

01-06/64
18.04.2014

Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки

№ 71

м. Одеса, Приморський район, вул. Базарна, 61-А, окрема нежитлова будівля
(адреса або місце розташування земельної ділянки)

Загальні дані:

1. Назва об'єкта будівництва: *нове будівництво дитячого центру розвитку та творчості за адресою: вул. Базарна, 61-А у м. Одесі, за рахунок знесення окремої нежитлової будівлі, яка належить на правах власності Товариству з обмеженою відповідальністю «СПОРТ ТА ВІДПОЧИНОК».*

2. Інформація про замовника: *Товариство з обмеженою відповідальністю «СПОРТ ТА ВІДПОЧИНОК», яке зареєстровано за адресою: м. Одеса, Старобазарний сквер, 3, кв. 1, Код ЄДРПОУ 35991040.*

3. Наміри забудови: *будівництво дитячого центру розвитку та творчості за адресою: вул. Базарна, 61-А у м. Одесі, за рахунок знесення окремої нежитлової будівлі, яка належить на правах власності Товариству з обмеженою відповідальністю «СПОРТ ТА ВІДПОЧИНОК», з опорядженням та фарбуванням фасадів будівлі та її архітектурної стилістики, яка притаманна будівлі, яка розміщена у центральній частині міста, із збереженням єдності та цілісності фасадів будівлі.*

4. Адреса будівництва або місце розташування об'єкта: *м. Одеса, Приморський район, вул. Базарна, 61-А.*

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

- договір оренди землі від 01.08.2014 р. (далі – Договір), зареєстрований в реєстрі під № 4067, згідно з яким Одеська міська рада, передала, а Товариство з обмеженою відповідальністю «СПОРТ ТА ВІДПОЧИНОК» (далі – ТОВ «СПОРТ ТА ВІДПОЧИНОК») прийняло у строкове платне

користування земельну ділянку площею 0,0370 га, кадастровий номер: 5110137500:26:011:0006, в т.ч. по угіддях: - під капітальною одноповерховою забудовою – 0,0082 га, - під тимчасовою забудовою – 0,0004 га; - під проїздами, проходами, площадками – 0,0218 га, під зеленими насадженнями – 0,0066 га, яка розташована за адресою: м. Одеса, вул. Базарна, 61-А, вид використання: для експлуатації нежитлової будівлі комунально-побутового обслуговування; цільове призначення: для будівництва та обслуговування будівель закладів комунального обслуговування. Відповідно з п. 2.2 Договору, нежила споруда, яка розташована за вищевказаною адресою, належать ТОВ «СПОРТ ТА ВІДПОЧИНОК» на підставі договору купівлі-продажу, посвідченого приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Чужовською Н.Ю. 25 червня 2008 р. за реєстровим № 2759, право власності на яку зареєстровано КП «ОМБТІ та РОН» 10.07.2008 р., номер запису 3046 в книзі 77неж-190. Відповідно з п. 3.1 Договору, договір оренди землі укладено терміном на 10 років, для експлуатації нежитлової будівлі комунально-побутового обслуговування;

- Акт від 02.07.2014 р. визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) ТОВ «СПОРТ ТА ВІДПОЧИНОК» для експлуатації нежитлової будівлі комунально-побутового обслуговування за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Базарна, 61-А;

- Додаток до Акту від 02.07.2014 р. визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) ТОВ «СПОРТ ТА ВІДПОЧИНОК» для експлуатації нежитлової будівлі комунально-побутового обслуговування за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Базарна, 61-А;

- Додаток до договору оренди землі від 01.08.2014 р. (далі – Договір), зареєстрований в реєстрі під № 4067;

- Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права від 01.08.2014 р., індексний номер витягу: 25072354, витяг надав: приватний нотаріус Чужовська Наталія Юріївна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; підстава надання витягу: заява з реєстраційним номером: 7624733, дата реєстрації заяви: 01.08.2014 р., заявник: Пастух Наталя Валеріївна (уповноважена особа); Актуальна інформація про державну реєстрацію іншого речового права: Номер запису про інше речове право: 6543530; державний реєстратор: приватний нотаріус Чужовська Наталія Юріївна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; Підстава виникнення іншого речового права: договір оренди землі, серія та номер: 4067, виданий 01.08.2014 р., видавник: приватний нотаріус Чужовська Наталія Юріївна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 14864106 від 01.08.2014 р.; Вид іншого речового права: право оренди земельної ділянки; Зміст, характеристика іншого речового права: строк дії: 01.08.2024р.; Відомості про суб'єкта іншого речового права: Орендар: Товариство з обмеженою відповідальністю «СПОРТ ТА ВІДПОЧИНОК», код ЄДРПОУ: 35991040, країна реєстрації: Україна; Орендодавець: Одеська міська рада, що діє від імені та в інтересах Територіальної

громади міста Одеси, код ЄДРПОУ: 26597691, країна реєстрації: Україна; Відомості про об'єкт іншого речового права: Опис об'єкта іншого речового права: земельна ділянка, площею 0,037 га; Відомості про об'єкт нерухомого майна: Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 402959351101; Об'єкт нерухомого майна: земельна ділянка; адреса: Одеська обл., м. Одеса, вулиця Базарна, земельна ділянка 61-а; Кадастровий номер: 5110137500:26:011:0006; Цільове призначення: для будівництва та обслуговування будівель закладів комунального обслуговування; Витяг сформував: Чужовська Н. Ю.; Державний реєстратор: Чужовська Н. Ю.;

