



ОДЕСЬКА МІСЬКА РАДА

ДЕПАРТАМЕНТ АРХІТЕКТУРИ ТА МІСТОБУДУВАННЯ

Україна, 65082 м. Одеса, вул. Гоголя, 10

☎ 723-07-35; 723-03-38;

✉ e-mail: uag3@omr.gov.ua

24.07.21 № 01-13/185/ЗП

на № ЗП-720 от _____

Гр. Катерині

За дорученням першого заступника Одеського міської голови, Департаментом архітектури та містобудування Одеської міської ради у межах повноважень розглянутий ваш запит на отримання публічної інформації від 21.07.2021 р., який надійшов на електронну адресу департаменту з питань звернень громадян Одеської міської ради від 21.07.2021 р. № ЗП-720 (вх. ДАМ від 23.07.2021 р. № 01-13/185/ЗП), з питань надання:

- інформації про земельні ділянки з кадастровими номерами 5110137500:53:003:0252 та 5110137500:53:003:0048, із зазначенням кадастрових номерів земельних ділянок;

- копії рішень/розпоряджень Одеської міської ради відносно земельних ділянок з кадастровими номерами 5110137500:53:003:0252 та 5110137500:53:003:0048;

- копії договорів оренди земельних ділянок з кадастровими номерами 5110137500:53:003:0252 та 5110137500:53:003:0048;

- копії містобудівних умов та обмежень за адресою: м. Одеса, Приморський район, пляж «Аркадія», 1 та пляж «Аркадія», 3;

- копії дозволів на будівництво за адресою: м. Одеса, Приморський район, пляж «Аркадія», 1 та пляж «Аркадія», 3;

- інформації чи вживалися заходи державного архітектурно-будівельного контролю та/або чи здійснювались перевірки за адресою: м. Одеса, Приморський район, пляж «Аркадія», 1 та пляж «Аркадія», 3.

За результатами розгляду повідомляємо наступне.

За інформацією архіву та відділу загального листування Департаменту, управління архітектури та містобудування Одеської міської ради (на теперішній час – Департамент) 11.04.2018 року, за результатами розгляду звернення - ТОВ «ЖЕМЧУЖИНА», та відповідно до Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності, були видані містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки № 01-06/57 (арх. № 62/1), на проектування будівництва комплексу адміністративних будівель та допоміжних споруд громадського призначення для розвитку інфраструктури відпочинку за адресою: м. Одеса, Приморський район, пляж «Аркадія», 1 та пляж «Аркадія», 3 за рахунок знесення об'єкта нерухомого майна, а саме: нежитлових приміщень нежитлової будівлі, які розміщені за адресою: м. Одеса, пляж

«Аркадія», 3 та які знаходяться у власності Товариства з обмеженою відповідальністю «ЖЕМЧУЖИНА», на земельних ділянках, які знаходяться в оренді Товариства з обмеженою відповідальністю «ЖЕМЧУЖИНА» (коригування раніше узгодженої проектної документації з будівництва готельно-розважального комплексу за адресою: м. Одеса, пляж «Аркадія», 1.

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» (далі-Закон) – проектна документація на будівництво об'єктів не потребує погодження державними органами, органами місцевого самоврядування, їх посадовими особами, юридичними особами, утвореними такими органами.

Відповідно до статті 19 Конституції України та статті 24 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» органи місцевого самоврядування та їх посадові особи діють лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, передбачені Конституцією та законами України, та керуються у своїй діяльності Конституцією і законами України, актами Президента України, Кабінету Міністрів України.

Згідно з п. 1.3. Положення «Про Департамент архітектури та містобудування Одеської міської ради», яке затверджене рішенням Одеської міської ради від 17.03.2021 року № 138-VII, Департамент архітектури та містобудування Одеської міської ради у своїй діяльності керується Конституцією та законами України, актами Президента України, Кабінету Міністрів України, іншими законодавчими актами, рішеннями Одеської міської ради, її виконавчого комітету, розпорядженнями міського голови та цим Положенням.

Згідно з 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. 34-37, 39, 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.

