

ОДЕСЬКА МІСЬКА РАДА

УПРАВЛІННЯ АРХІТЕКТУРИ
ТА МІСТОБУДУВАННЯ



ОДЕССКИЙ ГОРОДСКОЙ СОВЕТ

УПРАВЛЕНИЕ АРХИТЕКТУРЫ
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА

✉ вул. Гоголя, 10, м. Одеса, 65082, Україна
☎ 723-07-35; 729-74-22
e-mail: uag3@omr.odessa.ua

✉ ул. Гоголя, 10, г. Одесса, 65082, Украина
☎ 723-07-35; 729-74-22
e-mail: uag3@omr.odessa.ua

№ _____
на № _____ от _____

«ЗАТВЕРДЖЕНО»
Наказ управління архітектури
та містобудування
Одеської міської
13.04.2018 № 01-06/59

Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва

№ 67/1
м. Одеса, Приморський район, нижня тераса пляжу «Ланжерон» - пляж
«Ланжерон», 25 та пляж «Ланжерон», 1, реконструкція реабілітаційно-
оздоровчого центру дельфінотерапії з розширенням, в межах земельних
ділянок, які знаходяться в оренді, без зміни існуючих висотних відміток
об'єкту
(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки:
*реконструкція реабілітаційно-оздоровчого центру дельфінотерапії з
розширенням, в межах земельних ділянок, які знаходяться в оренді у
Товариства з обмеженою відповідальністю «Нерум» та Товариства з
обмеженою відповідальністю «Нептун-Біла Сфера», за рахунок знесення
нежилих будівель та споруд аварійно-рятувальної станції, які знаходяться у
власності Товариства з обмеженою відповідальністю «Нептун-Біла Сфера»,
без зміни існуючих висотних відміток об'єкту за адресою: м. Одеса,
Приморський район, нижня тераса пляжу «Ланжерон» - пляж «Ланжерон»,
25 та пляж «Ланжерон», 1.*

2. Інформація про замовника: *Товариство з обмеженою відповідальністю
«Нерум» та Товариство з обмеженою відповідальністю «Нептун-Біла
Сфера», які зареєстровані за адресою: вул. Канатна, 11, кв. 6, м. Одеса,
Одеська обл., 65014.*

*До пакету документів Товариством з обмеженою відповідальністю
«Нерум» до управління, окрім містобудівного розрахунку, виконаного
Одеською спеціалізованою науково-проектною архітектурно-
реставраційною фірмою «АРХПРОЕКТ – МДМ» (головний архітектор
проекту – Повстанюк Михайло Григорович, також надані:*
018391

- **Договір оренди земельної ділянки від 09.12.2003 р. (далі – Договір), який зареєстрований в реєстрі за № 418, згідно з яким земельна ділянка за адресою: м. Одеса, Приморський район, нижня тераса пляжу «Ланжерон» - пляж «Ланжерон» 25 , загальною площею 5000 кв.м, кадастровий номер: 5110137500:23:002:0005, передається Товариству з обмеженою відповідальністю «Нерум», терміном на 50 (п'ятдесят) років, для будівництва та подальшої експлуатації будівлі і споруд дельфінарію;**

- **Свідоцтво на право власності на нерухоме майно від 06.02.2014 р. Серія САК № 199731 індексний номер: 174137780, яке видане виконавчим комітетом Одеської міської ради на об'єкт, на об'єкт нерухомого майна: нежитлова будівля Одеського міського дельфінарію з акваріумом та реабілітаційно-оздоровчим центром дельфінотерапії, загальною площею 11565,0 кв.м, який у формі приватної власності, розмір частки: 1/1, та належить Товариству з обмеженою відповідальністю «Нерум», код ЄДРПОУ: 32428553, країна реєстрації: Україна; орган державної реєстрації: Реєстраційна служба Одеського міського управління юстиції Одеської області; Державний реєстратор: Перчик Ірина Олександрівна;**