- договір купівлі-продажу від 25.06.2008 р., зареєстрований в реєстрі під № 2759, згідно з яким окрема нежитлова споруда, загальною площею 53,80 кв.м, за адресою: м. Одеса, вул. Базарна, 61-А, належить ТОВ «СПОРТ ТА ВІДПОЧИНОК»;

- витяг про реєстрацію права власності на нерухоме майно, зареєстрований і виданий КП «ОГБТІ та РОН» 10.07.2008 р., номер витягу: 19492975; реєстраційний номер: 10332631; тип об'єкту: окрема нежила споруда; адреса об'єкту: Одеська обл., м. Одеса, вул. Базарна (вул. Кірова), буд. 61-А, номер запису: 3046 в книзі: 77неж-190, власник: ТОВ «СПОРТ ТА ВІДПОЧИНОК», підстава виникнення права власності: договір купівлі-продажу/р.2759/25.06.2008/ Чужовська Н.Ю., приватний нотаріус Одеського міського нотаріального округу, форма власності: приватна, частина: 1/1;

- Витяг про реєстрацію в Державному реєстрі правочинів від 25.06.2008 р. № витягу: 6136159; Витяг надав: приватний нотаріус Чужовська Н.Ю., Одеській міський; До Державного реєстру правочинів внесено реєстраційний запис, параметрами якого є: тип операції: реєстрація правочину; найменування правочину: договір купівлі-продажу; Відомості про документ: Дата нотаріального посвідчення: 25.06.2008 р., номер у реєстрі нотаріальних дій: 2759, Документ посвідчено: Одеська обл., Приватний нотаріус Чужовська Н.Ю., Бланки: ВКО 994472, ВКО 994473; Предмет правочину: реєстраційний № об'єкту у РПВН: 10332631, окрема нежитлова будівля, адреса: Одеська обл., м. Одеса, вулиця Базарна, будинок 61-А; Набувач: Товариство з обмеженою відповідальністю «СПОРТ ТА ВІДПОЧИНОК», код ЄДРПОУ: 33663351, яке зареєстровано за адресою: м. Одеса, Старобазарний сквер, 3, кв. 1, Код ЄДРПОУ 35991040; Дата реєстрації: 25.06.2008; Реєстратор: Одеський міський, Приватний нотаріус Чужовська Н.Ю.; Реєстраційний номер: 2981284; Витяг сформував: Чужовська Н.Ю.;

- Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права від 14.08.2013 р., індексний номер витягу: 10819734, витяг надав: Реєстраційна служба Одеського міського управління юстиції Одеської області; підстава надання витягу: заява з реєстраційним номером: 3128862, дата реєстрації заяви: 25.09.2013 р., заявник: Старосуд Олег Анатолійович (уповноважена особа); Актуальна інформація про державну реєстрацію права власності: Номер запису про право власності: 2861415; державний реєстратор: Перчик Ірина

Олександрівна, Реєстраційна служба Одеського міського управління юстиції Одеської області; Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (з відкриттям розділу), індексний номер: 6749985 від 14.10.2013 р.; Форма власності: приватна; Розмір частки: 1/1; Власники: Товариство з обмеженою відповідальністю «СПОРТ ТА ВІДПОЧИНОК», код ЄДРПОУ: 35991040, країна реєстрації: Україна; Відомості про реєстрацію до 01.01.2013 р.: назва реєстру: Реєстр прав власності на нерухоме майно, реєстраційний номер: 10332631, 10.07.2008 р., реєстратор: Комунальне підприємство «Одеське міське бюро технічної інвентаризації та реєстрації об'єктів нерухомості»; Відомості про об'єкт нерухомого майна: Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 180235451101; Об'єкт нерухомого майна: земельна ділянка; адреса: Одеська обл., м. Одеса, вулиця Базарна (вулиця Кірова), будинок 61-«а»; Загальна площа: 53,80 кв.м; Витяг сформував: Перчик І.О.; Державний реєстратор: Перчик І.О.;

Також наданий Протокол № 7 від 31.03.2017 р. Постійної консультативної ради з питань планування територій міста Одеси, відповідно з розділом 2 якого вирішено Прийняти концепцію благоустрою Старобазарного скверу за основу для подальшого доопрацювання з урахуванням зауважень:

- передбачити централізовану систему механічного поливу зелених насаджень в сквері.
- виділити місце для об'єкту благоустрою, який забезпечить необхідні санітарно-побутові умови всесезонного відвідин маломобільних груп населення (туалет, доступний для осіб з обмеженими можливостями та кімната для батьків з дітьми). Будівництво та благоустрій провести за позабюджетні засоби, засоби інвесторів, добродійні засоби, засоби пайової участі бізнесу в розвитку інфраструктури міста.
- з метою визначення кращих архітектурно-планувальних рішень будівлі дитячого центру дозвілля, враховуючи, що новий об'єкт «дитячий центр» будуватиметься в центральному історичному ареалі м. Одеси (Старобазарний сквер), рекомендувати замовникові ТОВ "Спорт та відпочинок" організувати та провести архітектурний конкурс в один тур.
- розробнику проекту благоустрою врахувати наступне: виділення огороження території для майданчика виходу собак, місця установки інформаційного щита зі схемою благоустрою, послугами та заборонами.
- забезпечити по периметру території благоустрою установку півсферичних обмежувачів парковки і клумб, які будуть перешкоджати парковці транспортних засобів в невлаштованих місцях.
- групувати дитячі ігрові майданчики по двом вікових категоріям.
- передбачити благоустрою на центральній алеї сквера веб-камери.
- в цілях забезпечення безпечнішого перебування батьків з дітьми передбачити установку камер відеоспостереження, орієнтованих на дитячі ігрові зони.

