

01-10/222  
28.03.147

**Містобудівні умови та обмеження  
забудови земельної ділянки**

№ 84

м. Одеса, Приморський район, Французький бульвар, 60  
(адреса або місце розташування земельної ділянки)

**Загальні дані:**

1. Назва об'єкта будівництва: багатопверховий житловий будинок із вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземний паркінг (I-ша та II-га черги будівництва).
2. Інформація про замовника: товариство з обмеженою відповідальністю «ГЛОРИ ПЛЮС», Французький бульвар, 60, м. Одеса, 65067; ідентифікаційний код юридичної особи: 02651150, ідентифікаційний податковий номер 026511515535.
3. Наміри забудови: житловий будинок із вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземний паркінг (нове будівництво).
4. Адреса будівництва або місце розташування об'єкта: м. Одеса, Приморський район, Французький бульвар, 60.
5. Документ, що підтверджує право власності або користування земельною ділянкою: договір оренди землі від 07.10.2010 р., зареєстрований в реєстрі за № 3567, про що у Державному реєстрі земель вчинено запис від 18.11.2010 р. за № 041050500093.

6. Площа земельної ділянки: площа земельної ділянки 14,0509 га (згідно з договором оренди землі від 07.10.2010 р.).

7. Цільове призначення земельної ділянки: земельна ділянка площею 11,7316 га (кадастровий номер: 5110137500:51:004:0018) - для реконструкції та будівництва об'єктів санаторного підприємства (згідно з договором оренди землі від 07.10.2010 р.).

8. Посилання на містобудівну документацію: генеральний план населеного пункту, план зонування, детальний план території та рішення про їх затвердження (у разі наявності): «Містобудівне обґрунтування внесення змін у «Містобудівне обґрунтування розробки правил використання і забудови території курорту «Аркадія» та I рекреаційного комплексу» у частині, що стосується подальшого використання території санаторію «Росія» за адресою: Французький бульвар, 60», затверджене рішенням Одеської міськради від 14.04.2010 р. № 5644-V, яке є зміною діючого генерального плану м. Одеси; проект нового Генерального плану м. Одеси, техніко-економічні показники та принципові планувальні рішення якого прийняті за основу рішенням виконавчого комітету Одеської міської ради від 30.11.2007 р. № 1400; «Детальний план території у межах вулиць: Посмітного, Тінистої, Сонячної, Генуезької, Піонерської та Гагарінського плато в м. Одесі», затверджений рішенням Одеської міської ради від 09.10.2013 р. № 3905-VI.

9. Функціональне призначення земельної ділянки: територія змішаної багатоповерхової житлової та громадської забудови (згідно з «Детальним планом території у межах вулиць: Посмітного, Тінистої, Сонячної, Генуезької, Піонерської та Гагарінського плато у м. Одесі», затвердженим рішенням Одеської міської ради від 09.10.2013 р. № 3905-VI).

10. Основні техніко-економічні показники об'єкта будівництва (орієнтовно, згідно містобудівного розрахунку, наданого замовником):

Згідно з містобудівним розрахунком:

по генплану:

Площа земельної ділянки у межах проектування	-	2,1356 га
в т.ч. - I-ша черга будівництва	-	1,1456 га
- II-га черга будівництва	-	0,9900 га
Площа забудови	-	2469,60 м <sup>2</sup>
у т.ч. - площа забудови житлового будинку	-	1620,40 м <sup>2</sup>
Площа твердих покриттів	-	12763,20 м <sup>2</sup>
Площа озеленення	-	6123,20 м <sup>2</sup>

