

ОДЕСЬКА МІСЬКА РАДА

УПРАВЛІННЯ АРХІТЕКТУРИ  
ТА МІСТОБУДУВАННЯ



ОДЕССКИЙ ГОРОДСКОЙ СОВЕТ

УПРАВЛЕНИЕ АРХИТЕКТУРЫ  
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА

✉ 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

Миколі Мазуру

Заступнику міського голови  
Рябоконию П.М.

18.01.18 № 01-13/6 дпч  
на № 3111-24 от

За дорученням заступника міського голови управління архітектури та містобудування Одеської міської ради (далі – управління) розглянуто Ваш інформаційний запит, надісланий через сайт «Доступ до Правди» від 15.01.2018 р. вх. № ЗП-27 стосовно інформації щодо надання управлінням містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки за адресою: м. Одеса, вул. Львівська, 1-Б.

У межах компетенції та відповідно до Закону України «Про доступ до публічної інформації» повідомляємо, що за зверненням фізичних осіб та згідно з наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 07.07.2011 г. № 109 «Про затвердження Порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст», із змінами та доповненнями, управлінням були підготовлені та надані містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки за адресою: м. Одеса, вул. Львівська, 1, 1-Б, 1-К, з намірами забудови – реконструкція існуючого готельного комплексу з розміщенням ресторану та приміщеннями обслуговування населення (коригування) від 05.10.2016 р. № 01-07/221.

Звертаємо Вашу увагу на те, що відповідно до ст. 2 Закону України «Про захист персональних даних» (далі – Закон) персональні дані – це відомості чи сукупність відомостей про фізичну особу, яка ідентифікована або може бути конкретно ідентифікована.

Відповідно до ст. 5 Закону об'єктами захисту є персональні дані, які, крім знеособлених персональних даних, за режимом доступу є інформацією з обмеженим доступом.

Таким чином, враховуючи вищевикладені норми діючого законодавства, надаємо Вам знеособлену копію містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки за адресою: м. Одеса, вул. Львівська, 1, 1-Б, 1-К від 05.10.2016 р. № 01-07/221 на 3-х аркушах.

Додатково повідомляємо, що рішенням департаменту Державної архітектурно – будівельної інспекції в Одеській області від 11.07.2017 р. скасовано дію вищевказаних містобудівних умов та обмежень від 05.10.2016 р. № 01-07/221.

З повагою,  
013010  
на чальник управління -  
головний архітектор міста

О.Д. Голованов

0102/2016

05.10.2016

**Містобудівні умови і обмеження  
забудови земельної ділянки**

**(коригування)**

м. Одеса, Київський район, вул. Львівська, 1, 1-Б, 1-К.  
(адреса або місце розташування земельної ділянки)

**Загальні дані:**

1. Назва об'єкта будівництва: реконструкція існуючого готельного комплексу з розміщенням ресторану та приміщеннями для обслуговування населення.

2. Інформація про замовника: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

3. Наміри забудови: реконструкція існуючого готельного комплексу з розміщенням ресторану та приміщеннями для обслуговування населення.

4. Адреса будівництва або місце розташування об'єкта: м. Одеса, вул. Львівська, 1, 1-Б, 1-К.

5. Документ, що підтверджує право власності або користування земельною ділянкою:

- договір купівлі - продажу земельної ділянки зареєстрований реєстрі за № \_\_\_\_\_, відповідно до якого земельна ділянка, загальною площею 0,0529 га, розташована за адресою: м. Одеса, вул. Львівська, 1-Б, належить \_\_\_\_\_, з цільовим призначенням - для експлуатації та обслуговування готельного комплексу;

- витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (земельну ділянку) про реєстрацію права власності, сформований \_\_\_\_\_, індексний номер витягу: \_\_\_\_\_;

- договір купівлі - продажу земельної ділянки \_\_\_\_\_, зареєстрований реєстрі за № \_\_\_\_\_, відповідно до якого земельна ділянка, загальною площею 0,0651 га, розташована за адресою: м. Одеса, вул. Львівська, 1-Б, належить \_\_\_\_\_ з цільовим призначенням - для експлуатації та обслуговування готельного комплексу;

- договір купівлі - продажу земельної ділянки \_\_\_\_\_, зареєстрований реєстрі за № \_\_\_\_\_, відповідно до якого земельна ділянка, загальною площею 0,0018 га, розташована за адресою: м. Одеса, вул. Львівська, 1 належить \_\_\_\_\_, з цільовим призначенням - для індивідуального дачного будівництва;

- витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (земельну ділянку площею 0,0018 га), сформований \_\_\_\_\_, індексний номер витягу: \_\_\_\_\_;

- витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (дачний будинок), сформований \_\_\_\_\_, індексний номер витягу: \_\_\_\_\_, відповідно до якого дачний будинок з надвірними спорудами, розташований на земельній ділянці за адресою: вул. Львівська, 1-К, належить \_\_\_\_\_

- державний акт на право приватної власності на землю \_\_\_\_\_, зареєстрований в Книзі записів державних актів на право приватної власності на землю за № \_\_\_\_\_, відповідно до якого земельна ділянка, загальною площею 0,0318 га, розташована за адресою: м. Одеса, вул. Львівська, 1, належить \_\_\_\_\_ з цільовим призначенням - для індивідуального дачного будівництва;

- договір купівлі - продажу готельного комплексу \_\_\_\_\_, зареєстрований в реєстрі за № \_\_\_\_\_, відповідно до якого готельний комплекс, загальною площею 1681,52 м<sup>2</sup>, розташований на земельній ділянці за адресою: вул. Львівська, 1-Б, належить \_\_\_\_\_

- витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (готельний комплекс) про реєстрацію права власності, сформований \_\_\_\_\_, індексний номер витягу: \_\_\_\_\_;

6. Площа земельної ділянки: згідно з документами на землекористування, які зазначені у п. 5 Загальних даних цих містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, загальна площа земельної ділянки складає 0,1516 га.

7. Цільове призначення земельної ділянки: згідно з документами на землекористування, які зазначені у п. 5 Загальних даних цих містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, цільове призначення земельної ділянки - для експлуатації та обслуговування готельного комплексу та для

індивідуального дачного будівництва. Категорія земель – землі житлової та громадської забудови.

8. Посилання на містобудівну документацію: генеральний план населеного пункту, план зонування, детальний план території та рішення про їх затвердження (у разі наявності): «Генеральний план м. Одеси», затверджений рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI.

9. Функціональне призначення земельної ділянки: відповідно до «Генерального плану м. Одеси», затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI – територія дачної забудови з можливим переведенням в одноквартирну житлову забудову, де можливе розміщення об'єктів повсякденного обслуговування населення;

10. Основні техніко-економічні показники об'єкта будівництва (орієнтовно):

Згідно з наданим замовником містобудівним розрахунком, орієнтовні техніко – економічні показники об'єкта:

**Техніко-економічні показники за генпланом:**

Найменування		Показник	Од. вим.
1	Площа земельної ділянки	0,1516	га
2	Площа земельної ділянки для благоустрою	569,45	м <sup>2</sup>

**Техніко-економічні показники за об'єктом:**

№ з/п	Найменування	Площа	Од. вим.
1	Загальна площа будівлі до реконструкції	1681,52	м <sup>2</sup>
2	Загальна площа будівлі після реконструкції	6900,00	м <sup>2</sup>
3	Корисна площа будівлі	5212,17	м <sup>2</sup>
4	Площа ресторану	297,19	м <sup>2</sup>
5	Площа конференц-зали	220,19	м <sup>2</sup>
6	Площа приміщень для обслуговування населення	4694,79	м <sup>2</sup>

### ***Містобудівні умови та обмеження:***

1. Гранично допустима висота будівель: гранично допустиму висоту будівлі прийняти з урахуванням дотримання нормативного часу інсоляції прилеглої забудови та вимог таблиці 7.1 ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво у сейсмічних районах України».

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки: відсоток забудови земельної ділянки розрахувати відповідно до вимог п. 3.8\*, примітки 1, а також п.п. 3.0, 3.10 та 3.11 ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».

3. Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови): не змінюється.

4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж «червоних ліній» та ліній регулювання забудови: відповідно до діючих будівельних норм.