- **Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 06.02.2014 р., індексний номер витягу: 17414887, витяг надав: Реєстраційна служба Одеського міського управління юстиції Одеської області; підстава надання витягу: заява з реєстраційним номером: 5307264, дата заяви: 05.02.2014 р., заявник: Мерлян Олександр Володимирович (уповноважена особа); Актуальна інформація про державну реєстрацію права власності: Номер запису про право власності: 42015; дата державної реєстрації: 25.01.2013 р; Державний реєстратор: приватний нотаріус Бельтюкова Євгенія Михайлівна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл., Підстава виникнення права власності: Свідоцтво про право власності, серія та номер: 17413780, виданий 06.02.2014 р., видавник: Реєстраційна служба Одеського міського управління юстиції Одеської області; Підстава внесення запису: рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (з відкриття розділу), індексний номер: 126233 від 25.01.2013 р., форма власності: приватна; розмір частки: 1/1; власники: Товариство з обмеженою відповідальністю «Нерум», код ЄДРПОУ: 32428553, країна реєстрації: Україна; Відомості про реєстрацію до 01.01.2013 р.: назва реєстру: Реєстр прав власності на нерухоме майно, реєстраційний номер: 11038626, 11.04.2011 р., реєстратор: Комунальне підприємство «Одеське бюро технічної інвентаризації та реєстрації об'єктів нерухомості»; Відомості про об'єкт нерухомого майна: Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 2894951101; об'єкт нерухомого майна: нежитлова будівля Одеського міського дельфінарію з акваріумом та реабілітаційно-оздоровчим центром дельфінотерапії; адреса: Одеська обл., м. Одеса, «Ланжерон» пляж, 25, Земельна ділянка місця розташування: 5110137500: 23:002:0005, цільове призначення: землі рекреаційного призначення, площа: 5000 кв.м; Опис об'єкта нерухомого**

майна: основна площа: 6083,70 кв.м; Загальна площа: 11565,0 кв.м; **Витяг сформував: Перчик І.О., Державний реєстратор: Перчик І.О.**

- **Договір оренди землі від 15.01.2014 р. (далі – Договір), який зареєстрований в реєстрі за № 18, згідно з яким земельна ділянка за адресою: м. Одеса, Приморський район, пляж «Ланжерон», 1, загальною площею 2499 кв.м, кадастровий номер: 5110137500:23:002:0006, у тому числі по угіддях: - капітальна одноповерхова забудова – 321,0 кв.м; - тимчасова забудова – 25,0 кв.м; - під спорудами – 148,0 кв.м; - під проїздами, проходами та площадками – 1954,0 кв.м; - під зеленими насадженнями – 51,0 кв.м; передається Товариству з обмеженою відповідальністю «Нептун-Біла Сфера», терміном на 25 (двадцять п'ять) років, до початку реалізації планувальних рішень району, для експлуатації та обслуговування нежитлових будівель і споруд аварійно-рятувальної станції. Відповідно з п. 2.2. Договору – на земельній ділянці розташовано: нежитлові будівлі та споруди, що належать Товариству з обмеженою відповідальністю «Нептун-Біла Сфера» на підставі Свідоцтва на право власності (бланк серія САЕ № 796782), виданого 29.10.2012 р. виконавчим комітетом Одеської міської ради та зареєстрованого 22.11.2012 р. КП «ОМБТІ та РОН», номер запису: 349 в книзі: 115неж-71, реєстраційний номер: 28002173, що підтверджується Витягом про державну реєстрацію прав № 36363508, виданим КП «ОМБТІ та РОН» 22.11.2012 року. Відповідно з п. 5.1. Договору – земельна ділянка передається в оренду Товариству з обмеженою відповідальністю «Нептун-Біла Сфера» для експлуатації та обслуговування нежитлових будівель і споруд аварійно-рятувальної станції. Відповідно з п. 5.2. Договору – категорія земель за основним за основним цільовим призначенням – землі рекреаційного призначення;**