- рекомендувати Управлінню розвитку споживчого ринку та захисту прав споживачів Одеської міськради не видавати дозволи на розміщення в сквері пересувних та інших тимчасових споруд вуличної торгівлі.

6. Площа земельної ділянки: згідно з наданими замовником **договором оренди землі від 01.08.2014 р., зареєстрований в реєстрі під № 4067, кадастровий номер: 5110137500:26:011:0006 – 0,0370 га.**

7. Цільове призначення земельної ділянки: згідно з наданими замовником **договором оренди землі від 01.08.2014 р., зареєстрований в реєстрі під № 4067, кадастровий номер: 5110137500:26:011:0006 – вид використання: для експлуатації нежитлової будівлі комунально-побутового обслуговування; цільове призначення: для будівництва та обслуговування будівель закладів комунального обслуговування.**

8. Посилання на містобудівну документацію: генеральний план населеного пункту, план зонування, детальний план території та рішення про їх затвердження (у разі наявності): відповідно з новим Генеральним планом м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради 25.03.2015 р. № 6489-VI, вказана вище земельна ділянка в межах ландшафтно-рекреаційної території, в зоні озелених територій загального користування (парки, сквери, бульвари), в межах Центрального історичного ареалу міста, в межах комплексної охоронної зони історичного центру міста. Відповідно до «Історико-архітектурного опорного плану, проекту зон охорони, визначення меж історичних ареалів», затвердженого наказом Міністерства культури і туризму України від 20.06.2008 р. № 728/0/16-08, вказана вище ділянка розташована на території Центрального історичного ареалу м. Одеси, в межах комплексної охоронної зони історичної забудови центральної частини 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. Гранична висота будівель, які розміщуються у глибині кварталів, має визначатися математичними розрахунками у складі історико-містобудівних обґрунтувань таким чином, щоб видима з вулиці проекція верхньої частини фасаду нової будівлі за висотою становила не більш ніж 62% висоти фасаду будівлі, яка виходить на червону лінію вулиці. Відповідно з планом зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII, вказана вище земельна ділянка розташована в зоні Р-3 – рекреаційній зоні озелених територій загального користування, яка призначення для організації повсякденного відпочинку населення. До зони входять парки, сквери, бульвари та інші озеленені території, що активно використовуються населенням для відпочинку, об'єкти відпочинку, туризму, спортивні та рекреаційні для дітей та дорослих, супутнім видом використання якої є розміщення

адміністративних будівель, допоміжних споруд та інфраструктура для відпочинку, в межах Центрального історичного ареалу міста, в межах комплексної охоронної зони історичного центру міста.

9. Функціональне призначення земельної ділянки: згідно з наданими замовником **договором оренди землі від 01.08.2014 р., зареєстрований в реєстрі під № 4067, кадастровий номер: 5110137500:26:011:0006 – вид використання: для експлуатації нежитлової будівлі комунально-побутового обслуговування; цільове призначення: для будівництва та обслуговування будівель закладів комунального обслуговування.**

10. Основні техніко-економічні показники об'єкта будівництва: згідно з містобудівним розрахунком, який розроблений ПП «Архмайстер» (ліцензія АГ № 574640), (головний архітектор проекту: Бойцова Світлана Петрівна - кваліфікаційний сертифікат Серія АА № 002730) та наданим замовником, орієнтовні техніко-економічні показники об'єкта:

По генплану:

№ п/п	Найменування	Од. вим.	Показники
1	2	3	4
1	Площа земельної ділянки	га	0,0370
2	Площа благоустрою території ділянки, у т.ч.: плитка тротуарна (відмостка)	м ²	84,74 84,74
3	Площа благоустрою прилеглої території сквера, у т.ч.: - плитка тротуарна - озеленення	м ²	1513,60 604,34 909,26
4	Площа забудови (Б.7 – в рівні відм.землі)	м ²	263,0

По будівлі:

№ п/п	Найменування	Од. вим.	Показники
1	2	3	4
1	Площа земельної ділянки	га	0,0370

2	Площа забудови (Б.7 – в рівні відм.землі), у т.ч.: - будівля - крильце, пандус	м ²	285,26 263,0 22,26
3	Поверховість	пов.	2
4	Умовна висота будівлі	м	4,50
5	Ступінь вогнестійкості		III
5	Загальна площа будівлі (Б.1) у т.ч.: - на відм. – 3.300 м, -3.750 - на відм. + 0.000 м - на відм. + 3.300 м - на відм. + 6.700 м (надбудова)	м ²	724,30 235,0 235,0 235,0 19,13
6	Корисна площа (Б.2 - без сходових клітин): у т.ч.- на відм. – 3.300 м, -3.750 - на відм. + 0.000 м - на відм. + 3.300 м - на відм. + 6.700 м (надбудова)	м ²	680,45 224,08 224,08 224,08 8,21
7	Розрахункова площа (Б.3)	м ²	667,06
8	Площа приміщень (Б.5), у т.ч.- на відм. – 3.300 м, -3.750 - на відм. + 0.000 м - на відм. + 3.300 м - на відм. + 6.700 м (надбудова)	м ²	684,81 223,65 222,31 220,63 18,22
9	Площа класів для занять	м ²	320,84
10	Площа підсобних приміщень	м ²	273,39
11	Площа адміністративних приміщень	м ²	39,60
12	Площа сходової клітини	м ²	43,68
13	Площа теплогенераторної (надбудова)	м ²	7,30
14	Будівельний об'єм будівлі,		2710,0
8	у т.ч.: - нижче відм +0.000 - вище відм +0.000	м ³	920,0 1790,0