**по житловому будинку (I-ша черга будівництва):**

№/пп	Найменування показника	Од. вим.	Кількість		
			Секція 1.1	Секція 1.2	Всього
1	Поверховість	пов.	22	22	22
2	Загальна площа будівлі	м <sup>2</sup>	15050,0	15050,0	30100,0
3	Будівельний об'єм, в т.ч.:	м <sup>3</sup>	64983,0	65613,0	130596,0
	- нижчий відм. 0.000	м <sup>3</sup>	3240,0	3240,0	6480,0
	- вищий відм. 0.000	м <sup>3</sup>	61743,0	62373,0	124116,0
4	Кількість квартир, в т.ч.:	шт.	168	189	357
	- 1-кімнатних		84	105	189
	- 2-кімнатних		42	63	105
	- 3-кімнатних		42	21	63
5	Загальна площа квартир	м <sup>2</sup>	10180,0	10105,0	20285,0
6	Площа квартир	м <sup>2</sup>	9858,6	9807,0	19665,6
7	Площа літніх приміщень	м <sup>2</sup>	321,0	298,4	619,4
8	Загальна площа технічних приміщень	м <sup>2</sup>	712,0	702,0	1414,0
9	Загальна площа приміщень громадського призначення	м <sup>2</sup>	466,5	461,0	927,5
10	Корисна площа приміщень громадського призначення, в т.ч.:	м <sup>2</sup>	466,5	461,0	927,5
	- приміщень домоуправління	м <sup>2</sup>	-	145,0	145,0
	- приміщень для роботи з дітьми	м <sup>2</sup>	-	93,0	93,0
	- магазинів	м <sup>2</sup>	114,0	121,0	235,0
	- фитнес-клубу	м <sup>2</sup>	352,5	-	352,5
	- інтернет-кафе	м <sup>2</sup>	-	71,0	71,0
	- відділення зв'язку	м <sup>2</sup>	-	31,0	31,0

**По підземному паркингу (II-я черга будівництва):**

№/пп	Найменування показника	од. вим.	Кількість
1	Загальна площа паркингу	м <sup>2</sup>	9005,00
2	Площа машино-місць (18 м <sup>2</sup> x 242 м/м)	м <sup>2</sup>	4356,0
3	Кількість машино-місць	м/м	242
4	Будівельний об'єм	м <sup>3</sup>	37 867,6

**Містобудівні умови та обмеження:**

1. Гранично допустима висота будівель: згідно з містобудівним розрахунком: секції 1.1 та 1.2 - 22 поверхи висотою до 80,00 метрів.

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки: згідно з містобудівним розрахунком - 12 %.

3. Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови): згідно з містобудівним розрахунком - 366 чол/га.

4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови: не визначаються.

5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші охоронювані зони): ділянка будівництва розташована в межах двокілометрової водоохоронної зони Чорного моря, за межами історичних ареалів м. Одеси. У складі проектної документації необхідно розробити паспорт опорядження та фарбування фасадів житлового будинку та погодити згідно з чинним порядком. Проектування вести згідно з ДБН А.2.2-3-2012 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», «Порядком розроблення проектної документації на будівництво об'єктів», затвердженим наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.05.2011 р. № 45, та ДБН В.2.2.-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення». З метою виключення спірних питань з будівництва об'єкту та не залучення управління архітектури та містобудування Одеської міської ради у судові справи в якості третіх осіб, рекомендуємо проектні рішення узгодити з власниками 1-кімнатних квартир існуючого 5-поверхового житлового будинку, у квартирах яких будуть порушені норми по інсоляції житлових приміщень.

6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд: на відстані 22,90 метрів від 3-поверхового котеджу, на відстані 23,00 метри від 4-поверхових блокованих котеджів, на відстані 25,00 метрів від 23-поверхового корпусу.

7. Охоронювані зони інженерних комунікацій: передбачити влаштування (перенесення діючих) інженерних підземних та наземних комунікацій на нормативну відстань від об'єкту, який проектується, згідно ДБН 360-92\*\* (додаток 8.1), на підставі договорів з інженерними службами у відповідності до технічних умов.

8. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 "Інженерні вишукування для будівництва": дозвіл на проведення інженерно-геологічних вишукувань отримати у встановленому порядку в управлінні інженерного захисту території міста та розвитку узбережжя Одеської міської ради, при проектуванні керуватися ДСТУ Б.А.2.2-7:2010 «Проектування. Розділ інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) у складі проектної документації об'єктів».

9. Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою): передбачити заходи щодо благоустрою прилеглої території згідно з «Правилами благоустрою території міста Одеси (текстова частина) у новій редакції», затвердженими рішенням Одеської міської ради від 23.12.2011 р. № 1631-VI. Відсоток озеленення території комплексу передбачити відповідно до п.п. 5.4 ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських та сільських поселень».

10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку: передбачити улаштування пішохідних доріжок та під'їздів до комплексу у відповідності до п.п.3.11\* ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських та сільських поселень», а також 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».

