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

10.08.2020 № 01-13/262/ЗПИ

на № _____ от 3071-2215

Гр. Катерині

Департаментом архітектури та містобудування Одеської міської ради (далі - департамент) розглянуто Ваш інформаційний запит від 03.08.2020 року (вх. № 01-13/262/ЗПИ від 05.08.2020 року), стосовно надання копій документів, що стосуються об'єкту розташованого за адресою: м. Одеса, вул. Педагогічна, 20-Б.

В межах компетенції надаємо наявні в департаменті документи, а саме: копію містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва від 27.01.2020 року № 01-06/10 (арх.№ 03/1) за адресою: вул. Педагогічна, 20-Б.

Додаток: на 15 арк.

В.о. директора департаменту –
головного архітектора міста М.О. Шайденко

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

_____№_____

на №_____от_____

«ЗАТВЕРДЖЕНО»
Наказ департаменту
архітектури та
містобудування
Одеської міської ради
17.01.2020 № 01-06/10

Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва
№ 03/1

Будівництво багатоквартирного житлового будинку з підземним паркінгом, за рахунок знесення домоволодіння та житлового будинку, розміщених на земельній ділянці, яка знаходиться в оренді, та які належать Товариству з обмеженою відповідальністю «НАДЄЖДА», і благоустроєм прилеглої території за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Педагогічна, 20-Б
(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки: *будівництво багатоквартирного житлового будинку з підземним паркінгом за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Педагогічна, 20-Б, на земельній ділянці, яка знаходиться в оренді Товариства з обмеженою відповідальністю «НАДЄЖДА», за рахунок знесення домоволодіння та житлового будинку, розміщених на зазначеній земельній ділянці, та які належать Товариству з обмеженою відповідальністю «НАДЄЖДА», з архітектурною стилістикою фасадів будівлі після будівництва, яка по стилістиці прийнятна для нових будівель, розміщених в районі Великого Фонтану, із застосуванням традиційних пісочно-пастельних тонів фасадів будівлі, прийнятних для Південної Пальміри, з благоустроєм прилеглої території.*

2. Інформація про замовника: *Товариство з обмеженою відповідальністю «НАДЄЖДА», яке зареєстроване за адресою: м. Одеса, вул. М. Грушевського, 37, 65031. Код ЄДРПОУ: 31885864.*

До пакету документів Товариством з обмеженою відповідальністю «НАДЄЖДА» до департаменту, окрім намірів забудови, виконаних

Товариством з обмеженою відповідальністю «ПБК «АЛЬЯНС» (головний інженер проекту - інженер-проектувальник – Гриняк Володимир Анатолійович, Кваліфікаційний сертифікат Серія АР № 006838), також надані:

*- **Договір оренди землі від 27.12.2019 року (далі - Договір), який посвідчений приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Калгановою М.В., зареєстрований в реєстрі за № 813, згідно з яким земельна ділянка, загальною площею 0,0877 га, що знаходиться за адресою: м. Одеса, вул. Педагогічна, 20-Б, кадастровий номер: 5110137500:49:003:0017, передається в оренду ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «НАДЄЖДА» (далі – ТОВ «НАДЄЖДА»), для будівництва багатоквартирного житлового будинку**, а саме по угіддях: - землі, зайняті поточним будівництвом та відведені під будівництво (будівництво на яких не розпочато) – 0,0877 га. Відповідно до п. 2.2 Договору – на земельній ділянці розташовано об'єкт нерухомого майна, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 932823051101, що належить ТОВ «НАДЄЖДА», державна реєстрація права власності проведена в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, дата державної реєстрації: 25.03.2019 р., номер запису про право власності: 30897362, що підтверджується на підставі інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. **Відповідно з п. 3.1 Договору – Договір укладено на 10 (десять) років, для будівництва багатоквартирного житлового будинку.** Відповідно з п. 5.1 Договору – земельна ділянка **передається в оренду ТОВ «НАДЄЖДА» для будівництва багатоквартирного житлового будинку. Відповідно з 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 – В.02.03 (для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку);***

*- **Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права від 27.12.2019 р., індексний номер витягу: 195255027**; витяг сформовано: приватний нотаріус Калганова М.В., Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 37815943, дата реєстрації заяви: 27.12.2019 р., заявник: **приватний нотаріус Калганова М.В.; Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна: реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1993118251101**; об'єкт нерухомого майна: земельна ділянка; **Кадастровий номер: 5110137500:49:003:0017;** Опис об'єкта: Площа (га): **0,0877; Цільове призначення: для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку; Адреса: Одеська обл., м. Одеса, вулиця Педагогічна, земельна ділянка 20-Б; Актуальна інформація про державну реєстрацію іншого речового права: Номер запису про право інше речове право: 34917131;** Дата реєстрації: 27.12.2019 р.; державний реєстратор: приватний нотаріус Калганова Марія Володимирівна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; підстава виникнення іншого*