Містобудівні умови та обмеження:

1. Граничнодопустима висота будівель: відповідно до «Історико-архітектурного опорного плану, проекту зон охорони, визначення границь історичних ареалів», затвердженого наказом Міністерства культури та туризму України від 20.06.2008 р. № 728/0/16-08, зазначена вище ділянка розташована на території Центрального історичного ареалу м. Одеси, в межах комплексної охоронної зони історичної забудови центральної частини 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. Гранична висота будівель, які розміщуються у глибині кварталів, має визначатися математичними розрахунками у складі історико-містобудівних обґрунтувань таким чином, щоб видима з вулиці проекція верхньої частини фасаду нової будівлі за висотою становила не більш ніж 62% висоти фасаду будівлі, яка виходить на червону лінію вулиці. Враховуючи викладене та розміщення нового об'єкту на території Центрального історичного ареалу м. Одеси та в межах комплексної охоронної зони історичної забудови центральної частини міста, необхідно виконати історико-містобудівне обґрунтування будівництва дитячого центру розвитку та творчості за адресою: вул. Базарна, 61-А у м. Одесі, за рахунок знесення окремої нежитлової будівлі, яка належить на правах власності Товариству з обмеженою відповідальністю «СПОРТ ТА ВІДПОЧИНОК». Відповідно з п. 14 та п. 17 ст. 5 Закону України «Про охорону культурної спадщини» - погодження програм та проектів містобудівних, архітектурних та ландшафтних перетворень, будівельних та других робіт в зонах охорони, в межах історичних ареалів населених пунктів, а також програм та проектів, реалізація яких може відобразиться на стані об'єктів культурної спадщини та надання дозволів на виконання робіт на вищевказаних територіях, відноситься до повноважень центрального органу виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини, яким являється Міністерство культури України, без узгодження якого роботи на об'єкті проводити заборонено.

Згідно з містобудівним розрахунком, виконаним ПП «Архмайстер» (ліцензія АГ № 574640), (головний архітектор проекту: Бойцова Світлана Петрівна - кваліфікаційний сертифікат Серія АА № 002730) та наданого замовником, орієнтовно: від + 7.900 м до +9.9500 м, проте враховуючи, що за відмітку +0.000 м узята відмітка чистої підлоги першого поверху центру розвитку та творчості, а не рівень землі, який складає: - 1.200 м, в місці розміщення центру розвитку та творчості, гранична висота центру розвитку та творчості складає: від + 9.100 м до + 11.150 м.

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки: відповідно до ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських

і сільських поселень» - 60% (відсоток забудови ділянки може бути збільшено за умови дотримання діючих протипожежних та санітарних норм).

3. Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови): *розрахувати відповідно до ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».*

4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови: *на нормативній відстані від меж земельної ділянки у відповідності з вимогами ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» та з вимогами із Законом України «Про охорону культурної спадщини».*

5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші охоронювані зони): *відповідно до «Історико-архітектурного опорного плану, проекту зон охорони, визначення границь історичних ареалів», затвердженого наказом Міністерства культури та туризму України від 20.06.2008 р. № 728/0/16-08, зазначена вище ділянка розташована на території Центрального історичного ареалу м. Одеси, в межах комплексної охоронної зони історичної забудови центральної частини 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. Гранична висота будівель, які розміщуються у глибині кварталів, має визначатися математичними розрахунками у складі історико-містобудівних обґрунтувань таким чином, щоб видима з вулиці проекція верхньої частини фасаду нової будівлі за висотою становила не більш ніж 62% висоти фасаду будівлі, яка виходить на червону лінію вулиці. Враховуючи викладене та розміщення нового об'єкту на території Центрального історичного ареалу м. Одеси та в межах комплексної охоронної зони історичної забудови центральної частини міста, необхідно виконати історико-містобудівне обґрунтування будівництва дитячого центру розвитку та творчості за адресою: вул. Базарна, 61-А у м. Одесі, за рахунок знесення окремої нежитлової будівлі, яка належить на правах власності Товариству з обмеженою відповідальністю «СПОРТ ТА ВІДПОЧИНОК». Відповідно з п. 14 та п. 17 ст. 5 Закону України «Про охорону культурної спадщини» - погодження програм та проектів містобудівних, архітектурних та ландшафтних перетворень, будівельних та других робіт в зонах охорони, в межах історичних ареалів населених пунктів, а також програм та проектів, реалізація яких може відобразиться на стані об'єктів культурної спадщини та надання дозволів на виконання робіт на вищевказаних територіях, відноситься до повноважень центрального органу виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини,*

