



ОДЕСЬКА МІСЬКА РАДА

**ДЕПАРТАМЕНТ АРХІТЕКТУРИ ТА МІСТОБУДУВАННЯ
(ДАМ)**

вул. Гоголя, 10, м. Одеса, 65082, тел. (048) 723-07-35; тел. (048) 723-03-38;
e-mail: uag3@omr.gov.ua, web: <http://ombk.odessa.ua>
Код згідно з ЄДРПОУ 02498820

19.01.2022 № 01-13/к-4/зп

на № 3ПІ-21
от

гр. Катерині

E-mail: foi+request-98970-38eea583@dostup.pravda.com.ua

За дорученням першого заступника Одеського міського голови, департаментом архітектури та містобудування Одеської міської ради (далі - департамент) розглянутий Ваш інформаційний запит від 14.01.2022 р., який надійшов на електронну адресу Департаменту з питань звернення громадян Одеської міської ради 14.01.2022 р. вх. № ЗПІ-21 (вх. ДАМ від 17.01.2022 р. № 01-13/4/зп), з питань надання:

- інформації про земельну ділянку за адресою: м. Одеса, вул. Мала Арнаутська, 41/вул. Гімназична, 13 із зазначенням кадастрового номеру земельної ділянки;
- копії рішень/розпоряджень Одеської міської ради відносно земельної ділянки за адресою: м. Одеса, вул. Мала Арнаутська, 41/вул. Гімназична, 13;
- копії договору оренди, земельної ділянки за адресою: м. Одеса, вул. Мала Арнаутська, 41/вул. Гімназична, 13;
- копії містобудівних умов та обмежень, за адресою: вул. Мала Арнаутська, 41/вул. Гімназична, 13;
- копії дозволу на будівництво за адресою: вул. Мала Арнаутська, 41/вул. Гімназична, 13.

Відповідно до компетенції департаменту повідомляємо, що за інформацією архіву та відділу загального листування департаменту, департаментом 19.11.2021 року, за зверненням – ОК «ГІМНАЗИСТ», були підготовлені та надані містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва реєстраційний номер ЄДЕССБ МУ01:4488-4610-7469-5620, реєстраційний номер 01-06/162 на проектування нового будівництва багатоквартирного житлового будинку з торгово-офісними приміщеннями та підземним паркінгом за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Гімназична, 13. Копія містобудівних умов та обмежень, додається.


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. Гімназична, 13 від 19.11.2021 р. реєстраційний номер ЄДЕССБ МУ01:4488-4610-7469-5620, реєстраційний номер 01-06/162 - 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 цифрове копіювання у сумі 14 грн. 88 коп. (чотирнадцять гривень вісімдесят вісім 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 аркушах (формат – А-4).

З повагою,
в.о директора департаменту



Тетяна БОРИНСЬКА



ЗАТВЕРДЖЕНО
ДЕПАРТАМЕНТ АРХІТЕКТУРИ ТА
МІСТОБУДУВАННЯ ОДЕСЬКОЇ МІСЬКОЇ
РАДИ (02498820)

(найменування уповноваженого органу
містобудування та архітектури)

Наказ № 01-06/162 від 19.11.2021

**Містобудівні умови та обмеження
для проектування об'єкта будівництва**

N 90

Статус документа: Діючий

Реєстраційний номер ЄДЕССБ MU01:4488-4610-7469-5620

Реєстраційний номер 01-06/162 від 19.11.2021

Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з торгово-офісними приміщеннями та підземним паркінгом за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Гімназична, 13

(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Нове будівництво, Одеська обл., Одеський район, Одеська територіальна громада, м. Одеса (станом на 01.01.2021), вулиця Гімназична, б. 13
Адреса за адміністративно-територіальним поділом до 01.01.2021: Одеська обл., м. Одеса, вулиця Гімназична
(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)
2. ОБСЛУГОВУЮЧИЙ КООПЕРАТИВ "ГІМНАЗИСТ" (44157566)
(інформація про замовників)
3. Кадастровий номер: 5110137500:31:009:0001. Площа: 0.1071 га. Цільове призначення: 02.10 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з торгово-офісними приміщеннями та підземним паркінгом.
Функціональне призначення: Г-1 (Зони загальноміського центру) згідно документу: Про затвердження плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, Г-1, зона загальноміського центру, яка призначена для розміщення об'єктів адміністративних будівель органів управління, ділових установ, багатоквартирних житлових будинків та інших багатofункціональних об'єктів, що забезпечують громадські функції загальноміського та регіонального значення. Гранична висота нових будівель і споруд, що виходять на червоні лінії вулиць, не повинна перевищувати 18,6 метрів, а висота акцентних будівель на розі кварталів - не вище 21,3 метрів. 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 житловими приміщеннями 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 розташована за адресою: м. Одеса Приморський район, вул. Гімназична, 13 (кадастровий номер: 5110137500:31:009:0001), розташована: в межах території Центрального історичного ареалу міста Одеси та в межах комплексної охоронної зони історичного центру міста. згідно документу: Про затвердження плану зонування території (зонінгу) м. Одеси
Ознака відповідності цільового використання та функціонального призначення земельної ділянки: відповідає

(відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні)

4. Реєстраційний номер: 2366285351101 - Назва: житловий будинок, об'єкт житлової нерухомості: Так - Площа: 686.7 кв.м. - Адреса: Одеська обл., м. Одеса, вулиця Гімназична, будинок 13

(інформація про існуючі об'єкти нерухомого майна)

Містобудівні умови та обмеження:

1. 21.3 м (Згідно з намірами забудови, які розроблені ФОП Апціаурі О.О.; головний архітектор проекту: Апціаурі Олена Олександрівна - кваліфікаційний сертифікат Серія АА № 000898 (архітектор); архітектор проекту: Апціаурі О.О.; Свідоцтво № 1472 від 26 січня 2018 р., бланк серія НС № 005142, згідно з яким Апціаурі Олена Олександрівна пройшла підвищення кваліфікації за напрямком професійної атестації архітекторів з «22» січня 2018 р. по «26» січня 2018 р. за програмою Архітектурне об'ємне проектування, та надані замовником: висота будинку: від + 18.830 м до + 21.250 м; однак враховуючи, що за умовну відмітку +0.000 м узятий рівень ч.п. приміщень першого поверху багатоквартирного житлового будинку плануемого до будівництва, де передбачається розміщення торгово-офісних приміщень/приміщень громадського призначення, а не рівень землі, який складає: - 0.050 м, орієнтовна гранична висота житлового будинку складає: від + 18.880 м до + 21.300 м; висота приміщень першого поверху житлового будинку (торгово-офісних приміщень), складає: 3,00 м; висота приміщень 2-7 поверхів житлового будинку (житлових приміщень/квартир), складає: 2,70 м; висоту житлових приміщень необхідно приймати згідно п. 5.6. Розділу 5 ДБН В.2.2-15:2019 «Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення»; висота приміщень одноповерхового паркінгу, на позначці: - 4.350 м, з рівнем землі: - 0.050 м, складає: 3,25 м, 4,05 м; поверховість – 7 поверхів +1 поверх підземного паркінгу. На стадії розробки проектної документації необхідно виконати ретельний розрахунок граничнодопустимої висотності об'єкту, з урахуванням виконаних заздалегідь розрахунку геологічних досліджень на майданчику проектування, 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», ДБН А.2.1-1-2014 «Інженерні вишукування для будівництва», ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-15:2019 «Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення», з урахуванням положень плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII, але не вище граничнодопустимих висотних відміток проектуемого житлового будинку, які зазначені у намірах забудови та надані на розгляд до департаменту: від + 18.880 м до + 21.300 м.)

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. 40 % (Розрахувати відповідно до вимог п. 6.1.14 Таблиці 6.2 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій». Відповідно до Примітки * таблиці 6.2 п. 6.1.14 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» - при реконструкції кварталів історичної забудови та формування нової квартальної забудови або при новому будівництві в історичних ареалах міста (визначених генеральним планом) у випадках щільної забудови, в тому числі при зміні функціонального призначення земельної ділянки, показники, наведені у таблиці 6.2 п. 6.1.14 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», НЕ ЗАСТОСОВУЮТЬСЯ.)

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. (Розрахувати відповідно до вимог п. 6.1.16-6.1.17 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» - граничні показники щільності населення мікрорайону слід приймати 150-450 осіб/га, розрахункові показники щільності багатоквартирного житлового фонду (сумарної загальної площі квартир житлових будинків) на території житлового мікрорайону наведено у додатку В.1 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», у відповідності до планувальних обмежень: плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII, з урахуванням нормативної відстані до існуючих віконних отворів житлових будинків розміщених на суміжних земельних ділянках, будівель і споруд, та які орієнтовані на ділянку проектування, з додержанням санітарно-побутових розривів, з додержанням вимог ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги», Розділу 15 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», а також із додержанням вимог нормативної відстані до них проектуємого 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». Не передбачати влаштування віконних отворів у торцях проектуваного багатоквартирного житлового будинку з боку вулиць Гімназичної та Малої Арнаутської, з метою подальшого розвитку території історичного центру міста. Не передбачати у проектуємому об'єкті влаштування еркерів, виступаючих за лінію забудови будинків та будівель, розміщених по вулиці Гімназичної та Малої Арнаутської.)

(максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону))

4. до червоних ліній: 0 Об'єкт запроектувати в межах існуючої лінії забудови вулиць Гімназичної та Малої Арнаутської відповідно до вимог п. 6.1.23 ДБН Б.2.2-12:2019 «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. Не передбачати у проектуємому об'єкті влаштування еркерів, виступаючих за лінію забудови будинків та будівель, розміщених по вулиці Гімназичної та Малої Арнаутської.
до існуючих будинків та споруд: Об'єкт запроектувати на нормативній відстані від меж суміжних земельних ділянок та житлових будинків, будівель і споруд розміщених на них, відповідно з вимогами п. 6.1.21 та п. 6.1.23 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», у відповідності з планувальними обмеженнями плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII, з урахуванням нормативної відстані до існуючих віконних отворів житлових будинків, будівель і споруд розміщених на суміжних земельних ділянках та які орієнтовані на ділянку проектування, з додержанням санітарно-побутових розривів, з додержанням вимог ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги», Розділу 15 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», а також із

додержанням вимог нормативної відстані до них проектуємого 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». Не передбачати у проектуємому об'єкті улаштування еркерів, виступаючих за лінію забудови будинків та будівель, розміщених по вулиці Гімназичної та Малої Арнаутської.

відстань від об'єкта до меж земельної ділянки: При розробці проектної документації не передбачати розширення об'єкту за рахунок будь-яких конструкцій, виступаючих за межі земельної ділянки, яка знаходиться в оренді у ОБСЛУГОВУЮЧОГО КООПЕРАТИВУ «ГІМНАЗИСТ», та розташована за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул.

Гімназична, 13 (кадастровий номер земельної ділянки: 5110137500:31:009:0001). Об'єкт запроектувати на нормативній відстані від меж земельної ділянки та на-нормативній відстані від меж суміжних земельних ділянок, відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», у відповідності з планувальними обмеженнями плану-зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII, з додержанням санітарно-побутових розривів, з додержанням вимог ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги» та Розділу 15 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій».

до існуючих інженерних мереж: При розробці проектної документації розрахувати згідно з Додатками И.1 та И.2 (обов'язковими) ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій». Передбачити, при необхідності, проведення (перенесення) діючих та проектуємих інженерних підземних та наземних комунікацій на нормативну відстань від об'єкту, який підлягає до будівництва, відповідно з проектною документацією, яка розроблена відповідно до ТУ інженерних служб, які їх обслуговують. Усі інженерні мережі, які пролягають по ділянці проектування, при необхідності, підлягають перенесенню до початку будівництва. До розроблення проектної документації виконати інженерно-геологічні вишукування ділянки проектування, відповідно до технічних умов та дозволу управління інженерного захисту міста та розвитку узбережжя Одеської міської ради, згідно із ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва» та Розділом 1 ДБН А.2.1-1-2014 «Інженерні вишукування для будівництва» (із змінами та доповненнями), який набув чинності 01.08.2014, та затверджений діючим Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України (Мінрегіон) від 24.03.2014 р. № 83, у який були внесені зміни Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України (Мінрегіон) від 30.06.2015 р. № 149, керуватися вимогами зазначених ДБН. Проектними рішеннями з будівництва об'єкту передбачити заходи протипожежної безпеки відповідно з ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги», Розділу 15 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» та Розділу 8 ДБН В.2.2-15:2019 «Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення». Енергозабезпечення об'єкту запроектувати відповідно до технічних умов Акціонерного Товариства «ДТЕК ОДЕСЬКІ ЕЛЕКТРОМЕРЕЖІ». Відповідно з постановою Кабінету Міністрів України від 09.01.2014 р. № 6 та листом Головного управління ДСНС України в Одеській області від 06.02.2014 р. № 01/613/11 – проектування здійснювати з урахуванням вимог інженерно-технічних заходів цивільного захисту, у тому числі ДСТУ 8773:2018 «Склад та зміст розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту в складі проектної документації на будівництво об'єктів. Основні положення».

(мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд)

Б. - інше - Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з торгово-офісними

приміщеннями та підземним паркінгом, в межах земельної ділянки за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Гімназична, 13, яка знаходиться в оренді у ОБСЛУГОВУЮЧОГО КООПЕРАТИВУ «ГІМНАЗИСТ», за рахунок знесення об'єкту нерухомого майна, а саме: житлового будинку, який знаходиться у власності ОБСЛУГОВУЮЧОГО КООПЕРАТИВУ «ГІМНАЗИСТ» та розташований в межах земельної ділянки по вул. Гімназичній, 13 у м. Одесі, з архітектурною стилістикою фасадів будинку після будівництва багатоквартирного житлового будинку, яка по стилістиці притаманна житловим будинкам, будівлям та спорудам розміщеним в межах Центрального історичного ареалу міста, з пристосуванням традиційних пісочно-пастельних тонів фасадів будинку, прийнятних для Південної Пальміри, з благоустроєм земельної ділянки та прилеглої території. - 1071 м²

- інше - До пакету документів ОБСЛУГОВУЮЧОГО КООПЕРАТИВУ «ГІМНАЗИСТ» до департаменту, окрім намірів забудови, виконаних ФОП Апціаурі О.О.; головний архітектор проекту: Апціаурі Олена Олександрівна - кваліфікаційний сертифікат Серія АА № 000898 (архітектор); архітектор проекту: Апціаурі О.О.; Свідоцтво № 1472 від 26 січня 2018 р., бланк серія НС № 005142, згідно з яким Апціаурі Олена Олександрівна пройшла підвищення кваліфікації за напрямком професійної атестації архітекторів з «22» січня 2018 р. по «26» січня 2018 р. за програмою Архітектурне об'ємне проектування, також надані: - ДОГОВІР ОРЕНДИ ЗЕМЛІ від 07.10.2021 р., зареєстрований в реєстрі за № 2246, згідно з яким ОДЕСЬКА МІСЬКА РАДА, що діє від імені та в інтересах Територіальної громади міста Одеси, податковий номер 26597691, місцезнаходження якої: м. Одеса, площа Думська, будинок 1, в подальшому іменується «Орендодавець», в особі міського голови - Труханова Геннадія Леонідовича, реєстраційний номер облікової картки платника податків 2375815412, що проживає за адресою: місто Одеса, вулиця Шклярука, будинок 13, та діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» від 21.05.1997 р. № 280/97 та Постанови Одеської міської територіальної виборчої комісії Одеського району Одеської області № 330 від 23 листопада 2020 року, в подальшому іменується «Представник Орендодавця», надає, на підставі Закону України «Про оренду землі» 161-XIV від 06.10.1998 року та рішення Одеської міської ради № 599-VIII від 15.09.2021 р., а ОБСЛУГОВУЮЧИЙ КООПЕРАТИВ «ГІМНАЗИСТ» (ОК «ГІМНАЗИСТ»), податковий номер - 44157566, місцезнаходження якого: місто Одеса, вулиця Гімназична, будинок 13, в подальшому іменується «Орендар», в особі Голови Правління Лашкевич Елеонори Феліксівни, реєстраційний номер облікової карти платника податків 2568607503, що зареєстрована та проживає за адресою: місто Одеса, вулиця Гімназична, будинок 4, квартира 11, та діє на підставі Статуту, зареєстрованого в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань, про що 09.04.2021 року вчинено запис за номером 1005561020000077640, та Протоколу № 1 Установчих зборів засновників ОБСЛУГОВУЮЧОГО КООПЕРАТИВУ «ГІМНАЗИСТ» від 06 квітня 2021 року, в подальшому іменується «Представник Орендаря», приймає у строкове платне користування земельну ділянку, площею 0,1071 га, кадастровий номер 5110137500:31:009:0001, що знаходиться за адресою: місто Одеса, вулиця Гімназична, 13, для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури. Земельна ділянка, кадастровий номер 5110137500:31:009:0001, яка є об'єктом оренди, належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Одеси, на підставі Закону України від 06.09.2012 року за № 5245-VI «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності». Реєстрація права власності на об'єкт оренди здійснюється згідно із Законом України від 14.05.2013 року за № 233-VII «Про внесення змін до деяких законів України щодо вдосконалення порядку державної реєстрації речових прав на земельні ділянки державної та комунальної власності у зв'язку з їх розмежуванням» та відповідно до ст. 28 Закону України від