11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту: 326 машино-місць у підземному паркінгу; 30 машино-місць за рахунок відкритих автостоянок на прибудинкової території з урахуванням вимог п.п.7.51 ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» (змiна № 4).

12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини: відсутні.

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

Документи на землекористування підлягають до переоформлення згідно чинного законодавства.

Містобудівні умови та обмеження є чинними до завершення будівництва об'єкту, згідно з п. 1.3 Порядку.

В.о. начальника управління  
архітектури та містобудування  
Одеської міської ради  
В.І. Колокольніков



*В.І. Колокольніков*

« 28 » 03 2014 р.



ДОГОВІР ПРО ВНЕСЕННЯ ЗМІН № 1  
ДО ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ,

посвідченого 07 жовтня 2010 року приватним нотаріусом Одеського  
міського нотаріального округу Чужовською Н.Ю. за реєстровим № 3567.

Місто Одеса, одинадцятого липня дві тисячі тринадцятого року.

Ми, що нижче підписалися: Одеська міська рада, що діє від імені та в інтересах Територіальної громади міста Одеси, податковий номер 26597691, місцезнаходження якої: м. Одеса, площа Думська, будинок 1, що діє на підставі Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні" від 21.05.1997р. № 280/97, Виписки з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців, серії ААБ № 054676, виданої державним реєстратором виконавчого комітету Одеської міської ради Чернегою О.В. 27.05.2011 року, дата та номер запису в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців: 17.05.2005 року, № 1 556 120 0000 007886, в особі міського голови Костусева Олексія Олексійовича (реєстраційний номер облікової картки платника податків 1990314333), що проживає за адресою: місто Одеса, вулиця Авдєєва-Чорноморського, будинок 26, квартира 2 та діє на підставі вищевказаного Закону і Постанови Одеської міської виборчої комісії Одеської області № 1126 від 04 листопада 2010 року, в подальшому іменується, "Орендодавець", з одного боку та ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ГЛОРИ ПЛЮС», податковий номер 02651150, місцезнаходження якого: місто Одеса, Французький бульвар, будинок 60, що діє на підставі Статуту, зареєстрованого у новій редакції Виконавчим комітетом Одеської міської ради 19 січня 2010 року, номер запису 15561050011004485, Свідоства про державну реєстрацію юридичної особи, серії А01 № 511941, виданого Виконавчим комітетом Одеської міської ради, дата проведення державної реєстрації 21 січня 2005 року, дата заміни свідоства про державну реєстрацію 19 січня 2010 року, номер запису в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців про заміну свідоства про державну реєстрацію 1 556 105 0011-004485, в особі директора – Ківана Руслана Аднановича (реєстраційний номер облікової картки платника податків 3241712519), що зареєстрований та проживає за адресою: місто Київ, вулиця Жилинська, будинок 59, квартира 704, та діє на підставі вищевказаного Статуту, Протоколу № 3/10 загальних зборів учасників ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ГЛОРИ ПЛЮС» від 20 вересня 2010 року та Контракту з керівником підприємства від 20 вересня 2010 року, в подальшому іменується «Орендар», разом іменовані «Сторони», діючи вільно, цілеспрямовано, свідомо і добровільно, розумно та на власний розсуд, без будь-якого примусу як фізичного так і психічного, не порушуючи прав третіх осіб, бажаючи реального настання правових наслідків обумовлених нижче, перебуваючи при здоровому розумі, ясній пам'яті та у повній цивільній правоздатності та дієздатності, усвідомлюючи значення своїх дій та керуючи ними, не помиляючись щодо обставин обумовлених нижче, діючи без впливу обману, попередньо ознайомлені нотаріусом з правовими наслідками недодержання, при вчиненні правочину, вимог закону (у тому числі, з вимогами щодо недійсності договору), усвідомлюючи природу цього правочину та значення своїх дій, склали цей договір про наступне:

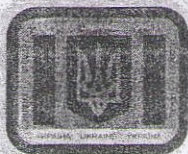
1. За взаємною згодою та керуючись рішенням Одеської міської ради № 2849-VI від 19 лютого 2013 року, Сторони дійшли до згоди, про внесення змін до договору оренди землі, посвідченого 07 жовтня 2010 року приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Чужовською Н.Ю. за реєстровим № 3567, зареєстрованого у Одеському міському відділі ОРФ ДП «Центр ДЗК», про що у Державному реєстрі земель вчинено запис від 18 листопада 2010 року за № 041050500093, (далі «Договір»), а саме:

п. 1.1., п. 2.1. та п. 5.1. Договору замість слів

- «для створення озелененої території загального користування» читати
- «для будівництва, реконструкції та обслуговування об'єктів рекреації».