яким являється Міністерство культури України, без узгодження якого роботи на об'єкті проводити заборонено, а проектні рішення з будівництва об'єкта необхідно узгодити з органами охорони культурної спадщини, у тому числі з управлінням з питань охорони об'єктів культурної спадщини Одеської міської ради (лист від 06.12.2011 р. № 01-07/515). До розроблення проектної документації, з метою збереження несущих конструкцій спортивного майданчика, який розміщений суміжно з проектуємим новим об'єктом, на суміжній земельній ділянці Старобазарного скверу, виконати технічний висновок про стан його будівельних конструкцій, та передбачити заходи по їх укріпленню. При розробці проектної документації з розміщення об'єкта, у її складі необхідно розробити паспорт опорядження та фарбування фасадів будівлі та представити його на затвердження в управління архітектури та містобудування Одеської міської ради та управління з питань охорони об'єктів культурної спадщини Одеської міської ради на паперових та електронному носіях. У складі паспорта опорядження та фарбування фасадів будівлі, проектні рішення фасадів будівлі розробити відповідно з результатами архітектурного конкурсу, який рекомендовано провести ТОВ "Спорт та відпочинок" в один тур згідно рекомендацій п. 3 розділу 2 Протоколу № 7 від 31.03.2017 р. Постійної консультативної ради з питань планування територій міста Одеси, а саме: з метою визначення кращих архітектурно-планувальних рішень будівлі дитячого центру розвитку та творчості, враховуючи, що новий об'єкт «дитячий центр» будуватиметься в центральному історичному ареалі м. Одеси (Старобазарний сквер), рекомендувати замовникові ТОВ "Спорт та відпочинок" організувати та провести архітектурний конкурс в один тур. Проектними рішеннями не передбачати розширення об'єкту за рахунок будь-яких конструкцій, виступаючих за межі земельної ділянки, яка знаходиться в оренді ТОВ "Спорт та відпочинок". При проектуванні вхідних вузлів у дитячий центр розвитку та творчості 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», а саме: передбачити умови безперешкодного і зручного пересування маломобільних груп населення по прилеглої території об'єкта проектування, для пересування інвалідів і маломобільних груп населення з вулиці, при входах до дитячого центру розвитку та творчості, передбачити крильця та пандуси для інвалідів і маломобільних груп населення, у приміщеннях - передбачити наявність гусеничних підйомників. Для зберігання автотранспорту запроектувати тимчасові автостоянки згідно вимог: п. 2.49 ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», нової редакції п.п. 7.51, таблиці 7.6 ДБН 360-92** «Планування і забудова міських і сільських поселень», зміна № 4 якого була затверджена наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 21.06.2011 р. № 67 та набула чинності 01.10.2011 р. (у даному випадку паркування автотранспорту передбачити на існуючих парковках по вул. Базарній від вул. Рішельєвської до

Старобазарного скверу). Виконати вимоги та рекомендації Протоколу № 7 від 31.03.2017 р. Постійної консультативної ради з питань планування територій міста Одеси, відповідно з розділом 2 якого вирішено Прийняти концепцію благоустрою Старобазарного скверу за основу для подальшого доопрацювання з урахуванням зауважень:

- передбачити централізовану систему механічного поливу зелених насаджень в сквері.

- виділити місце для об'єкту благоустрою, який забезпечить необхідні санітарно-побутові умови всесезонного відвідин маломобільних груп населення (туалет, доступний для осіб з обмеженими можливостями та кімната для батьків з дітьми). Будівництво та благоустрій провести за позабюджетні засоби, засоби інвесторів, добродійні засоби, засоби пайової участі бізнесу в розвитку інфраструктури міста.

- з метою визначення кращих архітектурно-планувальних рішень будівлі дитячого центру розвитку та творчості, враховуючи, що новий об'єкт «дитячий центр» будуватиметься в центральному історичному ареалі м. Одеси (Старобазарний сквер), рекомендувати замовникові ТОВ "Спорт та відпочинок" організувати та провести архітектурний конкурс в один тур.

- розробнику проекту благоустрою врахувати наступне: виділення огороження території для майданчика вигулу собак, місця установки інформаційного щита зі схемою благоустрою, послугами та заборонами.

- забезпечити по периметру території благоустрою установку півсферичних обмежувачів парковки і клумб, які будуть перешкоджати парковці транспортних засобів в невстановлених місцях.

- групувати дитячі ігрові майданчики по двом вікових категоріям.

- передбачити благоустрою на центральній алеї сквера веб-камери.

- в цілях забезпечення безпечнішого перебування батьків з дітьми передбачити установку камер відеоспостереження, орієнтованих на дитячі ігрові зони.

Енергозабезпечення об'єкту запроектувати відповідно до технічних умов Публічного Акціонерного Товариства «Енергопостачальна Компанія Одесаобленерго». Проектування вести згідно з «Порядком розроблення проектної документації на будівництво об'єктів», затвердженим Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.05.2011 р. № 45, зі змінами і доповненнями, внесеними наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 23.03.2012 р. № 122, ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», Законом України «Про охорону культурної спадщини», ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.3-15-2007 «Споруди транспорту. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів», ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.1.1.7-2002 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», ДСТУ-Н-Б В.1.1-27:2010 «Будівельна кліматологія»,