26.11.2015 року № 834-VII «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», одночасно із державною реєстрацією права оренди. Зазначена земельна ділянка сформована із земель комунальної власності територіальної громади міста Одеси. Згідно з п. 2.1. договору, в оренду передається земельна ділянка площею 0,1071 га, у тому числі по угіддях: - малоповерхова забудова – 0,1071 га. Відповідно до п. 2.2., на земельній ділянці розташований об'єкт нерухомого майна, а саме: житловий будинок, що належать ОК «ГІМНАЗИСТ» на праві власності, право власності на який зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 24.05.2021 року Фонтанською сільською радою Одеського району Одеської області, Одеська область, номер запису про право власності: 42105969, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 2366285351101. Згідно з п. 3.1. – Договір укладено на 2 роки, для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури. Відповідно до п. 5.1 Договору – земельна ділянка передається в оренду ОК «ГІМНАЗИСТ», для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури. Відповідно до 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 – 02.10. Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури. Цей договір посвідчено Чужовською Н.Ю., приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу; - ВИТЯГ з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 26.08.2021 р., номер витягу: НВ-5318780812021, надано на заяву (запит): Павленко Олена Вікторівна 20.08.2021 р., ЗВ-9711624362021; Данні, за якими здійснювався пошук інформації у Державному земельному кадастрі: кадастровий номер земельної ділянки: 5110137500:31:009:0001; Загальні відомості про земельну ділянку: кадастровий номер: 5110137500:31:009:0001; місце розташування (адміністративно-територіальна одиниця): Одеська область, м. Одеса, вулиця Гімназична, 13; Цільове призначення: 02.10 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури; Категорія земель: Землі житлової та громадської забудови; Вид використання земельної ділянки: для будівництва та обслуговування багатоквартирного житлового будинку з торгово-офісними приміщеннями та підземним паркінгом; форма власності: Інформація про зареєстроване право в Державному земельному кадастрі відсутня; площа земельної ділянки, гектарів: 0,1071; Відомості про державну реєстрацію земельної ділянки: Інформація про документацію із землеустрою, на підставі якої здійснена державна реєстрація земельної ділянки: Проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок, 28.07.2021 р.; ФОП Павленко О.В., Павленко О.В.; орган, який зареєстрував земельну ділянку: Відділ у Миргородському районі Головного управління Держгеокадастру у Полтавській області; дата державної реєстрації земельної ділянки: 26.08.2021 р.; Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки: Вид обмеження у використанні земельної ділянки: Зона особливого режиму забудови; Площа земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія обмеження: 0.1071 гектарів; Підстава для виникнення обмеження у використанні земельної ділянки: 09.01.2019; дата державної реєстрації обмеження: 09.01.2019; строк дії обмеження: безстроково; Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки: Вид обмеження у використанні земельної ділянки: Охоронна зона навколо об'єкта культурної спадщини; площа земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія обмеження: 0.1071 гектарів; Підстава для виникнення обмеження у використанні земельної ділянки: 09.01.2019; дата державної реєстрації обмежень: 09.01.2019; строк дії обмеження: безстроково; Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки: Вид обмеження у використанні земельної ділянки: Охоронна зона

навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи; площа земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія обмеження: 0.1071 гектарів; Підстава для виникнення обмеження у використанні земельної ділянки: 09.01.2019; дата державної реєстрації обмежень: 09.01.2019; строк дії обмеження: безстроково; Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки: Вид обмеження у використанні земельної ділянки: Охоронна зона навколо інженерних комунікацій; площа земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія обмеження: 0.1071 гектарів; Підстава для виникнення обмеження у використанні земельної ділянки: 09.01.2019; дата державної реєстрації обмежень: 09.01.2019; строк дії обмеження: безстроково; Відомості про особу, яка уповноважена надавати відомості з Державного земельного кадастру відповідно до закону, що надавала витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку (за наявності): Витяг підготував та надав: Назаренко В.Г.; - Додаток до витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 26.08.2021 р., № НВ-5318780812021, кадастровий номер земельної ділянки: 5110137500:31:009:0001, М 1:500; Умовні позначення: Опис меж: - Від А до Б Землі м. Одеси (вул. Гімназична); - Від Б до В Землі м. Одеси (вул. Мала Арнаутська); - Від В до Г Землі м. Одеси; - Від Г до А Землі м. Одеси; - ВИТЯГ з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права від 08.10.2021 р., індексний номер витягу: 278819040; витяг сформовано: приватний нотаріус Чужовська Н.Ю., Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 48342291, дата реєстрації заяви: 07.10.2021 р.; Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна: реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 2475364751100; об'єкт нерухомого майна: земельна ділянка; кадастровий номер: 5110137500:31:009:0001; опис об'єкта: площа (га): 0.1071; Актуальна інформація про державну реєстрацію іншого речового права: Номер запису про інше речове право: 44388112; дата державної реєстрації: 07.10.2021 р.; державний реєстратор: приватний нотаріус Чужовська Наталія Юріївна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; підстава для державної реєстрації: договір оренди землі, серія та номер: 2246, виданий 07.10.2021 р., видавник: приватний нотаріус Чужовська Н.Ю., Одеський міський нотаріальний округ; підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (з відкриттям розділу), індексний номер: 60849669 від 08.10.2021 р., приватний нотаріус Чужовська Наталія Юріївна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; вид іншого речового права: право оренди земельної ділянки; зміст, характеристика іншого речового права: дата укладання договору (після 2013 р.)/ дата державної реєстрації (до 2013 р.): 07.10.2021. Строк: 2 р.. Дата закінчення дії: 07.10.2023, з автоматичним продовженням дії договору, додаткові відомості: орендна плата в рік; відомості про суб'єкта іншого речового права: орендар: ОБСЛУГОВУЮЧИЙ КООПЕРАТИВ «ГІМНАЗИСТ», код ЄДРПОУ: 44157566, країна реєстрації: Україна; Орендодавець: ОДЕСЬКА МІСЬКА РАДА, що діє від імені ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ МІСТА ОДЕСИ, код ЄДРПОУ: 26597691, країна реєстрації: Україна; опис об'єкта іншого речового права: земельна ділянка площею 0.1071 га; витяг сформував: Чужовська Н.Ю.; - ВИТЯГ з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 24.05.2021 р., індексний номер витягу: 257999595; витяг сформовано: Іванов Ігор Володимирович, Фонтанська сільська рада Одеського району Одеської області, Одеська обл.; підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 45775194, дата реєстрації заяви: 24.05.2021, заявник: Лашкевич Елеонора Феліксівна (уповноважена особа); Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна: реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 2366285351101; об'єкт нерухомого майна: житловий будинок, об'єкт житлової нерухомості: Так; опис об'єкта: загальна площа (кв.м.): 686.7, житлова площа (кв.м): 310.5, опис: житловий будинок (літ. АБВ); адреса: Одеська обл., м. Одеса, вулиця Гімназична, будинок 13; Актуальна інформація про право власності: номер запису про право власності/ довірчої власності: 42105969; тип права власності: право власності;