- викласти параграф 2 п. 8.1. Договору у новій редакції:

«На земельну ділянку, площею 23193 кв.м., що є предметом договору, рекомендується встановити наступні обмеження: заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки без узгодження у встановленому порядку проектної документації та розробленого проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки; умови розпочати та завершити освоєння земельної ділянки протягом встановлених строків; умови виконання проектування у відповідності з паспортом на проектування об'єкту, а також додержання та виконання містобудівних умов щодо забудови та використанню земельної ділянки; умови виконання обмежень господарчої діяльності у 2-х кілометровій прибережній захисній смузі Чорного моря; умови додержання режиму використання та містобудівних обмежень для земель рекреаційно-житлової та рекреаційно-ландшафтної зон; заборона будівництва без розробленої та затвердженої у встановленому порядку проектної документації та відповідного дозволу згідно з діючим законодавством (діють на всю



площу земельної ділянки); заборона будівництва в зоні дії сервітуту (діє на термін до перекладання інженерних комунікацій);

**сервітуті:** право прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій (діє на всю площу земельної ділянки на строк до їх перекладення згідно технічними інженерних служб)».

2. Інші умови Договору залишити без змін.

3. Цей договір підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та є невід'ємною частиною договору оренди землі, посвідченого 07 жовтня 2010 року приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Чужовською Н.Ю. за реєстровим № 3567.

4. Витрати на посвідчення цього Договору сплачує Орендар.

5. Цей договір укладено у 4-х примірниках, що мають однакову юридичну силу, один з яких залишається в матеріалах нотаріальної справи приватного нотаріуса Чужовської Н.Ю., інші видаються Сторонам за договором.

6. Недійсність окремих положень цього Договору не має наслідком недійсності інших його положень і Договору в цілому, якщо можна припустити, що Договір був би вчинений і без включення до нього недійсного положення. У разі, якщо будь-яке положення цього Договору стає недійсним із будь-яких причин, це не впливає на дійсність будь-яких чи всіх інших положень цього Договору. У такому разі, Сторони без зовідань проводять переговори з метою зміни недійсного положення таким чином, щоб після зміни, воно було дійсним і максимально відображало наміри Сторін при укладенні цього Договору стосовно відповідного питання.

7. Ми, Сторони, підтверджуємо, що зі змістом цього документу нотаріусом ознайомлені, договір нами прочитано, будь-які заперечення щодо кожної з умов правочину у нас відсутні; рішення Одеської міської ради № 2849-VI від 19 лютого 2013 року, на підставі якого посвідчується цей договір про внесення змін до договору оренди, не змінювалось та не скасовувалось, ми однаково розуміємо значення, умови цього договору та його правові наслідки, про що свідчать наші особисті підписи.

Реквізити сторін та підписи сторін

„Орендодавець”

Одеська міська рада, що діє від імені та в інтересах Територіальної громади міста

Одеси

65036, м. Одеса, Думська площа, 1

„Орендар”

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ГЛОРИ ПЛЮС»

податковий номер 02651150

місто Одеса, Французький бульвар, будинок 60



Міський голова

О.О. Костусев



Директор

Р.А. Ківан

Місто Одеса, Україна одинадцятого липня дві тисячі тринадцятого року.

Цей договір посвідчено мною, Чужовською Н.Ю., приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу.

Договір підписано сторонами у моєї присутності.

Особи громадян, які підписали договір, встановлено, їх дієздатність, а також правоздатність та дієздатність Одеської міської ради, що діє від імені та в інтересах Територіальної громади міста Одеси, ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ГЛОРИ ПЛЮС» і повноваження їх представників перевірено.

Цей договір підлягає державній реєстрації.

У зв'язку з необхідністю посвідчуваного правочину та за проханням сторін, договір посвідчено за місцезнаходженням юридичної особи в приміщенні Одеської міської ради, за адресою: місто Одеса, Думська площа, 1.