Згідно з положенням "Про Департамент архітектури та містобудування Одеської міської ради", Департамент на наділений повноваженнями щодо здійснення державного архітектурно-будівельного контролю

Відповідно до п.2.2.4 «Положення про управління державного архітектурно-будівельного контролю Одеської міської ради», яке було затверджене рішенням Одеської міської ради від 21.03.20218 року № 3043-VII, управлінням здійснюється державний архітектурно-будівельний контроль за дотриманням вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм, стандартів і правил, положень містобудівної документації всіх рівнів, вихідних даних для проектування об'єктів містобудування, проектної документації щодо об'єктів, розташованих у межах м. Одеси.

Згідно з 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.

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 цифрове копіювання у сумі 4 грн. 76 коп. (чотири гривні сімдесят шість копійок) Вам необхідно сплатити за вказаними реквізитами: Департамент архітектури та містобудування Одеської міської ради, р/р UA638201720314261211201034263 банк – Державної казначейської служби України у м. Київ, код ЄДРПОУ 02498820 та надати на адресу Департаменту підтвердження його сплати.

Додаток на 10 арк.

Перший заступник
директора департаменту



М.М. Касімов



✉ вул. Гоголя, 10, м. Одеса, 65082, Україна
☎ 723-07-35; 729-74-22
e-mail: uag3@omr.odessa.ua

✉ ул. Гоголя, 10, г. Одесса, 65082, Украина
☎ 723-07-35; 729-74-22
e-mail: uag3@omr.odessa.ua

№ _____
на № _____ от _____

Наказ управління
архітектури та
містобудування Одеської
міської ради

11.04.2018 № 01-06/57

Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва

к 62/1

м. Одеса, Приморський район, пляж «Аркадія», 1 та пляж «Аркадія», 3,
будівництво комплексу адміністративних будівель та допоміжних споруд
громадського призначення для розвитку інфраструктури відпочинку
(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки: *будівництво комплексу адміністративних будівель та допоміжних споруд громадського призначення для розвитку інфраструктури відпочинку за адресою: м. Одеса, Приморський район, пляж «Аркадія», 1 та пляж «Аркадія», 3, за рахунок знесення об'єкта нерухомого майна, а саме: нежитлових приміщень нежитлової будівлі, які розміщені за адресою: м. Одеса, пляж «Аркадія», 3, та які знаходяться у власності Товариства з обмеженою відповідальністю «ЖЕМЧУЖИНА», на земельних ділянках, які знаходяться в оренді у Товариства з обмеженою відповідальністю «ЖЕМЧУЖИНА» (коригування раніше узгодженої проектної документації з будівництва готельно-розважального комплексу за адресою: м. Одеса, пляж «Аркадія», 1).*

2. Інформація про замовника: *Товариство з обмеженою відповідальністю «ЖЕМЧУЖИНА», яке розміщено за адресою: м. Одеса, пляж «Аркадія», 1. Код ЄДРПОУ: 31631066.*

До пакету документів Товариством з обмеженою відповідальністю «ЖЕМЧУЖИНА» до управління, окрім містобудівного розрахунку, виконаного ТОВ «Проектний Центр Цитадель», також надані:

- Договір оренди землі від 27.12.2004 року (далі - Договір), який посвідчений

приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Чапським А.Е., зареєстрований в реєстрі за № 3207, згідно з яким земельна ділянка, загальною площею 17971 кв.м, що знаходиться за адресою: м. Одеса, пляж «Аркадія», 1, передається в оренду Товариству з обмеженою відповідальністю «ЖЕМЧУЖИНА» (далі - ТОВ «ЖЕМЧУЖИНА»), згідно з планом земельної ділянки, який є невід'ємною частиною договору, а саме: земельна ділянка, з кадастровим номером: 5110137500:53:003:0048, площею 6417,0 кв.м - для будівництва та подальшої експлуатації й обслуговування готельно-розважального комплексу та благоустрою території; угіддя: відведених під будівництво - 6417,0 кв.м; земельні ділянки з кадастровими номерами: 5110137500:53:003:0052 та 5110137500:53:003:0049, загальною площею 1156,0 кв.м - для будівництва та подальшої експлуатації трансформаторної підстанції з дизельгенераторною і майданчиком для розвороту транспорту; угіддя: відведених під будівництво - 1156,0 кв.м; земельні ділянки з кадастровими номерами: 5110137500:53:003:0050 та 5110137500:53:003:0051, загальною площею 10398,0 кв.м, для виконання робіт з організації проїзду до готельно-розважального комплексу та благоустрою території; угіддя: відведених під будівництво - 10398,0 кв.м. Відповідно з п. 3.1 Договору, Договір укладено: - на земельну ділянку, площею 6417,0 кв.м, терміном на 50 (п'ятдесят) років, для будівництва та подальшої експлуатації й обслуговування готельно-розважального комплексу та благоустрою території; на земельну ділянку, площею 1156,0 кв.м, терміном на 50 (п'ятдесят) років, для будівництва та подальшої експлуатації трансформаторної підстанції з дизельгенераторною і майданчиком для розвороту транспорту; на земельну ділянку, площею 10398,0 кв.м, терміном на 5 (п'ять) років, для виконання робіт з організації проїзду до готельно-розважального комплексу та благоустрою території, але не пізніше терміну виконання цих робіт. Відповідно з п. 5.1 Договору - земельні ділянки передаються в оренду ТОВ «ЖЕМЧУЖИНА» для будівництва та подальшої експлуатації й обслуговування готельно-розважального комплексу та благоустрою території. Відповідно з п. 5.2. Договору - Категорія земель за основним цільовим призначенням: - землі рекреаційного призначення;

- Договір оренди землі від 23.02.2018 року (далі - Договір), який посвідчений приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Чужовською Н.Ю., зареєстрований в реєстрі за № 250, згідно з яким земельна ділянка, загальною площею 0,4940 га, що знаходиться за адресою: м. Одеса, пляж «Аркадія», 3, кадастровий номер: 5110137500:53:003:0252, передається в оренду Товариству з обмеженою відповідальністю «ЖЕМЧУЖИНА» (далі - ТОВ «ЖЕМЧУЖИНА»), терміном на 20 (двадцять) років, для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі адміністративного типу та благоустрою території для повсякденного відпочинку населення, у тому числі по угіддях: - землі під соціально-культурними об'єктами - 0,4940 га. Відповідно з п. 2.2

Договору - на земельній ділянці розташований об'єкт нерухомого майна, а саме: нежитлові приміщення нежитлової будівлі, що належать ТОВ «ЖЕМЧУЖИНА», на підставі договору купівлі-продажу, посвідченого 22.11.2016 р. приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Криворотенко Л.І. за реєстровим № 1543, з договором про розрахунок, посвідченим 24.11.2016 р. приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Криворотенко Л.І. за реєстровим № 1569, право власності на які зареєстровано 24.11.2016 р. в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Криворотенко Л.І., реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 192495051101, номер запису про право власності: 17618822 та 17618754. Відповідно з п. 3.1 Договору, Договір укладено на 20 (двадцять) років, до реконструкції території, для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі адміністративного типу та благоустрою території для повсякденного відпочинку населення. Відповідно з п. 5.1 Договору - земельна ділянка передається в оренду ТОВ «ЖЕМЧУЖИНА» для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі адміністративного типу та благоустрою території для повсякденного відпочинку населення. Відповідно з п. 5.2. Договору - Категорія земель за основним цільовим призначенням: - землі рекреаційного призначення; вид цільового призначення згідно з Класифікацією видів цільового призначення земель - Е.07.01 (для будівництва і обслуговування об'єктів рекреаційного призначення);

- Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права від 26.02.2018 р., індексний номер витягу: 115405557; витяг сформовано: приватний нотаріус Чужовська Н.Ю., Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 26945122, дата реєстрації заяви: 23.02.2018 р., заявник: Менеїлюк Іван Олександрович (уповноважена особа); Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна: Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1495275151101; Об'єкт нерухомого майна: земельна ділянка; Кадастровий номер: 5110137500:53:003:0252; Опис об'єкта: площа (га): 0,4940, Дата державної реєстрації земельної ділянки: 14.12.2017 р., орган, що здійснив державну реєстрацію земельної ділянки: Відділ у м. Одесі Головного управління Держгеокадастру в Одеській області, Реєстраційні номери об'єктів нерухомого майна, розташованих на земельній ділянці: 192495051101; Цільове призначення: для будівництва і обслуговування об'єктів рекреаційного призначення; Адреса: Одеська обл., м. Одеса, «Аркадія» пляж, земельна ділянка 3; Додаткові відомості: Згідно Витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку № НВ-5105641592017, виданого Головним управлінням Держгеокадастру в Одеській області Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру 14 грудня 2017 року, щодо земельної ділянки, зареєстровані, обмеження у використанні: - вид обмеження - охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи; площа земельної ділянки (її частини), на яку поширюється