ДБН В.2.6-31:2006 «Теплова ізоляція будівель». Зміна № 1 від 01.07.2013 р., ДБН В.2.5-28-2006 «Природне і штучне освітлення», СНиП II-12-77 «Норми проектування. Захист від шуму», ДБН В1.2-2:2006 «Навантаження і впливи. Норми проектування» (зі зміною № 1) та ДБН В.1.1-12-2006 «Будівництво у сейсмічних районах України». Рекомендуємо, з метою виключення спірних питань з розміщення об'єкту та незалучення управління архітектури та містобудування у судові справи в якості третіх осіб, проектні рішення з будівництва дитячого центру розвитку та творчості за адресою: вул. Базарна, 61-А у м. Одесі, за рахунок знесення окремої нежитлової будівлі, яка належить на правах власності Товариству з обмеженою відповідальністю «СПОРТ ТА ВІДПОЧИНОК», з опорядженням та фарбуванням фасадів будівлі та її архітектурної стилістики, яка притаманна будівлі, яка розміщена у центральній частині міста, із збереженням єдності та цілісності фасадів будівлі, узгодити з власником або балансоутримувачем існуючого спортивного майданчику, який розміщений суміжно з проектуємим новим об'єктом, на суміжній земельній ділянці, з КП «Парки Одеси» та органами охорони культурної спадщини, а також виконати вимоги та рекомендації Протоколу № 7 від 31.03.2017 р. Постійної консультативної ради з питань планування територій міста Одеси, відповідно з розділом 2 якого вирішено Прийняти концепцію благоустрою Старобазарного скверу за основу для подальшого доопрацювання з урахуванням зауважень.

6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд: на нормативній відстані від існуючих будівель і споруд, меж ділянки відповідно з п. 3.10, п. 3.13 та вимог Розділу 11 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» та ДБН В.1.1.7-2002 «Пожжежна безпека об'єктів будівництва».

7. Охоронювані зони інженерних комунікацій: при розробці проекту розрахувати згідно з додатком 8.1 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» та вимог Розділу 11 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень». Передбачити проведення (перенесення) діючих та проектуємих інженерних підземних та наземних комунікацій на нормативну відстань від об'єкту, який проектується, відповідно з проектною документацією, яка розроблена відповідно до ТУ інженерних служб, які їх обслуговують.

8. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»: при проведенні інженерних вишукувань керуватися вимогами ДБН А.2.1-1-2014 «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. До

розроблення проектної документації, з метою збереження несущих конструкцій спортивного майданчика, який розміщений суміжно з проектуємим новим об'єктом, на суміжній земельній ділянці Старобазарного скверу, виконати технічний висновок про стан його будівельних конструкцій, та передбачити заходи по їх укріпленню. 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.

9. Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою): 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. У складі проектної документації розробити проектні рішення з благоустрою та озеленення: прилеглої території до дитячого центру розвитку та творчості, відповідно до державних будівельних норм відповідно з п. 3.15 та вимог Розділу 11 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», а саме: вирішити рішення пішохідних і транспортних питань, благоустрій, поліпшення інфраструктури, відповідно до вимог та рекомендацій **Протоколу № 7 від 31.03.2017 р. Постійної консультативної ради з питань планування територій міста Одеси, відповідно з розділом 2 якого вирішено Прийняти концепцію благоустрою Старобазарного скверу за основу для подальшого доопрацювання з урахуванням зауважень:**

- передбачити централізовану систему механічного поливу зелених насаджень в сквері.

- виділити місце для об'єкту благоустрою, який забезпечить необхідні санітарно-побутові умови всесезонного відвідин маломобільних груп населення (туалет, доступний для осіб з обмеженими можливостями та кімната для батьків з дітьми). Будівництво та благоустрій провести за позабюджетні засоби, засоби інвесторів, добродійні засоби, засоби пайової участі бізнесу в розвитку інфраструктури міста.

- з метою визначення кращих архітектурно-планувальних рішень будівлі дитячого центру розвитку та творчості, враховуючи, що новий об'єкт «дитячий центр» будуватиметься в центральному історичному ареалі м. Одеси (Старобазарний сквер), рекомендувати замовникові ТОВ "Спорт та відпочинок" організувати та провести архітектурний конкурс в один тур.

- розробнику проекту благоустрою врахувати наступне: виділення огороження території для майданчика вигулу собак, місця установки інформаційного щита зі схемою благоустрою, послугами та заборонами.

- забезпечити по периметру території благоустрою установку півсферичних обмежувачів парковки і клумб, які будуть перешкоджати парковці транспортних засобів в нествановлених місцях.

- групувати дитячі ігрові майданчики по двом вікових категоріям.

- передбачити благоустрою на центральній алеї сквера веб-камери.
- в цілях забезпечення безпечнішого перебування батьків з дітьми передбачити установку камер відеоспостереження, орієнтованих на дитячі ігрові зони.

Відновити існуючі рабатки та поребрики газонів та дерев на території скверу навколо нового проектуємого об'єкту, провести посів трави; провести установку: ліхтарів на прилеглий території до дитячого центру розвитку та творчості, які прийнятні для історичного ареалу міста, лавок та урн для сміття. При необхідності проведення розкопок та регенерації прилеглих зелених зон отримати дозвіл в Департаменті муніципальної безпеки Одеської міської ради та КП «Міськзелентрест» у відповідності із зазначеними чинними Правилами (лист КП «Міськзелентрест» від 20.03.2014 р. № 777 та УАМ від 26.03.2014 р. № 01-10/119/г).