речового права: договір купівлі-продажу, серія та номер: 813, вида 27.12.2019 р., видавник: приватний нотаріус Калганова Марія Володимирів Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; підстава внесе запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індекс номер: 50519501 від 27.12.2019 р., приватний нотаріус Калганова М Володимирівна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; іншого речового права: право оренди земельної ділянки; Зм характеристика іншого речового права: Строк дії: 27.12.2029 р.; Відомо про суб'єкта іншого речового права: Орендар: Товариство з обмеже відповідальністю «НАДЄЖДА», яке зареєстроване за адресою: м. Од вул. М. Грушевського, 37, 65031. Код ЄДРПОУ: 31885864, країна реєстр Україна; Орендодавець: Одеська міська рада, яка діє від імені Територіал громади міста Одеси, код ЄДРПОУ: 26597691, країна реєстрації: Укр ***Опис об'єкта іншого речового права: для будівництва багатоквартир житлового будинку;*** *витяг сформував: Калганова М. В.;*

- Витяг з Державного земельного кадастру про земельну діл від 24.10.2019 р., номер витягу: НВ-5112153412019*, надано на заяву (зая* ***ТОВ «НАДЄЖДА»*** *23.10.2019 р., ЗВ-9708052702019;* ***Дані, за як здійснювався пошук інформації у Державному земельному кадас кадастровий номер земельної ділянки: 5110137500:49:003:0017****; Заг* ***відомості про земельну ділянку: кадастровий номер земельної діля 5110137500:49:003:0017****; місце розташування (адміністрат територіальна одиниця):* ***Одеська обл., м. Одеса, вулиця Педагогічна 20-Б; цільове призначення: 02.03 Для будівництва і обслуговув багатоквартирного житлового будинку; Категорія земель: житлової та громадської забудови; Вид використання земельної діл для будівництва багатоквартирного житлового будинку;*** *ф власності: Інформація про зареєстроване право в Державному земел кадастрі відсутня; площа земельної ділянки:* ***0,0877 га; Відомості державну реєстрацію земельної ділянки: Інформація про документа землеустрою, на підставі якої здійснена державна реєстрація земе ділянки: Проект землеустрою щодо відведення земельних діл 12.08.2019 р.; ТОВ «Одеський земельний центр», Воронецький С Миколайович;*** *орган, який зареєстрував земельну ділянку: Відд м. Одесі Головного управління Держгеокадастру в Одеській області; державної реєстрації земельної ділянки: 24.10.2019 р.;* ***Відомості обмеження у використанні земельної ділянки: Вид обмежен використанні земельної ділянки: Охоронна зона інженерних комуні Площа земельної ділянки (її частини), на яку поширюється обмеження: 0,0063 га; Підстава для виникнення обмежен використанні земельної ділянки: Закон, ДБН Б.2.2-12:2019 «Планув забудова територій, розділ 11.1, додаток И.1; Дата державної реєст обмеження, Строк дії: безстроково; Відомості про обмежен використанні земельної ділянки: Вид обмеження у використанні земе ділянки: Охоронна зона інженерних комунікацій; Площа земельної ді***

(її частини), на яку поширюється дія обмеження: 0,0120 га; Підстава для виникнення обмеження у використанні земельної ділянки: Закон, ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій, розділ 11.1, додаток И.1; Дата державної реєстрації обмеження, Строк дії: 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: 0,0022 га; Підстава для виникнення обмеження у використанні земельної ділянки: Закон, Постанова Кабінету Міністрів України від 04.03.1997 р. № 209 «Про затвердження Правил охорони електричних мереж»; Дата державної реєстрації обмеження, Строк дії: 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: 0,0005 га; Підстава для виникнення обмеження у використанні земельної ділянки: Закон, Постанова Кабінету Міністрів України від 04.03.1997 р. № 209 «Про затвердження Правил охорони електричних мереж»; Дата державної реєстрації обмеження, Строк дії: безстроково; Відомості про особу, яка уповноважена надавати відомості з Державного земельного кадастру (нотаріуса) відповідно до Закону, що надала витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку: *Витяг підготував та надав: Бакланський Григорій Григорович;*

- Додаток до витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку ***від 24.10.2019 р., номер витягу: НВ-5112153412019, кадастровий номер земельної ділянки: 5110137500:49:003:0017;***