дата державної реєстрації: 24.05.2021 р.; державний реєстратор: Іванов Ігор Володимирович, Фонтанська сільська рада Одеського району Одеської області, Одеська обл.; підстава для державної реєстрації: висновок, серія та номер: 021805.21, виданий 18.05.2021, видавник: ТОВ «Юридичне бюро «Данилко і партнери»; підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (з відкриттям розділу), індексний номер: 58311017 від 24.05.2021, Іванов Ігор Володимирович, Фонтанська сільська рада Одеського району Одеської області, Одеська обл.; форма власності: приватна; розмір частки: 1/1; власники: ОБСЛУГОВУЮЧИЙ КООПЕРАТИВ «ГІМНАЗИСТ», код ЄДРПОУ: 44157566, країна реєстрації: Україна; витяг сформував: Іванов І.В.; - ВИСНОВОК щодо технічної можливості об'єднання об'єктів нерухомого майна, розташованих за адресою: м. Одеса, вул. Гімназична, будинок 13 від 18.05.2021 р. № 021805.21, наданий Товариством з обмеженою відповідальністю «Юридичне бюро «ДАНИЛКО та ПАРТНЕРИ»; Також надані: - ЛИСТ МІНІСТЕРСТВА КУЛЬТУРИ ТА ІНФОРМАЦІЙНОЇ ПОЛІТИКИ УКРАЇНИ (МКІП) від 23.06.2021 р. № 711/6.11.6, щодо погодження проектної документації, яким погоджено проектну документацію об'єкта «Будівництво житлового будинку з паркінгом та вбудованими приміщеннями громадського призначення за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Гімназична, 13»; - ЛИСТ УПРАВЛІННЯ З ПИТАНЬ ОХОРОНИ ОБ'ЄКТІВ КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ від 08.11.2021 р. № 01-27/Г-89вих на № 01-294810-ю/л від 05.11.2021 р.; - ЛИСТ ДЕПАРТАМЕНТУ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ ОДЕСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ від 18.08.2021 р. № 01-18/1487-09-02; - ЛИСТ ДЕПАРТАМЕНТУ АРХІТЕКТУРИ ТА МІСТОБУДУВАННЯ ОДЕСЬКОЇ від 29.07.2021 р. № 01-11/2548, згідно з яким, первинні документи на землекористування на вищевказану адресу, в архіві департаменту відсутні; - СТАТУТ ОБСЛУГОВУЮЧОГО КООПЕРАТИВУ «ГІМНАЗИСТ» (код ЄДРПОУ 44157566), м. Одеса 2021 рік, який ЗАТВЕРДЖЕНИЙ Рішенням установчих зборів засновників ОБСЛУГОВУЮЧОГО КООПЕРАТИВУ «ГІМНАЗИСТ» Протокол № 1 від 06.04.2021 р.; - ПРОТОКОЛ № 1 УСТАНОВЧИХ ЗБОРІВ ЗАСНОВНИКІВ ОБСЛУГОВУЮЧОГО КООПЕРАТИВУ «ГІМНАЗИСТ» від «06» квітня 2021 р., м. Одеса; - Витяг з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань: ОБСЛУГОВУЮЧИЙ КООПЕРАТИВ «ГІМНАЗИСТ» від 09.04.2021; - ВИСНОВОК Про технічний стан та фізичний знос основних несучих та огорожувальних конструкцій суміжних житлових будинків: житлової будівлі № 72 по вул. Канатній та житлової будівлі № 15 по вул. Гімназичній, з метою визначення їх технічного стану та фізичного зносу з фото фіксацією та оцінка впливу на дані будівлі будівництва будинку за адресою: вул. Гімназична, 13, виконаний ФОП Слюсаренко С.В.; К.т.н. доцент: Семчук П.П.; експерт: Томашпільська Віта Борисівна - кваліфікаційний сертифікат Серія АЕ № 004705 (експерт); - ЗАЯВА гр. Подгорнової Валентини Борисівни (паспорт серії КК 99447, виданий Приморським РВ УМВС України в Одеській області 12.03.2003 р.), гр. Подгорнова Володимира Ігоровича (паспорт серії КЕ 366685, виданий Приморським РВ УМВС України в Одеській області 11.09.1996 р.) та гр. Глущенко Олени Володимирівни (паспорт серії КМ 672267, виданий Приморським РВ УМВС України в Одеській області 08.10.2010 р.), від 07.10.2021 р., які зареєстровані (є власниками) та мешкають, за адресою: м. Одеса, вул. Канатна 72, кв. 12, якою вони не заперечують проти виконання будь-яких будівельних робіт Обслуговуючим кооперативом «ГІМНАЗИСТ» (у тому числі щодо нового будівництва багатоквартирного житлового будинку з торгово-офісними приміщеннями та підземним паркінгом) на земельній ділянці за адресою: м. Одеса, вул. Гімназична, 13, що межує поряд з їх житловим будинком. Заява завірена Головою правління ОК «ГІМНАЗИСТ» Е.Ф. Лашкевич. - 1071 м²

