



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

09.10.2020 № 01-13/353/зпч

на № _____ от 30.09.2020

гр. Катерині

E-mail: foi+request-76489-f368aeb0@dostup.pravda.com.ua

Шановна Катерино!

За дорученням першого заступника Одеського міського голови, департаментом архітектури та містобудування Одеської міської ради (далі - департамент) розглянутий Ваш інформаційний запит від 05.10.2020 р., який надійшов на електронну адресу Департаменту з питань звернення громадян Одеської міської ради 05.10.2020 р. вх. № ЗПІ-2433 (вх. ДАМ від 07.10.2020 р. № 01-13/-353/зпч), з питань надання:

- інформації про земельну ділянку за адресою: м. Одеса, Лідерсовський бульвар, 13, 13б, 13г, 13д, 13ж, 13з, 13і із зазначенням кадастрового номеру земельної ділянки;
- чи є будівлі за вищезазначеною адресою пам'ятником архітектури;
- копії рішень/розпоряджень Одеської міської ради відносно земельної ділянки за адресою: м. Одеса, Лідерсовський бульвар, 13, 13б, 13г, 13д, 13ж, 13з, 13і;
- копії договору оренди земельної ділянки за адресою: м. Одеса, Лідерсовський бульвар, 13, 13б, 13г, 13д, 13ж, 13з, 13і;
- копії містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва за адресою: м. Одеса, Лідерсовський бульвар, 13, 13б, 13г, 13д, 13ж, 13з, 13і;
- копії дозволу на будівництво за адресою: м. Одеса, Лідерсовський бульвар, 13, 13б, 13г, 13д, 13ж, 13з, 13і;
- інформації чи вживалися заходи державного архітектурно-будівельного контролю за адресою: м. Одеса, Лідерсовський бульвар, 13, 13б, 13г, 13д, 13ж, 13з, 13і, надати копії актів перевірок.

В межах компетенції повідомляємо, що за інформацією архіву та відділу загального листування департаменту архітектури та містобудування Одеської

міської ради, департаментом були надані містобудівні умови та обмеження для проектування об'єктів будівництва:

- 16.10.2019 р. № 01-06/258 (арх. № 188), за зверненням замовника – Товариства з обмеженою відповідальністю «БУЛЬВАР 1906», на проектування нового будівництва курортно-оздоровчого комплексу з приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом за адресою: м. Одеса, Приморський район, Лідерсівський бульвар, 15-Б;

- 21.10.2019 р. № 01-06/264 (арх. № 190), за зверненням замовника – Товариства з обмеженою відповідальністю «БУЛЬВАР 1906», на проектування нового будівництва курортно-оздоровчого комплексу з приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом за адресою: м. Одеса, Приморський район, Лідерсівський бульвар, 15-А;

- 21.10.2019 р. № 01-06/259 (арх. № 195), за зверненням замовника – Товариства з обмеженою відповідальністю «БУЛЬВАР 1906», на проектування нового будівництва багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом за адресою: м. Одеса, Приморський район, Лідерсівський бульвар, 15-В;

- 23.10.2019 р. № 01-06/263 (арх. № 189), за зверненням замовника – Товариства з обмеженою відповідальністю «БУЛЬВАР 1906», на проектування нового будівництва курортно-оздоровчого комплексу з приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом за адресою: м. Одеса, Приморський район, Лідерсівський бульвар, 15-Г.

Містобудівні умови та обмеження є документом, в якому вказані умови та обмеження, якими повинні керуватися проектувальники при складанні завдання на проектування і розробці проектної, робочої, проектно-кошторисної та науково-дослідницької документації, і не є документом, який дозволяє проведення робіт з будівництва, реконструкції, реабілітації тощо.

Перевірити відповідність розробленої проектної документації, виданим вихідним даним на проектування, у тому числі і містобудівним умовам та обмеженням, департамент не має повноважень, оскільки, відповідно з ч. 6 ст. 31 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (далі-Закон) – проектна документація на будівництво об'єктів не потребує погодження державними органами, органами місцевого самоврядування, їх посадовими особами, юридичними особами, утвореними такими органами.