- АКТ приймання-передачі нерухомого майна, як вкладу до статутного капіталу ТОВ «НАДЄЖДА» від 20.03.2019 р., укладений між громадянкою Мхітарян Ануш Карапетівною та директором ТОВ «НАДЄЖДА» Соколовським Олександром Тимофійовичем, згідно з яким громадянка України Мхітарян Ануш Карапетівна передала, а директор ТОВ «НАДЄЖДА» Соколовський Олександр Тимофійович, прийняв на баланс нерухоме майно – житловий будинок, загальною площею: 101,40 кв.м, розташований за адресою: м. Одеса, вулиця Педагогічна, будинок 20, реєстраційний номер об'єкту нерухомого майна: 1332569551101, що належить Мхітарян Ануш Карапетівні на праві приватної власності, на підставі технічного паспорту на садибний (індивідуальний) житловий будинок № 20 по вулиці Педагогічна у м. Одеса, виготовленого ТОВ «ОДЕСА ЕКСПЕРТ РОЯЛ» станом на 24.07.2017 р., затверджена грошова оцінка якого за домовленістю Громадянина України Соколовського Олександра Тимофійовича, Громадянки України Брейтбарт Інни Олександрівни та Громадянки України Мхітарян Ануш Карапетівни становить 1 825 200,00 гр.

Також Громадянка України Мхітарян Ануш Карапетівна передала, а директор ТОВ «НАДЄЖДА» Соколовський Олександр Тимофійович,

прийняв документи, що підтверджують право власності Мхітарян Ануш Карапетівни та необхідні для реєстрації права власності Товариства на зазначене нерухоме майно, а саме:

- оригінал Технічного паспорту на садибний (індивідуальний) житловий будинок № 20 по вулиці Педагогічна у м. Одеса, виготовленого ТОВ «ОДЕСА ЕКСПЕРТ РОЯЛ» станом на 24.07.2017 р.;

- інші документи, необхідні для реєстрації права власності Товариства на зазначене нерухоме майно;

- Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 27.03.2019 р., індексний номер витягу: 161228474*; витяг сформовано: Морозова Ольга Станіславівна, Комунальне підприємство «Агенція реєстраційних послуг», Одеська обл.; підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 33297373, дата реєстрації заяви: 25.03.2019 р., заявник:* ***Соколовський Олександр Тимофійович (уповноважена особа); Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна: реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1332569551101****; об'єкт нерухомого майна: житловий будинок; Опис об'єкта нерухомого майна: житловий будинок, об'єкт житлової нерухомості: Так; Опис об'єкта: Загальна площа (кв.м): 101,40, житлова площа: (кв.м): 69,10;* ***Адреса: Одеська обл., м. Одеса, вулиця Педагогічна, 20; Відомості про складові частини об'єкта нерухомого майна:*** *Складова частина об'єкта нерухомого майна: житловий будинок, А,Б; Складова частина об'єкта нерухомого майна: огорожа № 1;* ***Актуальна інформація про право власності: Номер запису про право власності: 30896281;*** *Дата реєстрації: 25.03.2019 р.; державний реєстратор: Морозова Ольга Станіславівна, Комунальне підприємство «Агенція реєстраційних послуг», Одеська обл.; підстава виникнення права власності: Акт приймання-передачі, серія та номер: б/н; виданий 20.03.2019 р., Видавник: ТОВ «НАДЄЖДА», Мхітарян А.К.; Протокол Загальних зборів учасників, серія та номер: б/н;, виданий 20.03.2019, видавник: ТОВ «НАДЄЖДА»; підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 46171429 від 27.03.2019 р., Морозова Ольга Станіславівна, Комунальне підприємство «Агенція реєстраційних послуг», Одеська обл.; Форма власності: приватна: Розмір частки: 1/1; Власники: ТОВ «НАДЄЖДА», Код ЄДРПОУ: 31885864; Додаткові відомості: Витяг сформував: Морозова О.С.;*

- АКТ приймання-передачі нерухомого майна, як вкладу до статутного капіталу ТОВ «НАДЄЖДА» від 20.03.2019 р., укладений між громадянкою Брейтбарт Інною Олександрівною та директором ТОВ «НАДЄЖДА» Соколовським Олександром Тимофійовичем, згідно з яким громадянка України Брейтбарт Інна Олександрівна передала, а директор ТОВ «НАДЄЖДА» Соколовський Олександр Тимофійович, прийняв на баланс нерухоме майно – домоволодіння, загальною площею: 24,20 кв.м, розташоване за адресою: м. Одеса, вулиця Педагогічна, будинок 20-Б, реєстраційний номер об'єкту нерухомого майна: 932823051101, що належить Брейтбарт Інні Олександрівнині праві приватної власності,

на підставі договору дарування від 12.10.2012 р., посвідченого приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Борисовою Н.В. 12.10.2012 р., зареєстрованого в реєстрі за № 3463, затверджена грошова оцінка якого за домовленістю Громадянина України Соколовського Олександра Тимофійовича, Громадянки України Мхітарян Ануш Карапетівни та Громадянки України Брейтбарт Інни Олександрівни становить 435 600,00 гр.