- **Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права від 15.01.2014 р., індексний номер витягу: 16196231, витяг надав: приватний нотаріус Калганова Марія Володимирівна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл., підстава надання витягу: заява з реєстраційним номером: 4958973, дата заяви: 15.01.2014 р., заявник: Миронов Андрій Олександрович (уповноважена особа), номер запису про інше речове право: 4265289, підстава внесення запису: рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 9956515 від 15.01.2014 р., вид іншого речового права право оренди земельної ділянки, зміст, характеристика іншого речового права: строк дії: 15.01.2039 р., додаткові відомості: до початку реалізації планувальних рішень району, відомості про суб'єкт іншого речового права: Орендодавець (власник) Одеська міська рада, яка діє від імені Територіальної громади міста Одеси, Територіальна громада, код: ЄДРПОУ: 26597691, країна реєстрації: Україна; орендар: Товариство з обмеженою відповідальністю «Нептун-Біла Сфера», код: ЄДРПОУ: 36288570, країна реєстрації: Україна, опис об'єкта іншого речового права: земельна ділянка площею 0,2499 га, для експлуатації та обслуговування нежитлових будівель і споруд аварійно-рятувальної**

станції; реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 261221151101, об'єкт нерухомого майна: земельна ділянка, адреса: Одеська обл., м. Одеса, «Ланжерон» пляж, 1, кадастровий номер: 5110137500:23:002:0006, цільове призначення: для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення;

- Акт визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) від 25.12.2013 р., згідно з яким ТОВ «Нептун-Біла Сфера» надана земельна ділянка за адресою: Одеса, Приморський район, пляж «Ланжерон», 1, для експлуатації для експлуатації та обслуговування нежитлових будівель і споруд аварійно-рятувальної станції;

- Акт приймання-передачі земельної ділянки за адресою: Одеса, Приморський район, пляж «Ланжерон», 1, що передається в оренду ТОВ «Нептун-Біла Сфера» від 15.01.2014 р., для експлуатації та обслуговування нежитлових будівель і споруд аварійно-рятувальної станції;

- Свідоцтво на право власності на нежитлові будівлі та споруди від 29.10.2012 р. Серія САЕ № 796782, яке видане виконавчим комітетом Одеської міської ради на об'єкт, який в цілому складається з будівель літ. «А», літ. «Д», літ. «Г», літ. «Б», загальною площею 235,40 кв.м, основною площею 215,80 кв.м, літ. «Г1», літ. «Е», літ. «Ж», літ. «З», літ. «К», літ. «И», відображених у технічному паспорті від 28.08.2012 р. та зареєстроване в електронному Реєстрі прав власності на нерухоме майно від. 22.11.2012 р. та належить Товариству з обмеженою відповідальністю «Нептун-Біла Сфера»;

- Витяг про Державну реєстрацію прав, виданий КП «ОМБП та РОН» від 22.11.2012 р., номер витягу: 36363508, реєстраційний номер: 28002173, тип об'єкта: нежитлові будівлі та споруди, адреса: Одеська обл., м. Одеса, «Ланжерон» пляж, будинок 1, номер запису: 349, в книзі: 115неж-71, власники: Товариство з обмеженою відповідальністю «Нептун-Біла Сфера», підстава виникнення права власності: свідоцтво про право власності /САЕ № 796782/29.10.2012/ виконавчий комітет Одеської міської ради, форма власності: приватна, частка: 1/1;

Також надані:

- Лист-згода Товариства з обмеженою відповідальністю «Нептун-Біла Сфера», в особі директора – Миронова Андрія Олександровича, яке дає свою згоду на реконструкцію реабілітаційно-оздоровчого центру дельфінотерапії з розширенням на земельній ділянці Товариства з обмеженою відповідальністю «Нептун-Біла Сфера» за адресою: м. Одеса, пляж «Ланжерон», 1;

- Протокол № 1 Архітектурно-містобудівної ради при управлінні архітектури та містобудування Одеської міської ради від 12.04.2017 р. № 1, згідно з яким Вирішено: «погодити перед проектні пропозиції «Реконструкція та благоустрій території, яка прилягає до пляжу «Ланжерон» з розміщенням об'єктів обслуговування та реконструкцією комплексу дельфінотерапії в м. Одесі» для можливого його обліку при подальшій розробці містобудівної та проектної документації».

3. Відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні: відповідно з *Договором оренди земельної ділянки від 09.12.2003 р. (далі – Договір), який зареєстрований в реєстрі за № 418, кадастровий номер: 5110137500:23:002:0005 – для будівництва та подальшої експлуатації будівлі і споруд дельфінарію; Договором оренди землі від 15.01.2014 р. (далі – Договір), який зареєстрований в реєстрі за № 18, кадастровий номер: 5110137500:23:002:0006 – для експлуатації та обслуговування нежитлових будівель і споруд аварійно-рятувальної станції. Відповідно з п. 5.2. Договору – категорія земель за основним за основним цільовим призначенням – землі рекреаційного призначення. Згідно з Витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права від 15.01.2014 р., індексний номер витягу: 16196231, кадастровий номер: 5110137500:23:002:0006 – цільове призначення: для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення. Відповідно з положеннями нового Генерального плану м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, земельні ділянки, що знаходяться за адресою: м. Одеса, нижня тераса пляжу «Ланжерон» - пляж «Ланжерон», 25 та пляж «Ланжерон», 1, відповідно з новим Генеральним планом м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради 25.03.2015 р. № 6489-VI, розміщені на території житлово-громадської забудови, в зоні громадських центрів та окремих об'єктів обслуговування. 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-3п – 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; водні поверхні; допустимим видом використання якої є розміщення підприємств громадського харчування (ресторани, кафе, бари). Земельні ділянки, що знаходяться за адресою: м. Одеса, нижня тераса пляжу «Ланжерон» - пляж «Ланжерон», 25 та пляж «Ланжерон», 1, розміщені в межах водоохоронної зони моря і лиманів, пропозиції якої наведені у Генеральному плані.*

Містобудівні умови та обмеження:

1. Граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах: відносно до існуючої будівлі, яка підлягає реконструкції – не змінюється.
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), але необхідно розрахувати враховуючи вимоги ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги».

3. Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону): не нормується.

4. Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд: у даному випадку не змінюється – реконструкцію будівлі реабілітаційно-оздоровчого центру дельфіноterapiї з розширенням запроектувати на нормативній відстані від меж земельної ділянки та на нормативній відстані від меж суміжних земельних ділянок та будівель і споруд, розміщених на них, відповідно з вимогами ДБН В.2.2-13-2003 «Будівлі та споруди. Спортивні та фізкультурно-оздоровчі споруди», п. 3.13 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» та ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги».

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 з положеннями плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII, земельні ділянки, що знаходяться за адресою: м. Одеса, нижня тераса пляжу «Ланжерон» - пляж «Ланжерон», 25 та пляж «Ланжерон», 1, 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 проектуемого об'єкту надати на розгляд відповідним профільованим структурам, у тому числі органам екологічної безпеки. До розроблення проектної документації, з метою збереження несущих конструкцій існуючої будівлі реабілітаційно-оздоровчого центру дельфіноterapiї, та будівель, які розміщені на суміжних земельних ділянках, виконати технічний висновок про стан їх будівельних конструкцій, та передбачити заходи по їх укріпленню. При розробці проектної документації з реконструкції 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 на паперових та електронному носіях. У складі паспорта опорядження та фарбування фасадів будівлі, проектні рішення фасадів будівлі розробити із збереженням існуючої архітектурної стилістики фасадів будівлі реабілітаційно-оздоровчого центру дельфіноterapiї, яка