10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку: не змінюється – експлуатувати існуючий проїзд та прохід до проектуємого об'єкту з вул. Базарної та Олександрівського проспекту. При проектуванні вхідних вузлів у дитячий центр розвитку та творчості 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», а саме: передбачити умови безперешкодного і зручного пересування маломобільних груп населення по прилеглий території об'єкта проектування, для пересування інвалідів і маломобільних груп населення з вулиці, при входах до дитячого центру розвитку та творчості, передбачити крильця та пандуси для інвалідів і маломобільних груп населення, у приміщеннях - передбачити наявність гусеничних підйомників.

11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту: для зберігання автотранспорту запроектувати тимчасові автостоянки згідно вимог: п. 2.49 ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», нової редакції п.п. 7.51, таблиці 7.6 ДБН 360-92** «Планування і забудова міських і сільських поселень», зміна № 4 якого була затверджена наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 21.06.2011 р. № 67 та набула чинності 01.10.2011 р. (у даному випадку паркування автотранспорту передбачити на існуючих парковках по вул. Базарній від вул. Рішельєвської до Старобазарного скверу).

12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини: відповідно до «Історико-архітектурного опорного плану, проекту зон охорони, визначення границь історичних ареалів», затвердженого наказом Міністерства культури та туризму України від 20.06.2008 р. № 728/0/16-08, зазначена вище ділянка розташована на території Центрального історичного ареалу м. Одеси, в межах комплексної охоронної зони історичної забудови центральної частини 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. Гранична висота будівель, які розміщуються у глибині кварталів, має визначатися математичними розрахунками у складі історико-містобудівних обґрунтувань таким чином, щоб видима з вулиці проекція верхньої частини фасаду нової будівлі за висотою становила не більш ніж 62% висоти фасаду будівлі, яка виходить на червону лінію вулиці. Враховуючи викладене та розміщення нового об'єкту на території Центрального історичного ареалу м. Одеси та в межах комплексної охоронної зони історичної забудови центральної частини міста, необхідно виконати історико-містобудівне обґрунтування будівництва дитячого центру розвитку та творчості за адресою: вул. Базарна, 61-А у м. Одесі, за рахунок знесення окремої нежитлової будівлі, яка належить на правах власності Товариству з обмеженою відповідальністю «СПОРТ ТА ВІДПОЧИНОК». Відповідно з п. 14 та п. 17 ст. 5 Закону України «Про охорону культурної спадщини» - погодження програм та проектів містобудівних, архітектурних та ландшафтних перетворень, будівельних та других робіт в зонах охорони, в межах історичних ареалів населених пунктів, а також програм та проектів, реалізація яких може відобразитися на стані об'єктів культурної спадщини та надання дозволів на виконання робіт на вищевказаних територіях, відноситься до повноважень центрального органу виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини, яким являється Міністерство культури України, без узгодження якого роботи на об'єкті проводити заборонено, а проектні рішення необхідно розробити згідно з вимогами Закону України «Про охорону культурної спадщини» та надати на розгляд органам охорони культурної спадщини, у тому числі з управлінням з питань охорони об'єктів культурної спадщини Одеської міської ради (лист від 06.12.2011 р. № 01-07/515). До розроблення проектної документації, з метою збереження несущих конструкцій спортивного майданчика, який розміщений суміжно з проектуємим новим об'єктом, на суміжній земельній ділянці Старобазарного скверу, виконати технічний висновок про стан його будівельних конструкцій, та передбачити заходи по їх укріпленню. При розробці проектної документації з розміщення об'єкта, у її складі необхідно розробити паспорт опорядження та фарбування фасадів будівлі та представити його на затвердження в управління архітектури та містобудування Одеської міської ради та управління з питань охорони об'єктів культурної спадщини Одеської міської ради на паперових та електронному носіях. У складі паспорта опорядження та фарбування фасадів будівлі, проектні рішення фасадів будівлі розробити відповідно з результатами архітектурного конкурсу, який рекомендовано провести ТОВ "Спорт та відпочинок" в один тур згідно рекомендацій п. 3 розділу 2 Протоколу № 7 від 31.03.2017 р. Постійної консультативної ради з питань планування територій міста Одеси, а саме: з метою визначення кращих архітектурно-планувальних рішень будівлі дитячого

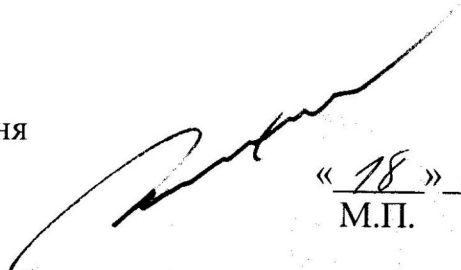
центру розвитку та творчості, враховуючи, що новий об'єкт «дитячий центр» будуватиметься в центральному історичному ареалі м. Одеси (Старобазарний сквер), рекомендувати замовникові ТОВ "Спорт та відпочинок" організувати та провести архітектурний конкурс в один тур. Проектними рішеннями не передбачати розширення об'єкту за рахунок будь-яких конструкцій, виступаючих за межі земельної ділянки, яка знаходиться в оренді ТОВ "Спорт та відпочинок".

13. Вимоги щодо створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення: при проектуванні входних вузлів у дитячий центр розвитку та творчості 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», а саме: передбачити умови безперешкодного і зручного пересування маломобільних груп населення по прилеглої території об'єкта проектування, для пересування інвалідів і маломобільних груп населення з вулиці, при входах до дитячого центру розвитку та творчості, передбачити крильця та пандуси для інвалідів і маломобільних груп населення, у приміщеннях - передбачити наявність гусеничних підйомників.

