



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

14.01.2020 № 01-13/14/374

на № 307-42 от \_\_\_\_\_

пану Максиму

За дорученням заступника міського голови департаментом архітектури та містобудування Одеської міської ради (далі - департамент) розглянуто Ваш інформаційний запит, що був надісланий через сайт «Доступ до Правди» 09.01.2020 р. (вх. № ЗПІ-42 від 09.01.2020 р.) стосовно надання інформації та відповідних документів щодо забудови земельної ділянки за адресою: м. Одеса, вул. Дача Ковалевського, 121 ЖК «Club Marine» а саме:

- 1) містобудівні умови та обмеження № 01-06/1209 від 09.11.2016;
- 2) рішення Одеської міської ради від 04.07.2001 № 2597-XXIII;
- 3) звіт про експертно – грошову оцінку вказаної земельної ділянки;
- 4) експертний звіт.

У межах компетенції повідомляємо, що за інформацією архіву та відділу загального листування в департаменті зареєстровані містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки за адресою: м. Одеса, вул. Дача Ковалевського, 121 № 01-06/1209 від 09.11.2016 р. з намірами забудови – реконструкція з розширенням оздоровчого комплексу з розміщенням апартаментів – готелю. Замовник – ПП «7-Я».

Додаток: копії вищевказаних містобудівних умов та обмежень на 4-х арк. (формат А-4).

З повагою,

в. о. директора департаменту  
архітектури та містобудування  
Одеської міської ради -  
головний архітектор міста

М.О. Шайденко

01-06/1209  
09.11.16

**Містобудівні умови та обмеження  
забудови земельної ділянки**

228  
м. Одеса, Київський район, вул. Дача Ковалевського, 121.  
(адреса або місце розташування земельної ділянки)

**Загальні дані:**

1. Назва об'єкта будівництва: реконструкція з розширенням оздоровчого комплексу з розміщенням апартаментів - готелю.

2. Інформація про замовника: приватне підприємство «7-Я» (директор Рубля М.В.), м. Одеса, вул. Дача Ковалевського, 121.

3. Наміри забудови: реконструкція з розширенням оздоровчого комплексу з розміщенням апартаментів - готелю. А саме: знесення існуючих на ділянці ветхих нежитлових будівель та споруд оздоровчого комплексу та зведення п'яти зблокованих 5-поверхових корпусів апартаментів - готелю з цокольними та мансардними поверхами, з підземним паркінгом та вбудованими приміщеннями громадського призначення; реконструкція одноповерхової будівлі для зберігання інвентарю (інвентарна); благоустрій прилеглої території з улаштуванням майданчиків для відпочинку, дитячих ігрових майданчиків та спортивних майданчиків з відповідним обладнанням, а також встановлення вуличних меблів, розміщення відкритих автостоянок, у межах земельної ділянки, що знаходиться у постійному користуванні.

4. Адреса будівництва або місце розташування об'єкта: м. Одеса, вул. Дача Ковалевського, 121.

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

- державний акт на право постійного користування землею від 20 листопада 2001 р., Серія І-ОД № 004230, зареєстрований в Книзі записів державних актів на право постійного користування землею за № 174,

відповідно до якого земельна ділянка, загальною площею 3,0065 га, належить ПП «7-Я» на праві постійного користування, з цільовим призначенням – для експлуатації та обслуговування будівель та споруд оздоровчого комплексу;

- свідоцтво про право власності на нежитлові будівлі та споруди від 14 травня 2001 р. № 013602, згідно з яким ПП «7-Я» належать основні будівлі літ. «А, Б, Г, П, И, Ж», водонасосна літ. «Л», загальною площею 953,1 м<sup>2</sup>, вежа літ. «Д», естрада літ. «Д1», сараї літ. «Е, У, Ж1», туалет-душова літ. «З», вбиральня літ. «В», льохи літ. «Ф, С» та намети літ. «М, Р, О, К, Т, Х».

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 3,0065 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 будівель і споруд оздоровчого комплексу.

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, «План зонування території м. Одеси» (зонінг), затверджений рішенням Одеської міської ради від 19.10.2016 р. № 1316-VII.

9. Функціональне призначення земельної ділянки:

- відповідно до «Генерального плану м. Одеси», затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI – території закладів стаціонарної рекреації;

- згідно з «Планом зонування території м. Одеси» (зонінг), затвердженим рішенням Одеської міської ради від 19.10.2016 р. № 1316-VII – зона установ відпочинку і туризму (КВТ), де можливе розміщення пансіонатів, готелів, тощо.