дія обмеження — 0,0004 га; підстава виникнення — Закон, Постанова КМУ «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» від 17.02.2012 р.; строк дії — безстроково; - вид обмеження — охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи; площа земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія обмеження — 0,0027 га; підстава виникнення - Закон, Постанова КМУ «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» від 17.02.2012 р.; строк дії - безстроково; - вид обмеження - охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи; площа земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія обмеження - 0,0004 га; підстава виникнення - Закон, Постанова КМУ «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» від 17.02.2012 р.; строк дії — безстроково; - вид обмеження - охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи; площа земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія обмеження — 0,0088 га; підстава виникнення - Закон, Постанова КМУ «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» від 17.02.2012 р.; строк дії - безстроково; - вид обмеження - охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи; площа земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія обмеження - 0,0370 га; підстава виникнення - Закон, Постанова КМУ «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» від 17.02.2012 р.; строк дії - безстроково; - вид обмеження - охоронна зона навколо інженерних комунікацій;

Актуальна інформація про державну реєстрацію іншого речового права: Номер запису про інше речове право: 25023432; Державний реєстратор: приватний нотаріус Чужовська Н.Ю., Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; Підстава виникнення іншого речового права: договір оренди землі, серія та номер: 250, виданий 23.02.2018 р., видавник: приватний нотаріус Чужовська Н.Ю., Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (з відкриттям розділу), індексний номер: 39878719 від 26.12.2018 р., приватний нотаріус Чужовська Н.Ю., Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; Вид іншого речового права: право оренди земельної ділянки; Зміст, характеристика іншого речового права: строк дії: 20 років; Відомості про суб'єкта іншого речового права: Орендар: Товариство з обмеженою відповідальністю «ЖЕМЧУЖИНА», Код ЄДРПОУ: 26597691; Орендодавець: Одеська міська рада, що діє від імені та в інтересах Територіальної громади міста Одеси, Код ЄДРПОУ: 26597691; Додаткові відомості про інші речові права: Орендна плата розрахована у розмірі 3% від нормативної грошової оцінки та складає 66360,87 гр. на рік; Опис об'єкта іншого речового права: В оренду передається земельна ділянка, площею 0,4940 га для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі адміністративного типу та благоустрою території для повсякденного відпочинку населення. Витяг сформував: Чужовська Н.Ю.

Також наданий Дозвіл на виконання будівельних робіт від 30.12.2004 р. № 919/04, який наданий Інспекцією Державного архітектурно-будівельного контролю управління архітектури та містобудування Одеської міської ради

(далі - Інспекція ДАБК), яка надавала дозволи на виконання будівельних робіт, була структурним підрозділом управління архітектури та містобудування Одеської міської ради до 01.01.2008 року, на будівництво готельно-розважального комплексу за адресою: м. Одеса, пляж «Аркадія», 1.

3. Відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні: *відповідно з Договором оренди землі від 27.12.2004 року (далі - Договір), який посвідчений приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Чапським А.Е., зареєстрований в реєстрі за № 3207, згідно з яким земельна ділянка, загальною площею 17971 кв.м, що знаходиться за адресою: м. Одеса, пляж «Аркадія», 1, передається в оренду Товариству з обмеженою відповідальністю «ЖЕМЧУЖИНА» (далі - ТОВ «ЖЕМЧУЖИНА»), згідно з планом земельної ділянки, який є невід'ємною частиною договору, а саме: земельна ділянка, з кадастровим номером: 5110137500:53:003:0048, площею 6417,0 кв.м - для будівництва та подальшої експлуатації й обслуговування готельно-розважального комплексу та благоустрою території; угіддя: відведених під будівництво - 6417,0 кв.м; земельні ділянки з кадастровими номерами: 5110137500:53:003:0052 та 5110137500:53:003:0049, загальною площею 1156,0 кв.м - для будівництва та подальшої експлуатації трансформаторної підстанції з дизельгенераторною і майданчиком для розвороту транспорту; угіддя: відведених під будівництво - 1156,0 кв.м; земельні ділянки з кадастровими номерами: 5110137500:53:003:0050 та 5110137500:53:003:0051, загальною площею 10398,0 кв.м, для виконання робіт з організації проїзду до готельно-розважального комплексу та благоустрою території; угіддя: відведених під будівництво - 10398,0 кв.м. Відповідно з п. 3.1 Договору, Договір укладено: - на земельну ділянку, площею 6417,0 кв.м, терміном на 50 (п'ятдесят) років, для будівництва та подальшої експлуатації й обслуговування готельно-розважального комплексу та благоустрою території; на земельну ділянку, площею 1156,0 кв.м, терміном на 50 (п'ятдесят) років, для будівництва та подальшої експлуатації трансформаторної підстанції з дизельгенераторною і майданчиком для розвороту транспорту; на земельну ділянку, площею 10398,0 кв.м, терміном на 5 (п'ять) років, для виконання робіт з організації проїзду до готельно-розважального комплексу та благоустрою території, але не пізніше терміну виконання цих робіт. Відповідно з п. 5.1 Договору - земельні ділянки передаються в оренду ТОВ «ЖЕМЧУЖИНА» для будівництва та подальшої експлуатації й обслуговування готельно-розважального комплексу та благоустрою території. Відповідно з п. 5.2. Договору - Категорія земель за основним цільовим призначенням: - землі рекреаційного призначення. Відповідно з Договором оренди землі від 23.02.2018 року (далі - Договір), який посвідчений приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Чужовською Н.Ю., зареєстрований в реєстрі за № 250, згідно з яким земельна*

ділянка, загальною площею 0,4940 га, що знаходиться за адресою: м. Одеса, пляж «Аркадія», 3, кадастровий номер: 5110137500:53:003:0252, передається в оренду Товариству з обмеженою відповідальністю «ЖЕМЧУЖИНА» (далі - ТОВ «ЖЕМЧУЖИНА»), терміном на 20 (двадцять) років, для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі адміністративного типу та благоустрою території для повсякденного відпочинку населення. Відповідно з п. 3.1 Договору, Договір укладено на 20 (двадцять) років, до реконструкції території, для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі адміністративного типу та благоустрою території для повсякденного відпочинку населення. Відповідно з п. 5.1 Договору - земельна ділянка передається в оренду ТОВ «ЖЕМЧУЖИНА» для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі адміністративного типу та благоустрою території для повсякденного відпочинку населення. Відповідно з п. 5.2. Договору - Категорія земель за основним цільовим призначенням: - землі рекреаційного призначення; вид цільового призначення згідно з Класифікацією видів цільового призначення земель - Е.07.01 (для будівництва і обслуговування об'єктів рекреаційного призначення). Відповідно з Витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права від 26.02.2018 р., індексний номер витягу: 115405557, Кадастровий номер: 5110137500:53:003:0252; Опис об'єкта: площа (га): 0,4940, цільове призначення: для будівництва і обслуговування об'єктів рекреаційного призначення. Відповідно з положеннями нового Генерального плану м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, земельні ділянки, що знаходяться за адресою: м. Одеса, пляж «Аркадія», 1; пляж «Аркадія», 3, розміщені в межах ландшафтно-рекреаційних територій. Відповідно з положеннями плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII, земельні ділянки, що знаходяться за адресою: м. Одеса, пляж «Аркадія», 1; пляж «Аркадія», 3, розміщені на території, яка знаходиться у зоні - Р-3п, яка призначена для повсякденного відпочинку населення. До зони входять парки, сквери, бульвари та інші озеленені території, що активно використовуються населенням для відпочинку, туризму, спортивні та рекреаційні для дітей та туризму. Одним із Супутніх видів використання території є розміщення адміністративних будівель, допоміжних споруд та інфраструктури для відпочинку. Розміщені в межах водоохоронної зони моря і лиманів, пропозиції якої наведені у Генеральному плані та в зоні з обмеження висотності забудови +50, +150.