- інше - Згідно з намірами забудови, які розроблені ФОП Апціаурі О.О.; головний архітектор проекту: Апціаурі Олена Олександрівна - кваліфікаційний сертифікат Серія АА № 000898 (архітектор); архітектор проекту: Апціаурі О.О.; Свідоцтво № 1472 від 26 січня 2018 р., бланк серія НС № 005142, згідно з яким Апціаурі Олена Олександрівна пройшла підвищення кваліфікації за напрямком професійної атестації архітекторів з

«22» січня 2018 р. по «26» січня 2018 р. за програмою Архітектурне об'ємне проектування, та надані замовником: висота будинку: від + 18.830 м до + 21.250 м; однак враховуючи, що за умовну відмітку +0.000 м узятий рівень ч.п. приміщень першого поверху багатоквартирного житлового будинку плануємого до будівництва, де передбачається розміщення торгово-офісних приміщень/приміщень громадського призначення, а не рівень землі, який складає: - 0.050 м, орієнтовна гранична висота житлового будинку складає: від + 18.880 м до + 21.300 м; висота приміщень першого поверху житлового будинку (торгово-офісних приміщень), складає: 3,00 м; висота приміщень 2-7 поверхів житлового будинку (житлових приміщень/квартир), складає: 2,70 м; висоту житлових приміщень необхідно приймати згідно п. 5.6. Розділу 5 ДБН В.2.2-15:2019 «Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення»; висота приміщень одноповерхового паркінгу, на позначці: - 4.350 м, з рівнем землі: - 0.050 м, складає: 3,25 м, 4,05 м; поверховість - 7 поверхів +1 поверх підземного паркінгу. На стадії розробки проектної документації необхідно виконати ретельний розрахунок граничнодопустимої висотності об'єкту, з урахуванням виконаних заздалегідь розрахунку геологічних досліджень на майданчику проектування, 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», ДБН А.2.1-1-2014 «Інженерні вишукування для будівництва», ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-15:2019 «Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення», з урахуванням положень плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII, але не вище граничнодопустимих висотних відміток проектуємого житлового будинку, які зазначені у намірах забудови та надані на розгляд до департаменту: від + 18.880 м до + 21.300 м. 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 (ескізні, 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, проектну висоту будівлі згідно із вимогами зазначеного Закону, запроектувати з більш ретельними розрахунками. Відповідно до п. 4 «Вимоги до висоти забудови в Центральному історичному ареалі (зона Г-1, Г-І-1» Роз'яснення щодо використання територій окремих територіальних зон відповідно до плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради від 19.10.2016 року № 1316-VII, та інших нормативних актів, що набрали чинність після затвердження плану зонування території (зонінгу) м. Одеси Додатка до рішення Одеської міської ради від 03.02.2021 р. № 51-VIII «Про розробку проекту змін до плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради від 19.10.2016 року № 1316-VII» - гранична висота нових будівель і споруд, що виходять на червоні лінії вулиць, не повинна перевищувати 18,6 метрів від рівня денної поверхні, а висота акцентних будівель на розі кварталів - не вище 21,3 метрів («Історико-архітектурний опорний