Також Громадянка України Брейтбарт Інна Олександрівна передала, а директор ТОВ «НАДЄЖДА» Соколовський Олександр Тимофійович, прийняв документи, що підтверджують право власності Брейтбарт Інни Олександрівни та необхідні для реєстрації права власності Товариства на зазначене нерухоме майно, а саме:

- оригінал Витягу про державну реєстрацію прав № 35849632 від 15.10.2012 р., виданого КП «ОМБТІ та РОН»;

- оригінал Договору дарування від 12.10.2012 р., посвідченого приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Борисовою Н.В. 12.10.2012 р., зареєстрованого в реєстрі за № 3463;

- оригінал Розпорядження про затвердження висновку щодо технічної можливості виділу від 23.05.2016 р., виданий Приморською районною адміністрацією ОМР;

- оригінал Технічного паспорту на житловий будинок з господарськими будівлями та спорудами за адресою: місто Одеса, вулиця Педагогічна, 20-Б, виготовленого ПП «ТОП.ПРОЕКТ» станом на 05.05.2016 р.;

- інші документи, необхідні для реєстрації права власності Товариства на зазначене нерухоме майно;

- Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 27.03.2019 р., індексний номер витягу: 161237809; витяг сформовано: Морозова Ольга Станіславівна, Комунальне підприємство «Агенція реєстраційних послуг», Одеська обл.; підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 33297373, дата реєстрації заяви: 25.03.2019 р., заявник: **Соколовський Олександр Тимофійович (уповноважена особа); Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна: реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна:** *932823051101; об'єкт нерухомого майна: домоволодіння, об'єкт житлової нерухомості: Так; Опис об'єкта: Загальна площа (кв.м): 24,20, житлова площа: (кв.м): 8,20;* **Адреса: Одеська обл., м. Одеса, вулиця Педагогічна, 20-Б; Відомості про складові частини об'єкта нерухомого майна:** *Складова частина об'єкта нерухомого майна: житловий будинок, Б; Складова частина об'єкта нерухомого майна: літня кухня з верандою, Е; Складова частина об'єкта нерухомого майна: сарай, Н,Р; Складова частина об'єкта нерухомого майна: вбиральня, У; Складова частина об'єкта нерухомого майна: гараж, Ф; Складова частина об'єкта нерухомого майна: огорожа, 3,6;* **Актуальна інформація про право власності: Номер запису про право власності: 30897362;** *Дата реєстрації: 25.03.2019 р.; державний*

реєстратор: Морозова Ольга Станіславівна, Комунальне підприємство «Агенція реєстраційних послуг», Одеська обл.; підстава виникнення права власності: Акт приймання-передачі, серія та номер: б/н; виданий 20.03.2019 р., Видавник: ТОВ «НАДЄЖДА», Брейтбар І.О.; Протокол Загальних зборів учасників, серія та номер: б/н;, виданий 20.03.2019, видавник: ТОВ «НАДЄЖДА»; підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 461724272 від 27.03.2019 р., Морозова Ольга Станіславівна, Комунальне підприємство «Агенція реєстраційних послуг», Одеська обл.; Форма власності: приватна: Розмір частки: 1/1; Власники: ТОВ «НАДЄЖДА», Код ЄДРПОУ: 31885864; Додаткові відомості: Витяг сформував: Морозова О.С.

Також надані:

- Виписка з Єдиного держаного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань,** яка надана **Товариству з обмеженою відповідальністю «НАДЄЖДА»** 22.03.2019 року, Дата Державної реєстрації, дата та номер запису в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань: 09.10.2002 р., 06.10.2005 р., № запису: 1 556 120 0000 012483, ідентифікаційний код юридичної особи: 31885864, місце знаходження юридичної особи: **65031, Одеська обл., м. Одеса, вулиця Грушевського, 37;

- Статут товариства з обмеженою відповідальністю «НАДЄЖДА» (нова редакція), затверджений Протоколом Загальних зборів учасників ТОВ «НАДЄЖДА» від 20.03.2019 р.;

- Розрахунок інсоляції щодо Будівництва багатоквартирного житлового будинку з підземним паркінгом за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Педагогічна, 20-Б, відносно існуючих житлових будинків, згідно з висновками якої, можливість розміщення нового житлового будинку в наданому проектному об'ємно-планувальному і габаритному рішенні може бути розглянута і рекомендована до прийняття позитивного рішення.

3. Відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні: ***згідно з Договором оренди землі від 27.12.2019 року (далі - Договір), який посвідчений приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Калгановою М.В., зареєстрований в реєстрі за № 813, земельна ділянка, загальною площею 0,0877 га, що знаходиться за адресою: м. Одеса, вул. Педагогічна, 20-Б, кадастровий номер: 5110137500:49:003:0017, передається в оренду ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «НАДЄЖДА» (далі – ТОВ «НАДЄЖДА»), для будівництва багатоквартирного житлового будинку.*** *Відповідно з п. 5.1 Договору –* ***земельна ділянка передається в оренду ТОВ «НАДЄЖДА» для будівництва багатоквартирного житлового будинку. Відповідно з 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 – В.02.03 (для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку). Згідно з Витягом з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 24.10.2019 р., номер витягу: НВ-5112153412019, кадастровий номер земельної ділянки: 5110137500:49:003:0017, земельна ділянка за адресою: Одеська обл., м. Одеса, вулиця Педагогічна, 20, 20-Б; цільове призначення: 02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку; Категорія земель: землі житлової та громадської забудови; Вид використання земельної ділянки: для будівництва багатоквартирного житлового будинку. Згідно з Витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права від 27.12.2019 р., індексний номер витягу: 195255027, *земельна ділянка за адресою:* ***Одеська обл., м. Одеса, вулиця Педагогічна, земельна ділянка 20-Б, Кадастровий номер: 5110137500:49:003:0017,*** *площею (га):* ***0,0877 - Цільове призначення: для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку.*** *Відповідно до положень Генерального плану м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI,* ***земельна ділянка за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Педагогічна, 20-Б,*** *розміщена на території житлово-громадської забудови, в кварталі змішаної багатоквартирної та одноквартирної житлової забудови та відповідно до схемою проектних планувальних обмежень Генерального плану м. Одеси знаходиться: в межах водоохоронної зони моря і лиманів, пропозиції якої наведені у Генеральному плані та в зоні з обмеженням висотності забудови +50 м, +150 м. Розрахунковий період реалізації планувальних рішень Генерального плану – 15-20 років. Відповідно до положень плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII,* ***земельна ділянка за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Педагогічна, 20-Б,*** *розміщена на території, яка знаходиться в зоні – Ж-5п, в зоні змішаної житлової забудови, де можливе розміщення багатоповерхових житлових будинків, поверховістю вище ніж п'ять поверхів, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування населення, комунальних об'єктів, окремих об'єктів загальноміського та районного значення, де переважним видом використання території є розміщення багатоквартирних, вище ніж п'ять поверхів, житлових будинків.* ***Земельна ділянка за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Педагогічна, 20-Б,*** *розміщена: в межах водоохоронної зони моря і лиманів, пропозиції якої наведені у Генеральному плані та в зоні з обмеженням висотності забудови +50 м, +150 м. Відповідно до «Проекту змін до Детального плану території у межах вул. Посмітного, Фонтанської дороги, Педагогічного пров., вул. Тінистої у м. Одесі», затвердженого рішенням виконавчого комітету Одеської міської ради від 26.04.2018 р. № 173,* ***земельна ділянка за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Педагогічна, 20-Б,*** *розташована в зоні – Ж-5п – в зоні проектуємої змішаної багатоквартирної житлової (від 5-ти поверхів) та громадської забудови, розміщення об'єктів будівництва на якій*

потребує компенсації за вилучення земельних ділянок та об'єктів нерухомості.

Містобудівні умови та обмеження:

1.Граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах: *згідно з намірами забудови, які виконані Товариством з обмеженою відповідальністю «ПБК «АЛЬЯНС» (головний інженер проекту - інженер-проектувальник – Гриняк Володимир Анатолійович, Кваліфікаційний сертифікат Серія АР № 006838, та надані замовником, орієнтовна проектна висота будівлі складає: від + 23.000 м до + 26.200 м, але враховуючи, що за відмітку +0.000 м узятий рівень чистої підлоги першого поверху, а не рівень землі, орієнтовна проектна висота будівлі складає орієнтовно: від + 23.200 м до + 26.400 м, відповідно.*

2.Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки: *розрахувати відповідно з п. 6.1.14 ua Таблиці 6.2 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій».*

3.Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону): *розрахувати відповідно з вимогами п. 6.1.16, п. 6.1.17 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» та у відповідності з планувальними обмеженнями «Проекту змін до Детального плану території у межах вул. Посмітного, Фонтанської дороги, Педагогічного пров., вул. Тінистої у м. Одесі», затвердженого рішенням виконавчого комітету Одеської міської ради від 26.04.2018 р. № 173, з урахуванням до існуючих віконних отворів житлових будинків розміщених на суміжних земельних ділянках, та які орієнтовані на ділянку проектування, з додержанням нормативної відстані до них проектуємого об'єкту, з виконанням вимог освітлення та інсоляції приміщень квартир зазначених будинків згідно з п.п. п.п. 10.1-10.4 ДБН В.2.2-15:2019 «Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення».*

4. Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд: *розрахувати відповідно до п. 6.1.23 та п. 6.1.24 ДБН Б.2.2-12:2019 « Планування і забудова територій» та у відповідності з планувальними обмеженнями «Проекту змін до Детального плану території у межах вул. Посмітного, Фонтанської дороги, Педагогічного пров., вул. Тінистої у м. Одесі», затвердженого рішенням виконавчого комітету Одеської міської ради від 26.04.2018 р. № 173, з урахуванням до існуючих віконних отворів житлових будинків розміщених на суміжних земельних ділянках, та які орієнтовані на ділянку проектування, додержанням нормативної відстані до них проектуємого об'єкту, з виконанням вимог освітлення та інсоляції приміщень квартир зазначених будинків згідно з п.п. 10.1-10.4 ДБН В.2.2-15:2019 «Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні*

положення».

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 зі схемою проектних планувальних обмежень Генерального плану м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI та відповідно до положень плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII,* ***земельна ділянка за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Педагогічна, 20-Б,*** *знаходиться в зоні з обмеженням висотності забудови +50 м, +150 м, рекомендуємо проектні рішення з реконструкції об'єкта узгодити з КП «Міжнародний аеропорт Одеса» Одеської міської ради (лист від 21.08.2017 р. № 17-28-780). Враховуючи, що відповідно зі схемою проектних планувальних обмежень Генерального плану м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI та відповідно до положень плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII,* ***земельна ділянка за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Педагогічна, 20-Б,*** *розміщена 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 проектуємого об'єкту реконструкції надати на розгляд відповідним профільованим структурам, у тому числі органам екологічної безпеки. До розроблення проектної документації, з метою збереження несущих конструкцій нежилих приміщень і квартир, які розміщені в суміжних будинках та будівлях, передбачити заходи по їх укріпленню.* ***При розробці проектної документації з розміщення об'єкта, врахувати відстань до існуючих віконних отворів житлових будинків, які орієнтовані на ділянку проектування, з додержанням нормативної відстані до них проектуємого об'єкту, з виконанням вимог освітлення та інсоляції приміщень квартир зазначених будинків згідно з п.п. 10.1-10.4 ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (зі змінами № 1) 2009 р. та додержанням вимогам ДСТУ-Н Б В.2.2-27:2010 «Будинки і споруди. Настанова з розрахунку інсоляції об'єктів цивільного призначення».*** *Виконати розрахунок впливу та захисту від шуму прилеглих житлових будинків, будівель, відповідно з ДБН В 1.1- 31:2013 «Захист територій, будинків і споруд від шуму» та п. 14.5 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», та виконати зазначені заходи до експлуатації об'єкту. Проектування вхідних вузлів в проектуємий об'єкт виконати відповідно з вимогами п.6.1.1 ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення». У складі проектної документації розробити розрахунок освітлення та інсоляції об'єкту реконструкції, а також тих, що розміщені суміжно, відповідно ДБН В.2.5-28-2018 «Природне і штучне освітлення», з вимогами ДСТУ-Н Б*

В.2.2-27:2010 «Будинки і споруди. Настанова з розрахунку інсоляції об'єк цивільного призначення» та п.п. 10.1-10.4 ДБН В.2.2-15:2019 «Будинки і спор Житлові будинки. Основні положення». Не передбачати розширення проек мого об'єкту на рахунок будь-яких конструкцій, виступаючих за межі земел ділянки, яка знаходиться в оренді ТОВ «НАДЄЖДА». Передбачити тамб глибиною не менше 1,5 м, при зовнішньому вході до проектованого об'є відповідно з абзацом 3 п. 5.9 ДБН В.2.2-15:2019 «Будинки і споруди. Жит будинки. Основні положення». При проектуванні та експлуатації об'є забезпечити доступність об'єкта та прилеглої території для інвалідів інших маломобільних груп населення відповідно з п. 5.2 – п. 5.3 розділу 5, роз 6 ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення саме: для пересування інвалідів з вулиці, при вході в проектуємий об'єкт першому поверсі – передбачити крильця, пандуси для інвалідів і маломобіл груп населення, для пересування у приміщеннях - передбачити наявність ліф у разі перепадів рівня підлоги у приміщеннях – передбачити наявн гусеничних підйомників. Транспортні засоби на внутрішньодворовій терит житлового будинку не розміщувати. Використання доріжок, тротуарів пішохідних і зелених зон для стоянки автотранспорту не допускает відповідно з п. 10.8.11 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова терито Для зберігання автотранспорту запроектувати тимчасові автостоянки з вимог: розділу 5.5 та додатку «Д» ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та до населених пунктів», розділу 5.4 ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будів споруд. Основні положення», ДБН В.2.3-15-2007 «Споруди трансп Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів» та п. 10.8 ДБН Б.2.2-12 «Планування та забудова територій» (у данному випадку паркув автотранспорту передбачити в паркінгу, який передбачений нам забудови, наданими на розгляд до управління). ***Проектними рішення проектування будівництва об'єкту передбачити заходи протипожеж безпеки відповідно з ДБН В.1.1.7–2016 «Пожежна безпека об'є будівництва. Загальні вимоги» та Розділу 15 ДБН Б.2.2-12:2019 «Плану і забудова територій». Енергозабезпечення об'єкту запроектув відповідно до технічних умов Акціонерного Товариства «Одесаобленерго інженерні мережі, які пролягають по ділянці проектування, у необхідності, до початку будівництва, підлягають перенесенню, а проведення (перенесення) діючих та проектуємих інженерних підземни наземних комунікацій на нормативну відстань від об'єкту, передбачається до будівництва, відповідно до проектної документаці розроблена відповідно до ТУ інженерних служб, які їх обслуговую Охоронювані зони інженерних комунікацій розрахувати та виконати зг Додатками И.1 та И.2 (обов'язковими) ДБН Б.2.2-12:2019 «Планува забудова територій».*** *Проектування вести відповідно з «Порядком розро проектної документації на будівництво об'єктів», затверджо Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунал господарства України від 16.05.2011 р. № 45, зі змінами і доповнен внесеними наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва житлово-комунального господарства України від 23.03.2012 р. № 122,*