Містобудівні умови та обмеження:

1. Граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах: розрахувати відповідно з вимогами п. 1.1, п. 1.3 ДБН В. 2.2-9-2009 «Громадські будівлі та споруди. Основні положення» та Додатку А (обов'язковому) ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будівлі та споруди. Основні положення» та

п.п. 3.6-3.14 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» та ДБН В.1.1.7—2016 «Пожжежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги».*

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 планувальними обмеженнями 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 плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII та відповідно до вимог п. 3.32 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».*

5. Планувальні обмеження (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 з положеннями плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII, земельні ділянки, що знаходяться за адресою: м. Одеса, пляж «Аркадія», 1 та пляж «Аркадія», 3, розміщені в зоні з обмеження висотності забудови +50, +150, рекомендуємо проектні рішення з розміщення об'єкта узгодити з КП «Міжнародний аеропорт Одеса» Одеської міської ради (лист від 21.08.2017р. № 17-28-780). Враховуючи, що відповідно з положеннями плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII, земельні ділянки, що знаходяться за адресою: м. Одеса, пляж «Аркадія», 1 та пляж «Аркадія», 3, в межах водоохоронної зони моря і лиманів, пропозиції якої наведені у Генеральному плані, проектування об'єкту необхідно вести відповідно з вимогами Водного Кодексу України, та рекомендуємо проектні рішення проектуемого об'єкту надати на розгляд відповідним профільним структурам, у тому числі органам екологічної безпеки. З метою збереження несущих конструкцій об'єктів, які розміщені суміжно з об'єктом проектуемого будівництва і прилягають до нього, передбачити заходи по їх укріпленню до початку будівництва. При розробці*

проектної документації з розміщення об'єкта не передбачати розширення об'єкту за рахунок будь-яких конструкцій, виступаючих за межі земельних ділянок, які знаходяться в користуванні Товариства з обмеженою відповідальністю «ЖЕМЧУЖИНА». У складі проектної документації виконати розрахунок впливу та захисту від шуму будівель та будинків, відповідно зі СНиП II-12-77 «Норми проектування. Захист від шуму», та виконати зазначені заходи до експлуатації об'єкту. Проектування вхідних вузлів в проектуємий об'єкт в рівні першого поверху 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 проектуємого об'єкту в рівні першого поверху, для теплового і вітрового захисту відповідно з п.п. 6.1.3 ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будівлі та споруди. Основні положення». При проектуванні та 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 проектуємий об'єкт, на першому поверсі - передбачити крильця, пандуси для інвалідів і маломобільних груп населення, для пересування у приміщеннях - передбачити наявність ліфтів, у разі перепадів рівня підлоги - наявність гусеничних підйомників. Для зберігання автотранспорту запроектувати автостоянки, у тому числі тимчасові, 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 чинності 01.10.2011 р. та ДБН В.2.3-15-2007 «Споруди транспорту. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів» (у даному випадку паркування автотранспорту передбачити у підземному паркінгу та на парковках, які запроектовані у містобудівному розрахунку, наданому на розгляд до управління). Проектними рішеннями з розміщення об'єкту передбачити заходи протипожежної безпеки відповідно з ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги». При проектуванні та будівництві об'єкту врахувати вимоги, зазначені у Витязу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права від 26.02.2018 р., індексний номер витязу: 115405557; Кадастровий номер: 5110137500:53:003:0252, земельна ділянка площею 0,4940 га за адресою: м. Одеса, пляж «Аркадія», 3, щодо обмежень у використанні: - вид обмеження - охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи; площа земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія обмеження - 0,0004 га; підстава виникнення - Закон, Постанова КМУ «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» від 17.02.2012 р.; строк дії - безстроково; - вид обмеження - охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи; площа земельної ділянки (її частини),