план. Проект зон охорони. Визначення меж історичних ареалів м. Одеси», затверджений наказом Міністерства культури і туризму України від 20.06.2008 р. № 728/0/16-08 та у складі Генерального плану м. Одеси рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 року № 6489-VI). Гранична висота встановлюється до верхньої відмітки огорожувальної конструкції будівлі. - 1071 м²

- інше - Відповідно до ДОГОВОРУ оренди землі від 07.10.2021 р., зареєстрований в реєстрі за № 2246, кадастровий номер: 5110137500:31:009:0001, ВИТЯГУ з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 26.08.2021 р., номер витягу: НВ-5318780812021 та ВИТЯГУ з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права від 08.10.2021 р., індексний номер витягу: 278819040, площа земельної ділянки, що знаходиться за адресою: місто Одеса, вулиця Гімназична, 13 (кадастровий номер 5110137500:31:009:0001) - 0.1071 га; згідно з намірами забудови, які розроблені ФОП Апціаурі О.О.; головний архітектор проекту: Апціаурі Олена Олександрівна - кваліфікаційний сертифікат Серія АА № 000898 (архітектор); архітектор проекту: Апціаурі О.О.; Свідоцтво № 1472 від 26 січня 2018 р., бланк серія НС № 005142, згідно з яким Апціаурі Олена Олександрівна пройшла підвищення кваліфікації за напрямком професійної атестації архітекторів з «22» січня 2018 р. по «26» січня 2018 р. за програмою Архітектурне об'ємне проектування, та надані замовником: площа земельної ділянки - 0.1071 га (1071 м²); площа забудови житлового будинку - 805.30 м², площа забудови паркінгу - 978.50 м², площа благоустрою земельної ділянки - 265.70 м², площа благоустрою прилеглої території - 390.80 м², загальний будівельний об'єм - 20601.80 м³, загальна площа житлового будинку - 5804.32 м², у т.ч.: площа житлових квартир у будинку - 3169.80 м², площа вбудованих нежитлових приміщень - 484.29 м², площа технічних приміщень - 36.98 м², площа холів, тамбурів та коридорів - 592.21 м², площа сходових кліток - 271.46 м², площа паркінгу - 862.22 м², площа літніх приміщень - 387.36 м². Відповідно до п.п. 1.1. п.1 «Вимоги до територій багатоповерхової житлової забудови (для всіх житлових зон та інших зон, де здійснюється багатоповерхове житлове будівництво)» Роз'яснення щодо використання територій окремих територіальних зон відповідно до плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради від 19.10.2016 року № 1316-VII, та інших нормативних актів, що набрали чинність після затвердження плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, Додатка до рішення Одеської міської ради від 03.02.2021 р. № 51-VIII «Про розробку проекту змін до плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради від 19.10.2016 року № 1316-VII» - при розміщенні на земельній ділянці окремого багатоповерхового житлового будинку або групи багатоквартирних житлових будинків максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки становить 50% - для 3 поверхів без урахування мансарди, 45% - для 4-5 поверхів, 40% - для 6-8 поверхів, 35% - для 9-10 поверхів, 30% - для 11 поверхів і вище (ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», п. 6.1.14, таблиця 6.2). Відповідно до Примітки * таблиці 6.2 п. 6.1.14 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» - при реконструкції кварталів історичної забудови та формування нової квартальної забудови або при новому будівництві в історичних ареалах міста (визначених генеральним планом) у випадках щільної забудови, в тому числі при зміні функціонального призначення земельної ділянки, показники, наведені у таблиці 6.2 п. 6.1.14 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», НЕ ЗАСТОСОВУЮТЬСЯ. - 1071 м²

- інше - До початку будівництва забезпечити заходи щодо укріплення несучих конструкцій об'єктів, які розміщені суміжно та на суміжних земельних ділянках із ділянкою проектування, відповідно до ВИСНОВОКУ Про технічний стан та фізичний знос основних несучих та огорожувальних конструкцій суміжних житлових будинків. наданого на розгляд до департаменту. При розробці проектної документації не передбачати розширення об'єкту за рахунок будь-яких конструкцій, виступаючих за