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

Згідно з містобудівним розрахунком, виконаним ФОП Зелінською О.В. (кваліфікаційний сертифікат серія АА № 002734) орієнтовні техніко – економічні показники об'єкта:



За генпланом:

	Найменування	Показник	Од. вим.
1	Площа земельної ділянки за державним актом	3.0065	га
2	Площа забудови, у т.ч.:	3874,20	м <sup>2</sup>
	- площа забудови апарт - готелю	3794,20	м <sup>2</sup>
	- площа забудови ТП	52,70	м <sup>2</sup>
	- площа забудови інвентарної	27,30	м <sup>2</sup>
3	Площа благоустрою, у т.ч.:	17914,60	м <sup>2</sup>
	- площа озеленення	10083,80	м <sup>2</sup>
	- площа твердих покриттів	7830,80	м <sup>2</sup>
4	Кількість місць на відкритій автостоянці	96	м/м

По об'єкту:

№ з/п	Найменування	Площа	Од. вим.
1	Будівельний об'єм будівлі, у т.ч.:	82813,20	м <sup>3</sup>
	- нижче відм. 0.000	19593.80	м <sup>3</sup>
	- вище відм. 0.000	63219,40	м <sup>3</sup>
2	Загальна площа будівель до реконструкції	953,10	м <sup>2</sup>
3	Загальна площа будівель після реконструкції, у т.ч.:	20664,60	м <sup>2</sup>
	- площа апартаментів	12742,60	м <sup>2</sup>
	- площа сходових клітин	643,50	м <sup>2</sup>
	- площа ліфтових шахт	126,00	м <sup>2</sup>
	- площа коридорів, тамбурів, холів	1389.30	м <sup>2</sup>
	- площа спортивного клубу	754.70	м <sup>2</sup>
	- площа дитячого ігрового центру	584.20	м <sup>2</sup>
	- площа сауни сухого жару	258.70	м <sup>2</sup>
	- площа міні-гольф клубу	238.60	м <sup>2</sup>
	- площа салону краси	235.90	м <sup>2</sup>
	- площа мінімаркету	304.80	м <sup>2</sup>
	- площа аптечного пункту	65.60	м <sup>2</sup>
	- площа туристичної агенції	25.00	м <sup>2</sup>
	- площа адміністрації комплексу	88.40	м <sup>2</sup>
	- площа відділення банку	50.90	м <sup>2</sup>
	- площа побутового обслуговування	229.60	м <sup>2</sup>
	- площа підземного паркінгу	2802.80	м <sup>2</sup>
	- площа технічних приміщень	61.00	м <sup>2</sup>
	- площа вентиляційної шахти	63.00	м <sup>2</sup>

4	Корисна площа будівель після реконструкції, у т.ч.:	19783,30	м <sup>2</sup>
	- площа апартаментів	12742.60	м <sup>2</sup>
	- площа коридорів, тамбурів, холів	1389.30	м <sup>2</sup>
	- площа спортивного клубу	747,90	м <sup>2</sup>
	- площа дитячого ігрового центру	584.20	м <sup>2</sup>
	- площа сауни сухого жару	258.70	м <sup>2</sup>
	- площа міні-гольф клубу	238.60	м <sup>2</sup>
	- площа салону краси	235.90	м <sup>2</sup>
	- площа мінімаркету	304.80	м <sup>2</sup>
	- площа аптечного пункту	65.60	м <sup>2</sup>
	- площа туристичної агенції	25.00	м <sup>2</sup>
	- площа адміністрації комплексу	88.40	м <sup>2</sup>
	- площа відділення банку	50.90	м <sup>2</sup>
	- площа побутового обслуговування	229.60	м <sup>2</sup>
	- площа підземного паркінгу	2760,80	м <sup>2</sup>
	- площа технічних приміщень	61.00	м <sup>2</sup>

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

1. Гранично допустима висота будівель:

- згідно з містобудівним розрахунком, виконаним ФОП Зелінською О.В. (кваліфікаційний сертифікат серія АА № 002734) - п'ять зблокованих 5-поверхових корпусів апарт - готелю з цокольними та мансардними поверхами, з підземним паркінгом та вбудованими приміщеннями громадського призначення, граничною висотою біля +25,900 м (у ганку), умовною висотою – біля +19,65 м. При цьому, гранично допустима висота будівель повинна розраховуватися з урахуванням дотримання нормативного часу інсоляції прилеглої забудови та може бути уточнена в процесі проектування, з урахуванням 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): У складі проектної документації необхідно розробити паспорт опорядження та фарбування фасадів будівлі, який необхідно погодити згідно з чинним порядком. При проектуванні врахувати об'єкти зведені на суміжній земельній ділянці, а саме: п'ять заблокованих 5-поверхових корпусів апартаментів - готелю (Г – черга будівництва). Проектування вести згідно з ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-20-2008 «Готелі», ДБН В.2.2-28-2010 «Будинки адміністративного та побутового призначення», ДБН В.1.1-7-2002 «Пожезна безпека об'єктів будівництва», ДБН В.1.1-12-2014 «Будівництво у сейсмічних районах України», ДБН В.2.2-13-2003 «Будинки і споруди. Спортивні та фізкультурно – оздоровчі споруди», ДБН В.2.2-11-2002 «Будинки і споруди. Підприємства побутового обслуговування», ДБН В.1.2-14-2009 «Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель, споруд, будівельних конструкцій та основ» (зі зміною № 1), ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди», ДБН В.2.5-64:2012 «Внутрішній водопровід та каналізація», з ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди», СНіП 2.04.01-85\* «Внутрішній водопровід та каналізація», СНіП 2.04.05-91\* «Опалення, вентиляція та кондиціонування», ДБН В.2.5-13-98 «Пожезна 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 (Противопожежні вимоги) ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», «Державними санітарними правилами планування та забудови населених пунктів».

7. Охоронювані зони інженерних комунікацій: згідно з додатком 8.1 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 "Інженерне вишукування для будівництва": інженерні вишукування проводити відповідно до технічних умов, наданих управлінням інженерного захисту території міста та розвитку узбережжя Одеської міської ради. Будівництво та проектування об'єкту вести з урахуванням «Проекту заходів щодо забезпечення стійкості прибережної частини плато на ділянці за адресою: вул. Дача Ковалевського, 121», розробленого ФОП Донцовим В.М. (кваліфікаційний сертифікат серія АА № 001261 від 16.07.2012 р.), попередньо отримавши погодження та рекомендації щодо проведення берегозахисних заходів в управлінні інженерного захисту території міста та розвитку узбережжя Одеської міської ради.

9. Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою): згідно з містобудівним розрахунком, виконаним ФОП Зелінською О.В. (кваліфікаційний сертифікат серія АА № 002734) – на ділянці передбачено улаштування дитячих та спортивних майданчиків з відповідним обладнанням, майданчиків для відпочинку дорослого населення, майданчика для гри у міні-гольф. Вільна від забудови територія підлягає озелененню. А саме: висаджуються кущі та дерева – каштан кінський, платан, верба, клен, ялинка звичайна, сосна, туя, кедр, бузок, роза, черемха, тощо. Крім того, передбачається мостіння майданчиків, тротуарів та доріжок тротуарною плиткою, освітлення території, встановлення вуличних меблів. Роботи 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, дитячих та спортивних майданчиків, 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 містобудівного розрахунку, виконаного ФОП Зелінською О.В. (кваліфікаційний сертифікат серія АА № 002734) в'їзди - виїзди до об'єкту здійснюються по внутріквартальному проїзду, що проектується з боку вул. Дача Ковалевського. Також запроектовані під'їзди до будівлі та в'їзди – виїзди до підземного паркінгу.

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». Згідно з містобудівним розрахунком, виконаним ФОП Зелінською О.В. (кваліфікаційний сертифікат серія АА № 002734) – для зберігання автомобілів гостей запроєктованого апарт - готелю передбачається улаштування підземного паркінгу на 93 машино/місця та відкритої автостоянки на 96 машино/місць.

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». Згідно з містобудівним розрахунком, виконаним ФОП Зелінською О.В. (кваліфікаційний сертифікат серія АА № 002734) перед входами до корпусів передбачено улаштування пандусів для пересування дитячих та інвалідних візків.

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.

Перший заступник  
начальника управління  
архітектури та містобудування  
Одеської міської ради

М.О. Шайденко

М.П.

« 09 » 11 2016 р.