевого значення (за адресою: м. Одеса, вул. Рішельєвська, 49).

Наказом Міністерства культури і туризму України від 20.06.2008 №728/16-08 зазначена будівля була визнана такою, що не підлягає занесенню до державного реєстру нерухомих пам'яток України, у зв'язку з невідповідністю критеріям, визначеним постановою Кабінету Міністрів України від 27.12.2001 №1760 «Про затвердження Порядку визначення категорії пам'яток для занесення об'єктів культурної спадщини до Державного реєстру нерухомих пам'яток України».

За наявною в управлінні архівною та науковою документацією, на земельній ділянці, що надається в оренду, об'єктів культурної спадщини, визначених п. 2 ст. 2 Закону України "Про охорону культурної спадщини" та прийнятих під охорону держави у встановленому чинним законодавством України порядку, не зафіксовано.

Листом від 18.05.2018 №01-11/1237 сл управління звернулось до Міністерства культури України щодо можливості повторного розгляду відповідності зазначеної будівлі критеріям, визначеним постановою Кабінету Міністрів України від 27.12.2001 №1760 «Про затвердження Порядку визначення категорії пам'яток для занесення об'єктів культурної спадщини до Державного реєстру нерухомих пам'яток України» з метою розгляду питання щодо взяття її під охорону держави у встановленому законодавством порядку.

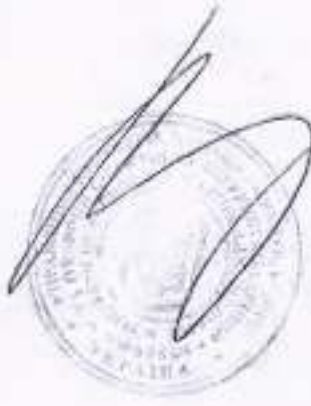
Згідно з науково-проектною документацією з визначення зон охорони пам'яток та меж історичних ареалів м. Одеси, виготовленою Науково-дослідним інститутом пам'яткоохоронних досліджень Міністерства культури і туризму України та затвердженою наказом Міністерства культури і туризму України від 20.06.2008 р. № 728/0/16-08, земельна ділянка, що надається в оренду знаходиться в межах комплексної охоронної зони Центрального історичного ареалу міста Одеси.

Керуючись п.10 п.1 ст.6 Закону України «Про охорону культурної спадщини», управління культури, національностей, релігій та охорони об'єктів культурної спадщини облдержадміністрації, в межах власних повноважень, не заперечує проти надання в оренду земельної ділянки, загальною площею 0,2000 га, ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ОДЕСА-СІТЬ», яка розташованої за адресою: м. Одеса, вул. Рішельєвська, 47, 49, вул. В. Арнаутська, 40, за умови накладення наступних обмежень на її використання (діють на всю площу земельної ділянки):

- заборона будь-якого будівництва, не пов'язаного з реставрацією і пристосуванням пам'яток, реконструкцією історичних будівель та інженерних мереж, регенерацією, благоустроєм території

- заборона прокладання транспортних комунікацій, інженерних мереж, які порушують підземні частини пам'яток або гідрологічний режим території, встановлення повітряних ліній електромереж і трансформаторних пунктів, обладнання, благоустрій, які не відповідають вимогам охорони пам'яток та збереження традиційного характеру середовища;
- заборона здійснення містобудівних, архітектурних чи ландшафтних перебудов, будівельних, меліоративних, шляхових, земляних робіт без погодження відповідного органу охорони культурної спадщини;

Заступник начальника управління  
- начальник відділу  
охорони об'єктів культурної спадщини



О.В. Воробйова