Згідно з ч. 2 ст. 31 Закону - експертиза проектів будівництва проводиться в установленому Кабінетом Міністрів України порядку експертними організаціями незалежно від форми власності, які відповідають критеріям, визначеним центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері будівництва, архітектури, містобудування,

відомості про які внесені таким органом або на підставі делегованих повноважень саморегулювальною організацією у сфері архітектурної діяльності за відповідним напрямом підприємницької діяльності (у разі її утворення) до переліку експертних організацій. До проведення експертизи залучаються (у тому числі на підставі цивільно-правових договорів) експерти з питань санітарного та епідеміологічного благополуччя населення, екології, охорони праці, енергозбереження, пожежної, техногенної, ядерної та радіаційної безпеки, які пройшли професійну атестацію, що проводилася із залученням представників відповідних центральних органів виконавчої влади, та отримали відповідний кваліфікаційний сертифікат. Порядок проведення професійної атестації таких експертів встановлюється Кабінетом Міністрів України.

За інформацією, яка є в наявності департаменту, будинок за адресою: м. Одеса, Приморський район, Лідерсівський бульвар (*колишній бульвар Держинського*), 13, значиться в переліку пам'яток та об'єктів культурної спадщини м. Одеси – **Дача Маразлі**, побудований у 1890-і рр. (арх. Гонсіоровський Ф.В.), прийнятий під охорону Держави рішенням Одеського Обласного виконавчого комітету від 27.12.1991 р. № 580, як пам'ятка архітектури та містобудування місцевого значення, яка занесена до Державного реєстру нерухомих пам'яток України наказом Міністерства культури і туризму України від 27.08.2007 р. № 983/0/16-07. Охоронний № в Держреєстрі – 52-Од.

Відповідно з ч. 5. ст. 32 Закону, зміни до якого були внесені Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення містобудівної діяльності», та набули чинність 10.06.2017 р., пам'ятки культурної спадщини, визначені відповідно до Закону України «Про охорону культурної спадщини», відносяться до значних класів наслідків (ССЗ).

Слід зазначити, що будівля-пам'ятка архітектури та містобудування місцевого значення – Дачі Маразлі (арх. Гонсіоровський Ф.В.), яка розміщена за адресою: м. Одеса, Лідерсівський бульвар, 13, не увійшла в межі ділянки проектування курортно-оздоровчого комплексу.

Також повідомляємо, що згідно зі Схемою меж та режимів використання території та зон охорони пам'яток архітектури та містобудування місцевого значення та об'єктів культурної спадщини, розташованих в кварталі, обмеженому з північного заходу Лідерсівським бульваром, із північного сходу – Обсерваторним провулком, з півдня – вул. Віри Інбер у Приморському районі м. Одеса, яка надана до департаменту архітектури та містобудування Одеської міської ради із Листом департаменту культури, національностей, релігій та охорони об'єктів культурної спадщини Одеської

обласної державної адміністрації від 18.10.2019 р. № 01-12/1911, та погоджена ним, зазначена будівля-пам'ятка зберігається.

Відповідно до ч. 1 ст. 34 Закону, заявник має право виконувати будівельні роботи тільки після реєстрації органом Державного архітектурно-будівельного контролю повідомлення про початок виконання будівельних робіт (по об'єктах будівництва, які за класом наслідків (відповідальності) тощо належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1) і видачі замовнику органом Державного архітектурно-будівельного контролю дозволу на виконання будівельних робіт (щодо об'єктів, які за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з середніми (СС2) і значними (СС3) наслідками.

Відповідно до ст.ст. 34-39², ст. 41 Закону - функції реєстрації повідомлень на об'єкти з незначним класом наслідків (СС1) і видача дозволів на виконання будівельних робіт на об'єктах з середнім класом наслідків (СС2) і значним класом наслідків (СС3), а також прийняття об'єктів в експлуатацію, і контроль за виконанням будівельних робіт, робіт з реконструкції та реабілітації об'єктів, в тому числі їх відповідності вихідним даним на проектування та узгодженої проектної документації, усунення порушень вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, державних будівельних норм, стандартів і правил передані Державному архітектурно-будівельного контролю, в даному випадку – **управлінню Державного архітектурно-будівельного контролю Одеської міської ради та Департаменту державної архітектурно-будівельної інспекції в Одеській області.**

Інспекція Державного архітектурно-будівельного контролю управління архітектури та містобудування Одеської міської ради (на теперішній час – управління Державного архітектурно-будівельного контролю Одеської міської ради), яка надавала дозволи на виконання будівельних робіт, була структурним підрозділом управління архітектури та містобудування Одеської міської ради (на теперішній час – Департамент архітектури та містобудування Одеської міської ради) до 01.01.2008 року.