на яку поширюється дія обмеження - 0,0027 га; підстава виникнення - Закон, Постанова КМУ «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» від 17.02.2012 р.; строк дії - безстроково; - вид обмеження - охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи; площа земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія обмеження - 0,0004 га; підстава виникнення - Закон, Постанова КМУ «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» від 17.02.2012 р.; строк дії - безстроково; - вид обмеження - охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи; площа земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія обмеження - 0,0088 га; підстава виникнення - Закон, Постанова КМУ «Про затвердження

Порядку ведення Державного земельного кадастру» від 17.02.2012 р.; строк дії - безстроково; - вид обмеження - охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи; площа земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія обмеження - 0,0370 га; підстава виникнення - Закон, Постанова КМУ «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» від 17.02.2012 р.; строк дії - безстроково; - вид обмеження - охоронна зона навколо інженерних комунікацій. Енергозабезпечення об'єкту запроектувати відповідно до технічних умов Публічного Акціонерного Товариства «Енергопостачальна Компанія Одесаобленерго» з урахуванням зазначених вище вимог обмежень. Проектування вести відповідно з «Порядком розроблення проектної документації на будівництво об'єктів», затвердженим Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.05.2011 р. № 45, зі змінами і доповненнями, внесеними наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 23.03.2012 р. № 122, ДБН А. 2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», ДБН 360-92 «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будівлі та споруди. Основні положення», ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги», ДБН В.2.2-17:2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення», 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.2.3-5- 2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.3-15-2001 «Споруди транспорту. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів» ДСТУ-Н-Б В. 1.1- 27:2010 «Будівельна кліматологія», ДБН В.2.6-31:2016 «Теплова ізоляція будівель», ДБН В.2.5-28-2006 «Природне і штучне освітлення», СНиП 11-12-77 «Норми проектування. Захист від шуму», ДБН В1.2-2:2000 «Навантаження і впливи. Норми проектування» (зі зміною № 1) та ДБН Е 1.1-12-2006 «Будівництво у сейсмічних районах України». Рекомендуємо, з метою виключення спірних питань з розміщення об'єкта та незалучення управлінн

архітектури та містобудування у судові справи в якості третіх осіб, проектні рішення з будівництва комплексу адміністративних будівель та допоміжних споруд громадського призначення для розвитку інфраструктури відпочинку за адресою: м. Одеса, Приморський район, пляж «Аркадія», 1 та пляж «Аркадія», 3, за рахунок знесення об'єкта нерухомого майна, а саме: нежитлових приміщень нежитлової будівлі, які розміщені за адресою: м. Одеса, пляж «Аркадія», 3, та які знаходяться у власності Товариства з обмеженою відповідальністю «ЖЕМЧУЖИНА», на земельних ділянках, які знаходяться в оренді у Товариства з обмеженою відповідальністю «ЖЕМЧУЖИНА» (коригування раніше узгодженої проектної документації з будівництва готельно-розважального комплексу за адресою: м. Одеса, пляж «Аркадія», 1), узгодити з власниками будівель, розташованих суміжно з об'єктом проектування та/або з користувачами/власниками земельних ділянок, розміщених суміжно з об'єктом проектування.

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 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, 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 будівництва виконати роботи з укріплення схилу у відповідності з проектною документацією, розробленою відповідно з ТУ управління інженерного захисту території міста та розвитку узбережжя Одеської міської ради. Об'єкт запроектувати на нормативній відстані від існуючих будівель і споруд, меж земельних ділянок відповідно з ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» та ДБН В. 1.1.7-2016 «Пожезжна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги». З метою збереження несущих конструкцій об'єктів, які розміщені суміжно з об'єктом проектуємого будівництва і прилягають до нього, передбачити заходи по їх укріпленню до початку будівництва. При проектуванні та будівництві об'єкту врахувати вимоги, зазначені у Витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права від 26.02.2018 р., індексний номер витягу: 115405557 Кадастровий номер: 5110137500:53:003:0252, земельна ділянка загальною площею 0,4940 га за адресою: м. Одеса, пляж «Аркадія», 3 щодо обмежень у використанні: - вид обмеження - охоронна зона навколо**