Ці містобудівні умови та обмеження надані відповідно до: ст. 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (далі – Закон) та «Порядку надання містобудівних умов та 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 і доповненнями, внесеними наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 08.02.2012 р. № 49, від 24.04.2013 р. № 167 та від 20.05.2013 р. № 199.

Містобудівні умови та обмеження є чинними до: завершення будівництва, згідно ч. 8 ст. 29 Закону та пункту 1.3 Порядку, які зазначені вище.

Перший заступник
начальника управління
М.О. Шайденко


« 18 » 04. 17 2017 р.
М.П.



ПСД-16-261-АР

Заказчик: ТОО «Спорт и отдых»
Адрес: г. Одесса, ул. Базарная, 61-а

Изм.	Кол-во	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Г А П				Бойцова С.П.	
Архитектор				Хилкова Л.Г.	

Детский центр развития и творчества

Стадия	Лист	Листов
ГР	20	

Визуализация

Арх госуда
Майстер лицензия АГ - 574640



ПСД-16-261-АР

Заказчик: ТОО «Спорт и отдых»
Адрес: г. Одесса, ул. Базарная, 61-а

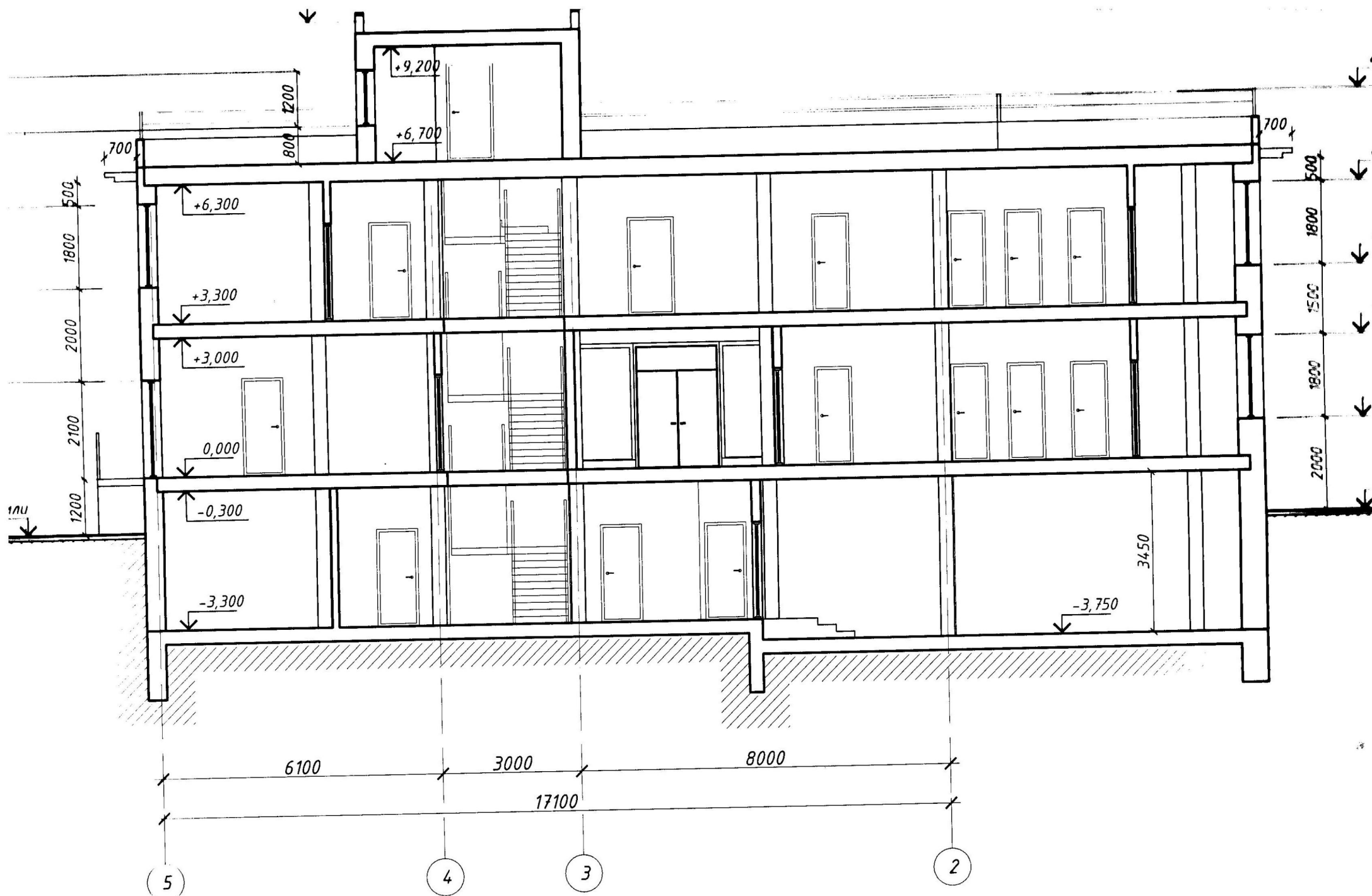
Изм.	Кол-во	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Г А П			Бойцова С.П.		
Архитектор			Хилкова Л.Г.		

Детский центр развития и творчества

Стадия	Лист	Листов
ГР	18	

Визуализация

Арх госуда
Майстер лицензия АГ - 574640



Заказчик: ТОО "Спорт и отдых"