А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», ДБН В.2.2-15:2019 «Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення», ДБН В.1.1.7–2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги», ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення», ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.3-15-2007 «Споруди транспорту. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів», доповненнями ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій», ДСТУ-Н-Б В.1.1-27:2010 «Будівельна кліматологія», ДБН В.2.6-31:2016 «Теплова ізоляція будівель», ДБН В.2.5-28:2018 «Природне і штучне освітлення», ДБН В 1.1-31:2013 «Захист територій, будинків і споруд від шуму», ДБН В.2.5-56:2014 «Системи протипожежного захисту», ДБН В1.2-2:2006 «Навантаження і впливи. Норми проектування» (зі зміною № 1) та ДБН В.1.1-12-2014 «Будівництво у сейсмічних районах України» та інш. ДБН, вимог яких необхідно дотримуватись проектувальникам при проектуванні кожного об'єкту будівництва, реконструкції або реабілітації чи реставрації, тощо. Рекомендуємо, з метою виключення спірних питань з будівництва об'єкта та незалучення департаменту архітектури та містобудування Одеської міської ради у судові справи в якості третіх осіб, проектні рішення з будівництва багатоквартирного житлового будинку з підземним паркінгом за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Педагогічна, 20-Б, на земельній ділянці, яка знаходиться в оренді Товариства з обмеженою відповідальністю «НАДЄЖДА», за рахунок знесення домоволодіння та житлового будинку, розміщених на зазначеній земельній ділянці, та які належать Товариству з обмеженою відповідальністю «НАДЄЖДА», з архітектурною стилістикою фасадів будівлі після будівництва, яка по стилістиці прийнятна для нових будівель, розміщених в районі Великого Фонтану, із застосуванням традиційних пісочно-пастельних тонів фасадів будівлі, прийнятних для Південної Пальміри, з благоустроєм прилеглої території, узгодити з власниками нежилих приміщень та квартир, які розміщені в житлових будинках та будівлях, розташованих на суміжних земельних ділянках та/або ОСББ та користувачами земельних ділянок, у тому числі мешканцями квартир у житлових будинках, віконні отвори яких орієнтовані на ділянку 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 Додатками И.1 та И.2 (обов'язковими) ДБН Б.2.2-12:2019 «Містобудування. Планування і забудова територій». Передбачити, при необхідності, проведення (перенесення) діючих та проектуємих інженерних підземних та наземних комунікацій на нормативну відстань від об'єкту, який проектується, відповідно з проектної документації, 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. *При проведенні інженерних вишукувань, згідно із Розділом 1 ДБН А.2.1-1-2014 «Інженерні вишукування для будівництва» (із змінами та доповненнями), який набув чинності 01.08.2014, керуватися вимогами зазначеного ДБН, а дозвіл на проведення інженерно-геологічних вишукувань отримати у встановленому порядку в управлінні інженерного захисту території міста та розвитку узбережжя Одеської міської ради. До розроблення проектної документації, з метою збереження несущих конструкцій нежилих приміщень і квартир, які розміщені в суміжних будинках та будівлях, передбачити заходи по їх укріпленню.* ***Проектними рішеннями з проектування будівництва об'єкту передбачити заходи протипожежної безпеки відповідно з ДБН В.1.1.7–2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги» та Розділу 15 ДБН Б.2.2-12:2019 «Містобудування. Планування і забудова територій». Енергозабезпечення об'єкту запроектувати відповідно до технічних умов Акціонерного Товариства «Одесаобленерго».*** *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 А.2.2-7:2010 «Розділ інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) у складі проектної документації об'єктів». Основний під'їзд та пішохідний прохід до проектуємого об'єкту не змінюється – експлуатувати існуючий проїзд та прохід до об'єкту з боку вул. Педагогічної та з боку провулку Педагогічного. Для зберігання автотранспорту запроектувати тимчасові автостоянки згідно вимог: розділу 5.5 та додатку «Д» ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів», розділу 5.4 ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення», ДБН В.2.3-15-2007 «Споруди транспорту. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів» та п. 10.8 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» (у данному випадку паркування автотранспорту передбачити в паркінгу, який передбачений намірами забудови, наданими на розгляд до управління). Благоустрій виконати згідно з «Правилами благоустрою території міста Одеси (текстова частина) у новій редакції», затвердженими рішенням Одеської міської ради від 23.12.2011 р. № 1631-VI, із змінами та доповненнями, внесеними на сесії Одеської міської ради 27.08.2014 р. та доповненнями ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій». У складі проектної документації розробити проектні рішення з благоустрою та озеленення території відповідно до державних будівельних норм, у тому числі відповідно з з п.п. 6.1.10, 6.1.11, 6.1.25 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», а саме: територію благоустрою замостити тротуарною плиткою в межах об'єкта будівництва по вул. Педагогічній та з боку провулку Педагогічного (мощення тротуарною плиткою пішохідних доріжок та внутрішньодворової території); відновити озеленення території за рахунок висадки трави та декоративних кущів на існуючих газонах, як на прибудинкової території так і з боку вул. Педагогічної біля об'єкту будівництва, виконати висадку дерев – листяних та хвойних; виконати заміну рабаток та огородження газонів; виконати:*