Слід зазначити, що 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, Лідерсівський бульвар, 15-А на 10 аркушах.

У зв'язку із тим, що для задоволення Вашого запиту необхідно виготовлення копій документів у значній кількості, враховуючи положення зазначеної вище статті, витрати за їх копіювання у сумі 125 грн. 40 коп. (сто двадцять п'ять гривень сорок копійок) Вам необхідно сплатити за вказаними

реквізитами: департамент архітектури та містобудування Одеської міської ради, р/р UA248201720314251001201034263, 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 -
головного архітектора міста



М.М. Касімов

Орловська І.В.
723-02-11

Боринська Т.С.
723-04-30



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
21.10.2019 № 01-06/264

Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва

190
Нове будівництво курортно-оздоровчого комплексу з приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом за адресою: м. Одеса, Приморський район, Лідерсівський бульвар, 15-А
(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки: *нове будівництво курортно-оздоровчого комплексу з приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом за адресою: м. Одеса, Приморський район, Лідерсівський бульвар, 15-А, в межах земельної ділянки за адресою: м. Одеса, Приморський район, Лідерсівський бульвар, 13-Б, яка знаходяться в оренді у Товариства з обмеженою відповідальністю «БУЛЬВАР 1906», зі знесенням нежитлової будівлі, яка знаходиться за адресою: м. Одеса, Приморський район, Лідерсівський бульвар, 13-Б та знаходиться у власності Товариства з обмеженою відповідальністю «БУЛЬВАР 1906».*

2. Інформація про замовника: *Товариства з обмеженою відповідальністю «БУЛЬВАР 1906», яке розміщено за адресою: Одеська обл., м. Одеса, Лідерсівський бульвар, 13, 65014. Код ЄДРПОУ: 43027539.*

До пакету документів Товариством з обмеженою відповідальністю «БУЛЬВАР 1906» до департаменту, окрім намірів забудови, які виконані «DEKART STUDIO» (Кваліфікаційний сертифікат: АА № 000578), також надані:

- Договір оренди землі від 30.09.2019 р., який зареєстрований в реєстрі за № 2222, згідно з яким земельна ділянка, площею 0,9822 га, у тому числі по угіддях: - землі, зайняті поточним будівництвом та відведені під будівництво (будівництво на яких не розпочато) – 0,9822 га, кадастровий

номер 5110137500:29:001:0002, розташована за адресою: м. Одеса, Лідерсівський бульвар, 13-Б, передана Товариству з обмеженою відповідальністю «БУЛЬВАР 1906» (далі – ТОВ «БУЛЬВАР 1906») у строкове, платне користування земельну ділянку. Згідно з п. 2.2 Договору – на земельній ділянці розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать ТОВ «БУЛЬВАР 1906», а саме: нежитлова будівля, що належить ТОВ «БУЛЬВАР 1906», на праві приватної власності, право власності на яку зареєстровано в державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 30.05.2019 р. Державним підприємством «Центр обслуговування громадян», Одеська область, номер запису про право власності: 31795934, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1743092451101. Згідно з п. 3.1. Договору – Договір укладено терміном на 20 (двадцять) років. Згідно з п. 5.1 Договору – земельна ділянка передається в оренду ТОВ «БУЛЬВАР 1906», для будівництва та обслуговування курортно-оздоровчого комплексу. Згідно з п. 5.2 Договору – Категорія земель за основним цільовим призначенням – землі оздоровчого призначення; вид цільового призначення згідно з Класифікацією видів цільового призначення земель – Д.06.03 Для інших оздоровчих цілей. Цей договір повсвідчено приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Чужовською Н.Ю.;

- Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права від 02.10.2019 р., індексний номер витягу: 183219468; витяг сформовано: приватний нотаріус Чужовська Н.Ю., Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 36185515, дата реєстрації заяви: 30.09.2019 р., заявник: Товариство з обмеженою відповідальністю «БУЛЬВАР 1906», Ткач Оксана Валеріївна; Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна: реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1927539051101; об'єкт нерухомого майна: земельна ділянка; Кадастровий номер: 5110137500:29:001:0002; Опис об'єкта: Площа (га): 0,9822; Актуальна інформація про державну реєстрацію іншого речового права: Номер запису про інше речове право: 33486295; Дата реєстрації: 30.09.2019 р.; державний реєстратор: приватний нотаріус Чужовська Наталія Юріївна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; підстава виникнення іншого речового права: договір оренди землі, серія та номер: 2222, виданий 30.09.2019 р., видавник: приватний нотаріус Чужовська Н.Ю., Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (з відкриттям розділу), індексний номер: 48965035 від 02.10.2019 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: Строк дії: 30.09.2039 р.; Відомості про суб'єкта іншого речового права: Орендар: Товариство з обмеженою відповідальністю «БУЛЬВАР 1906», код ЄДРПОУ: 43027539, країна реєстрації: Україна; Орендодавець: Одеська 004994

міська рада, що діє від імені та інтересах Територіальної громади міста Одеси, код ЄДРПОУ: 26597691, країна реєстрації: Україна; Опис об'єкта іншого речового права: земельна ділянка площею 0,9822 га; витяг сформував: Чужовська Н.Ю.;

- Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 30.09.2019 р., номер витягу: НВ-0003823702019, надано на заяву (запит): Територіальна громада м. Одеси в особі Одеської міської ради 30.09.2019 р., ЗВ-5111858672019; Данні, за якими здійснювався пошук інформації у Державному земельному кадастрі: кадастровий номер земельної ділянки: 5110137500:29:001:0002; Загальні відомості про земельну ділянку: кадастровий номер земельної ділянки: 5110137500:29:001:0002; місце розташування (адміністративно-територіальна одиниця): Одеська обл., м. Одеса, Лідерсівський бульвар, 13-Б; Цільове призначення: 06.03 Для інших оздоровчих цілей; Категорія земель: землі оздоровчого призначення; Вид використання земельної ділянки: для будівництва та обслуговування курортно-оздоровчого комплексу; форма власності: Інформація про зареєстроване право в Державному земельному кадастрі відсутня; площа земельної ділянки: 0,9822 га; Відомості про державну реєстрацію земельної ділянки: Проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок, 06.08.2019 р.; ТОВ «Одеський земельний центр», Воронецький Сергій Миколайович; орган, який зареєстрував земельну ділянку: Відділ у м. Одесі Головного управління Держгеокадастру в Одеській області; дата державної реєстрації земельної ділянки: 11.09.2019 р.; Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки: Вид обмеження у використанні земельної ділянки: Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта зв'язку; Площа земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія обмеження: 0,0208 га; Підстава для виникнення обмеження у використанні земельної ділянки: Закон, ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій, розділ 11.4, 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 зв'язку; Площа земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія обмеження: 0,0004 га; Підстава для виникнення обмеження у використанні земельної ділянки: Закон, ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій, розділ 11.4, 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 зв'язку; Площа земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія обмеження: 0,0074 га; Підстава для виникнення обмеження у використанні земельної ділянки: Закон, ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій, розділ 11.4, додаток И.1; Дата державної реєстрації обмеження, Строк дії: безстроково; Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки: Вид обмеження у використанні земельної

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: 0,0088 га; Підстава для виникнення обмеження у використанні земельної ділянки: Закон, ДБН Б.2.2-12:2018 «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 інженерних комунікацій; Площа земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія обмеження: 0,0039 га; Підстава для виникнення обмеження у використанні земельної ділянки: Закон, ДБН Б.2.2-12:2018 «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 інженерних комунікацій; Площа земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія обмеження: 0,3974 га; Підстава для виникнення обмеження у використанні земельної ділянки: Закон, ДБН Б.2.2-12:2018 «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 об'єкта культурної спадщини; Площа земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія обмеження: 0,9822 га; Підстава для виникнення обмеження у використанні земельної ділянки: Закон, Закон України «Про охорону культурної спадщини», ст. 32; 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: Н.Ю. Чужовська;

- Додаток до витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 30.09.2019 р., номер витягу: НВ-0003823702019, кадастровий номер земельної ділянки: 5110137500:29:001:0002;

- Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 31.05.2019 р., індексний номер витягу: 168722937; витяг надав: Ковач Вікторія Петрівна, Державне підприємство «Центр обслуговування громадян», Одеська обл.; підстава надання витягу: заява з реєстраційним номером: 34328243, дата реєстрації заяви: 30.05.2019 р., заявник: Міщенко Наталія Володимирівна (уповноважена особа); Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна: Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1743092451101; Об'єкт нерухомого майна: нежитлова будівля, об'єкт житлової нерухомості: Ні; Опис об'єкта: Загальна площа (кв.м): 10,90; Адреса: Одеська обл., м. Одеса, бульвар Лідерсівський, будинок 13-Б; Актуальна інформація про право власності:

номер запису про право власності: 31795934; Дата державної реєстрації: 30.05.2019 р.; Державний реєстратор: Ковач Вікторія Петрівна, Державне підприємство «Центр обслуговування громадян», Одеська обл.; Підстава виникнення права власності: акт прийому-передачі, серія та номер: 2, виданий: 30.05.2019 р., видавник: ТОВ «КРОК ВПЕРЕД», ТОВ «БУЛЬВАР 1906»; протокол, серія та номер: 01/19, виданий 29.05.2019 р., видавник: ТОВ «КРОК ВПЕРЕД», Шмушкович М.В., Ткач О.В.; протокол, серія та номер: 01/19, виданий 29.05.2019 р., видавник: загальні збори учасників ТОВ «КРОК ВПЕРЕД»; Підстава виникнення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 47131767 від 31.05.2019 р., Ковач Вікторія Петрівна, Державне підприємство «Центр обслуговування громадян», Одеська обл.; Форма власності: приватна; розмір частки: 1/1; власники: Товариство з обмеженою відповідальністю «БУЛЬВАР 1906», код ЄДРПОУ: 43027539; витяг сформував: Ковач В.П.

Також надані:

- Протокол № 01/19 від 29.05.2019 р. установчих зборів засновників Товариства з обмеженою відповідальністю «БУЛЬВАР 1906», який зареєстрований в реєстрі за № 1042,1043,1044 приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Чужовською Наталією Юріівною, Одеська обл.

- Виписка з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань, яка надана Товариству з обмеженою відповідальністю «БУЛЬВАР 1906» 30.05.2019 року, Дата Державної реєстрації, дата та номер запису в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань про включення до Єдиного державного реєстру: 29.05.2019 р. № запису: 1 556 102 0000 070338, ідентифікаційний код юридичної особи: 43027539, місце знаходження юридичної особи: 65014, Одеська обл., м. Одеса, бульвар Лідерсівський, будинок 13;

- Статут товариства з обмеженою відповідальністю «БУЛЬВАР 1906», затверджений рішенням учасника ТОВ «БУЛЬВАР 1906» від 23.07.2019 р. № 01/19;

- Лист департаменту культури, національностей, релігій та охорони об'єктів культурної спадщини Одеської обласної державної адміністрації від 18.10.2019 р. № 01-12/1911, в якому зазначено, що департамент культури, національностей, релігій та охорони об'єктів культурної спадщини Одеської обласної державної адміністрації листом від 18.10.2019 р. № 01-12/1910 погодив науково-проектну документацію з визначення меж та режимів використання території та зон охорони пам'яток архітектури та містобудування місцевого значення та об'єктів культурної спадщини, розташованих в кварталі, обмеженому з північного заходу Лідерсівським бульваром, із північного сходу – Обсерваторним провулком, з півдня – вул. Віри Інбер у Приморському районі м. Одеса, розроблену Консалтинговим центром культурного

надбання (Кваліфікаційний сертифікат – АА № 004398). Також у даному листі зазначено, що Наказом від 18.10.2019 р. № 93 департаменту культури, національностей, релігій та охорони об'єктів культурної спадщини Одеської обласної державної адміністрації було затверджено межі та режими використання території та зон охорони пам'яток архітектури та містобудування місцевого значення та об'єктів культурної спадщини, розташованих в кварталі, обмеженому з північного заходу Лідерсівським бульваром, із північного сходу – Обсерваторним провулком, з півдня – вул. Віри Інбер у Приморському районі м. Одеса.