5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші охоронювані зони): ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші охоронювані зони): до початку розроблення проектної документації з будівництва об'єкту, у її складі необхідно розробити розрахунок освітлення та інсоляції жилих приміщень, які розміщені суміжно з запроєктованим об'єктом. У складі проектної документації необхідно розробити паспорт опорядження та фарбування фасадів будівлі, який необхідно погодити з чинним порядком. Проектування вести згідно з ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-23-2009 «Будівлі та споруди. Підприємства торгівлі», ДБН В.2.2-25-2009 «Будинки і споруди. Підприємства харчування (заклади ресторанного господарства)», ДБН В.1.1-7-2002 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», ДБН В.1.1-12-2014 «Будівництво у сейсмічних районах України», ДБН В.1.2-14-2009 «Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель, споруд, будівельних конструкцій та основ» (зі зміною № 1), ДБН В.2.5-64:2012 «Внутрішній водопровід та каналізація, СНіП 2.04.05-91\* «Опалення, вентиляція та кондиціонування», ДБН В.2.5-13-98 «Пожежна автоматика будівель та споруд» ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», «Порядком розроблення проектної документації на будівництво об'єктів», затвердженим Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.05.2011 р. № 45. При проектуванні керуватися ДБН В.1.2-4-2006 «Захисні споруди цивільного захисту (цивільної оборони) та ДСТУ А.2.2-7:2010 «Розділ інженерно-технічних заходів

цивільного захисту (цивільної оборони) у складі проектної документації об'єктів. Загальні положення».

6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд: згідно з вимогами п. 3.13 та додатка 3.1 (Протипожежні вимоги) ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» та п. 4.6 «Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів».

7. Охоронювані зони інженерних комунікацій: згідно з додатками 8.1 та 8.2 ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень». Проведення (перенесення) інженерних мереж та користування інженерними комунікаціями здійснювати на підставі технічних умов, наданих інженерними службами, що експлуатують мережі, прокладені по ділянці.

8. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2014 "Інженерні вишукування для будівництва": інженерні вишукування проводити відповідно до технічних умов, наданих управлінням інженерного захисту території міста та розвитку узбережжя Одеської міської ради.

9. Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою): Роботи по благоустрою виконувати згідно з «Правилами благоустрою території міста Одеси», затвердженими рішенням Одеської міської ради від 23.12.2011 р. № 1631-V із змінами та доповненнями та ДБН Б. 2.2-5:2011 «Благоустрій території». Передбачити благоустрій прилеглої території: мостіння, висадження дерев та зелених насаджень, улаштування газонів, реконструкцію та відновлювальний ремонт вулиць, проїздів та пішохідних тротуарів, з улаштуванням твердих покриттів, зовнішнього освітлення, зливової каналізації. У складі проектної документації розробити проектні рішення з благоустрою та озеленення території відповідно до державних будівельних норм. При необхідності проведення розкопок та регенерації прилеглих зелених зон отримати дозвіл в Департаменті муніципальної безпеки Одеської міської ради та КП «Міськзелентрест» у відповідності із зазначеними чинними Правилами (лист КП «Міськзелентрест» від 20.03.2014 р. № 777).

10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку: відповідно до п.п. 7.26 – 7.42 ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень». Згідно з наданим замовником містобудівним розрахунком в'їзди - виїзди до об'єкту здійснюються з боку вул. Львівська та Фонтанської дороги.

11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту: відповідно до вимог п.п. 7.50, 7.51 та табл. 7.5, 7.6 зі зміною № 4 ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування та забудова міських та сільських поселень», ДБН В.2.3.-15-2007 «Автостоянки й гаражі для легкових автомобілів».

12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини: не має.

13. Вимоги щодо створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення: забезпечити доступність об'єкта та прилеглої території для інвалідів та інших маломобільних груп населення згідно з ДБН В.2.2-17.2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення».

Ці містобудівні умови і обмеження надані відповідно до: ст. 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», наказу Міністерства регіонального розвитку будівництва і житлово-комунального господарства України від 07.07.2011 р. № 109 «Про затвердження Порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад і зміст» (далі – Порядок), із змінами та доповненнями, внесеними наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 08.02.2012 р. № 49, від 24.04.2013 р. № 167 та від 20.05.2013 р. № 199.

Містобудівні умови та обмеження є чинними: до завершення будівництва об'єкта згідно з п. 1.3 вищевказаного Порядку.

Раніше надані містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки за адресою: вул. Львівська, 1-Б від 20.09.2016 р. № 01-07/221 (арх. № 184) вважати такими, що втратили чинність.

Перший заступник  
начальника управління  
архітектури та містобудування  
Одеської міської ради  
М.О. Шайденко



« 05 » 10 2016 р.