установку сучасних ліхтарів, лавок та передбачити установку урн; виконати обробку та фарбування фасадів об'єкту після будівництва, яка по стилістиці прийнятна для нових будівель, розміщених в районі Великого Фонтану, з пристосуванням існуючих традиційних пісочно-пастельних тонів фасадів будівлі, прийнятних для Південної Пальміри. Відповідно до п. 6.1.29 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» - передбачати збирання побутових відходів (наземний, підземний або вакуумний спосіб), площа контейнерних майданчиків для збирання побутових відходів та відстань їх розміщення від вікон житлових та громадських будинків наведено в табл. 6.5 зазначеного ДБН. При необхідності проведення розкопок та регенерації прилеглих зелених зон отримати дозвіл в інспекції з благоустрою департаменту архітектури та містобудування Одеської міської ради та КП «Міськзелентрест» у відповідності із зазначеними чинними Правилами (лист КП «Міськзелентрест» від 20.03.2014 р. № 777 та УАМ від 26.03.2014 р. № 01-10/119/г). Згідно рішення виконкому Одеської міської ради № 289 від 30.10.2014 р, яким затверджене Положення про інформаційні ресурси єдиної цифрової топографічної основи (далі – ЄЦТО) території міста Одеси як складової частини системи баз даних містобудівного кадастру, до початку проектування отримати наявну топогеодезичну зйомку ділянки будівництва в КП «Одеспроект», а після коригування її передати для внесення в базу даних ЄЦТО.

Під час будівництва об'єкту здійснювати геодезичний контроль параметрів об'єкту згідно ДБН В.1.3-2-2010 «Геодезичні роботи у будівництві» (зміна 1, розділ 7), а саме:

а) геодезичній контроль споруд та інженерних мереж проектним вимогам;

б) контрольно-геодезичне знімання планового та висотного фактичного положення споруд та підземних інженерних мереж.

До прийняття об'єкту в експлуатацію та отримання сертифікату результати контрольного знімання об'єкту надати до КП «Одеспроект» для внесення в базу даних ЄЦТО.

Ці містобудівні умови та обмеження надані відповідно до: *ч. 3. ст. 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (далі – Закон), зміни в який були внесені Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України по удосконаленню містобудівної діяльності», та набули чинність 10.06.2017 р. та Додатком до «Порядку ведення реєстру містобудівних умов та обмежень», затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 31.05.2017 р. № 135, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 09.06 2017 р. за № 714/30582, а також Листа Департаменту містобудування, архітектури та планування територій Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 13.11.2017 р. № 8/14.3-1000-17.*

Містобудівні умови та обмеження є чинними до: *завершення будівництва*

об'єкта незалежно від зміни замовника, згідно ч. 8 ст. 29 Закону, який зазначений вище.

В.о. директора департаменту –
головного архітектора міста
М.М. Касімов

«14» 04 2020 р.

М.П.