- Витяг з протоколу № 05/2019 засідання Консультативної ради з питань охорони культурної спадщини Одеської області від 11 жовтня 2019 року, згідно з яким вирішили рекомендувати департаменту культури, національностей, релігій та охорони об'єктів культурної спадщини Одеської обласної державної адміністрації погодити науково-проектну документацію з визначення меж та режимів використання території та зон охорони пам'яток архітектури та містобудування місцевого значення та об'єктів культурної спадщини, розташованих в кварталі, обмеженому з північного заходу Лідерсівським бульваром, із північного сходу – Обсерваторним провулком, з півдня – вул. Віри Інбер у Приморському районі м. Одеси;

- Наказ департаменту культури, національностей, релігій та охорони об'єктів культурної спадщини Одеської обласної державної адміністрації від 18.10.2019 р. № 93 «Про затвердження меж та режимів використання території та зон охорони пам'яток архітектури та містобудування місцевого значення та об'єктів культурної спадщини, розташованих в кварталі, обмеженому з північного заходу Лідерсівським бульваром, із північного сходу – Обсерваторним провулком, з півдня – вул. Віри Інбер у Приморському районі м. Одеса»;

- Схема меж та режимів використання території та зон охорони пам'яток архітектури та містобудування місцевого значення та об'єктів культурної спадщини, розташованих в кварталі, обмеженому з північного заходу Лідерсівським бульваром, із північного сходу – Обсерваторним провулком, з півдня – вул. Віри Інбер у Приморському районі м. Одеса;

- Охоронний договір на зелені насадження № ГЗТ-охр-58/19 від 25.09.2019 р., укладений між Комунальним підприємством «Міськзелентрест» та Товариством з обмеженою відповідальністю «БУЛЬВАР 1906».

Наказом департаменту архітектури та містобудування від 18.10.2019 р. № 01-11/3999 «Про присвоєння адреси об'єкту будівництва за адресою: м. Одеса, бульвар Лідерсівський, 15-А», була присвоєна адреса зазначеному об'єкту будівництва: м. Одеса, бульвар Лідерсівський, 15-А.

3. Відповідність цільового та функціонального призначення земельної

ділянки містобудівній документації на місцевому рівні: згідно з Договором оренди землі від 30.09.2019 р., який зареєстрований в реєстрі за № 2222, земельна ділянка, площею 0,9822 га, у тому числі по угіддях: - землі, зайняті поточним будівництвом та відведені під будівництво (будівництво на яких не розпочато) – 0,9822 га, кадастровий номер 5110137500:29:001:0002, розташована за адресою: м. Одеса, Лідерсівський бульвар, 13-Б, передана Товариству з обмеженою відповідальністю «БУЛЬВАР 1906» (далі – ТОВ «БУЛЬВАР 1906») у строкове, платне користування земельну ділянку. Згідно з п. 5.1 Договору – земельна ділянка передається в оренду ТОВ «БУЛЬВАР 1906», для будівництва та обслуговування курортно-оздоровчого комплексу. Згідно з п. 5.2 Договору – Категорія земель за основним цільовим призначенням – землі оздоровчого призначення; вид цільового призначення згідно з Класифікацією видів цільового призначення земель – D.06.03 Для інших оздоровчих цілей. Згідно з Витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права від 02.10.2019 р., індексний номер витягу: 183219468; земельна ділянка; Кадастровий номер: 5110137500:29:001:0002; Площею (га): 0,9822; передана Товариству з обмеженою відповідальністю «БУЛЬВАР 1906». Згідно з Витягом з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 30.09.2019 р., номер витягу: НВ-0003823702019, кадастровий номер земельної ділянки: 5110137500:29:001:0002, земельна ділянка за адресою: Одеська обл., м. Одеса, Лідерсівський бульвар, 13-Б; Цільове призначення: 06.03 Для інших оздоровчих цілей; Категорія земель: землі оздоровчого призначення; Вид використання земельної ділянки: для будівництва та обслуговування курортно-оздоровчого комплексу. Відповідно до положень Генерального плану м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, об'єкт за адресою: м. Одеса, Приморський район, Лідерсівський бульвар, 15-А, розміщений в межах ландшафтно-рекреаційних територій, в межах санаторно-оздоровчих установ та відповідно зі схемою проектних планувальних обмежень Генерального плану м. Одеси - знаходяться в межах водоохоронної зони моря і лиманів, пропозиції якої наведені у Генеральному плані, та знаходиться в межах території Центрального історичного ареалу міста Одеси. Розрахунковий період реалізації планувальних рішень Генерального плану – 15-20 років. Відповідно до положень «Історико-архітектурного опорного плану, проекту зон охорони, визначення границь історичних ареалів міста Одеса», затвердженого наказом Міністерства культури та туризму України від 20.06.2008 р. № 728/0/16-08, об'єкт за адресою: м. Одеса, Приморський район, Лідерсівський бульвар, 15-А, розташована в межах території Центрального історичного ареалу міста Одеси, за межами комплексної охоронної зони історичного центру міста. Відповідно до вказаної документації в Центральному історичному ареалі гранична висота нових будівель та споруд, які виходять на червону лінію вулиць, не повинна перевищувати 18,60 м від рівня денної поверхні, а висота