Зареєстрована в реєстрі за № 2493

Сплатити плати – згідно ст. 31 Закону України „Про нотаріат”.

Приватний нотаріус

Н.Ю. Чужовська

ОДЕСЬКА  
МІСЬКА РАДА



г. Одесса

## РІШЕННЯ

19.02.2013р

ОДЕССКИЙ  
ГОРОДСКОЙ СОВЕТ

## РЕШЕНИЕ

№ 2899-VI

Про внесення змін до рішення Одеської міської ради від 13.07.2010р. № 6015-V «Про надання товариству з обмеженою відповідальністю «ГЛОРИ ПЛЮС» в оренду земельних ділянок, загальною площею 14,0509 га, за адресою: м. Одеса, Французький бульвар, 60, для реконструкції та будівництва об'єктів санаторного підприємства та для створення озелененої території загального користування» та до договору оренди землі укладеного між Одеською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю «ГЛОРИ ПЛЮС», який зареєстрований у Одеському міському відділі ОРФ ДП «Центр ДЗК», про що у Державному реєстрі земель вчинено запис від 18 листопада 2010 року за № 041050500093

Керуючись статтями 12, 93, 124, частиною 2 статті 134 Земельного кодексу України пунктом 34 частини 1 статті 26 Закону України „Про місцеве самоврядування в Україні”, розглянувши клопотання товариства з обмеженою відповідальністю «ГЛОРИ ПЛЮС» (далі – ТОВ «ГЛОРИ ПЛЮС», ідентифікаційний код 02651150) стосовно внесення змін до договору оренди землі укладеного між Одеською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю «ГЛОРИ ПЛЮС», який зареєстрований у Одеському міському відділі Одеської регіональної філії Державного підприємства «Центр Державного земельного кадастру», про що у Державному реєстрі земель вчинено запис від 18 листопада 2010 року за № 041050500093, Одеська міська рада

037229 \*



## ВИРІШИЛА:

1. Внести зміни до рішення Одеської міської ради від 13.07.2010 року № 6015-V «Про надання товариству з обмеженою відповідальністю «ГЛОРИ ПЛЮС» в оренду земельних ділянок, загальною площею 14,0509 га, за адресою: м. Одеса, Французький бульвар, 60, для реконструкції та будівництва об'єктів санаторного підприємства та для створення озелененої території загального користування», а саме: замість слів – «для створення озелененої території загального користування» читати – «для будівництва, реконструкції та обслуговування об'єктів рекреації».

2. Внести зміни до договору оренди землі укладеного між Одеською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю «ГЛОРИ ПЛЮС», який зареєстрований у Одеському міському відділі ОРФ ДП «Центр ДЗК», про що у Державному реєстрі земель вчинено запис від 18 листопада 2010 року за № 041050500093, а саме:

- замість слів – «для створення озелененої території загального користування» читати – «для будівництва, реконструкції та обслуговування об'єктів рекреації».

- викласти параграф 2 п.8.1 у новій редакції:

- «На земельну ділянку, площею 23193 кв.м., що є предметом договору, рекомендується встановити наступні обмеження: заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки без узгодженої у встановленому порядку проектної документації та розробленого проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки; умови розпочати та завершити освоєння земельної ділянки протягом встановлених строків; умови виконання проектування у відповідності з паспортом на проектування об'єкту, а також додержання та виконання містобудівних умов щодо забудови та використанню земельної ділянки; умови виконання обмежень господарчої діяльності у 2-х кілометровій прибережній захисній смузі Чорного моря; умови додержання режиму використання та містобудівних обмежень для земель рекреаційно-житлової та рекреаційно-ландшафтної зон; заборона будівництва без розробленої та затвердженою у встановленому порядку проектної документації та відповідного дозволу згідно з діючим законодавством (діють на всю площу земельної ділянки); заборона будівництва в зоні дії сервітуту (діє на термін до перекладання інженерних комунікацій);

сервітути: право прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій (діє на всю площу земельної ділянки на строк до їх перекладення згідно техумовам інженерних служб)».

3. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Одеської міської ради із землеустрою та земельних правовідносин.

Міський голова

О. Костусев