акцентних будівель на перехресті кварталів – не вище 21,30 м. Відповідно до положень плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII, **об'єкт за адресою: м. Одеса, Приморський район, Лідерсівський бульвар, 15-А, розміщений на території, яка знаходиться в курортній зоні – КЛ, яка призначена для розміщення санаторіїв, санаторіїв-профілакторіїв для дорослих, для батьків з дітьми, де Переважним видом використання території є розміщення санаторіїв. Об'єкт за адресою: м. Одеса, Приморський район, Лідерсівський бульвар, 15-А, розміщений в межах: водоохоронної зони моря і лиманів, пропозиції якої наведені у Генеральному плані та в межах території Центрального історичного ареалу міста Одеси.**

Містобудівні умови та обмеження:

1. Граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах: *проектну висота будівлі, на стадії розробки проектної документації, необхідно виконати більш ретельний розрахунок відповідно до: граничнодопустимих показників будівлі від рівня денної поверхні, які прийнятні для Центрального історичного ареалу, відповідно з вимогами абзацу 2 пункту 1 Постанови Кабінету Міністрів України від 21.02.2018 р. № 92 «Про внесення змін до Порядку визначення меж та режимів використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на території історичних ареалів населених місць», ДБН Б. 2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», ДБН В.1.1.7–2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги» та планувальних рішень та обмежень плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII.*

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки: *розрахувати відповідно до 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 до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» та у відповідності з планувальними обмеженнями: плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII, з урахуванням до існуючих віконних отворів будинків та будівель, розміщених на суміжних земельних ділянках, та які орієнтовані на ділянку проектування, з дотриманням нормативної відстані до них проектуемого об'єкту, з виконанням вимог освітлення та інсоляції приміщень зазначених будинків та будівель згідно з вимогами 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'єктів цивільного призначення».*

4. Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних

ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд: об'єкт запроектувати в межах червоних ліній, у відповідності з планувальними обмеженнями: плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII, з урахуванням до існуючих віконних отворів будинків та будівель, розміщених на суміжних земельних ділянках, та які орієнтовані на ділянку проектування, дотриманням нормативної відстані до них проектуємого об'єкту, з виконанням вимог освітлення та інсоляції приміщень зазначених будинків та будівель згідно з вимогами 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'єктів цивільного призначення».

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, об'єкт за адресою: м. Одеса, Приморський район, Лідерсівський бульвар, 15-А, знаходиться 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 надати на розгляд відповідним профільованим структурам, у тому числі органам екологічної безпеки та санітарним органам. Враховуючи, що відповідно до положень «Історико-архітектурного опорного плану, проекту зон охорони, визначення границь історичних ареалів міста Одеса», затвердженого наказом Міністерства культури та туризму України від 20.06.2008 р. № 728/0/16-08, об'єкт за адресою: м. Одеса, Приморський район, Лідерсівський бульвар, 15-А, розташований в межах території Центрального історичного ареалу міста Одеси, за межами комплексної охоронної зони історичного центру міста, та проектну висоту будівлі необхідно розрахувати відповідно з граничнодопустимими показниками будівлі від рівня денної поверхні, які прийнятні для Центрального історичного ареалу, відповідно з вимогами абзацу 2 пункту 1 Постанови Кабінету Міністрів України від 21.02.2018 р. № 92 «Про внесення змін до Порядку визначення меж та режимів використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на території історичних ареалів населених місць», проектні рішення з будівництва об'єкту за адресою: м. Одеса, Лідерсовський бульвар, 15-А, необхідно узгодити з управлінням з питань охорони об'єктів культурної спадщини Одеської міської ради (лист від 06.12.2011 р. № 01-07/515). До розроблення проектної