гармонійно вписується в морський фасад узбережжя, а також не передбачати розширення об'єкту за рахунок будь-яких конструкцій, виступаючих за межі земельних ділянок, які знаходяться в оренді Товариства з обмеженою відповідальністю «Нерум» та Товариства з обмеженою відповідальністю «Нептун-Біла Сфера», Лист-згода якого є в наявності на реконструкцію реабілітаційно-оздоровчого центру дельфінотерапії з розширенням на земельній ділянці Товариства з обмеженою відповідальністю «Нептун-Біла Сфера» за адресою: м. Одеса, пляж «Ланжерон», 1. У складі проектної документації розробити розрахунок освітлення та інсоляції приміщень об'єкту, який підлягає реконструкції, і тих, що розміщені на суміжних земельних ділянках, відповідно з вимогами ДСТУ-Н Б В.2.2-27:2010 «Настанова з розрахунку інсоляції об'єктів цивільного призначення», а також виконати розрахунок впливу та захисту від шуму житлових будинків, відповідно зі СНиП II-12-77 «Норми проектування. Захист від шуму», та виконати зазначені заходи до експлуатації об'єкту. Проектування входних вузлів в проектуємих об'єкт виконати відповідно з вимогами п.п. 6.1.1 ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будівлі та споруди. Основні положення. Передбачити тамбури, при всіх зовнішніх входах до проектуємого об'єкту, для теплового і вітрового захисту відповідно з п.п. 6.1.3 ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будівлі та споруди. Основні положення». При проектуванні та експлуатації об'єкта забезпечити доступність об'єкта та прилеглої території для інвалідів та інших маломобільних груп населення відповідно з ДБН В.2.2-17:2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення» та п.п. 6.1.2 ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будівлі та споруди. Основні положення» та п. 6.1.2 ДБН В.2.2-25:2009 «Будинки і споруди. Підприємства харчування (заклади ресторанного господарства)», а саме: передбачити умови безперешкодного і зручного пересування маломобільних груп населення по прилеглої території об'єкта реконструкції з розширенням, для пересування інвалідів і маломобільних груп населення з вулиці, при входах до реабілітаційно-оздоровчого центру дельфінотерапії, який підлягає реконструкції з розширенням, передбачити крильця та пандуси для інвалідів і маломобільних груп населення, для пересування у приміщеннях – передбачити наявність ліфтів, у разі перепадів рівня підлоги у приміщеннях – передбачити наявність гусеничних підйомників. Для зберігання автотранспорту запроектувати автостоянки, у тому числі тимчасові, згідно з вимогами: 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., п. 5.2.5 ДБН В.2.2-25:2009 «Будинки і споруди. Підприємства харчування (заклади ресторанного господарства)» та ДБН В.2.3-15-2007 «Споруди транспорту. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів» (у даному випадку паркування автотранспорту передбачити на існуючих парковках, які

розміщені біля об'єкту реконструкції на території пляжу «Ланжерон»). Проектними рішеннями з розміщення об'єкту передбачити заходи протипожежної безпеки відповідно з вимогами ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги». При проектуванні та реконструкції об'єкту енергозабезпечення об'єкту запроектувати відповідно до технічних умов Публічного Акціонерного Товариства «Енергопостачальна Компанія Одесаобленерго». Проектування вести відповідно 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», ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будівлі та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-13-2003 «Будівлі та споруди. Спортивні та фізкультурно-оздоровчі споруди», ДБН В.2.2-25:2009 «Будинки і споруди. Підприємства харчування (заклади ресторанного господарства)», ДСТУ-Н Б В.2.2-27:2010 «Настанова з розрахунку інсоляції об'єктів цивільного призначення», ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги», ДБН В.2.2-17:2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення», 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., ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.3-15-2007 «Споруди транспорту. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів», доповненнями ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій», ДСТУ-Н-Б В.1.1-27:2010 «Будівельна кліматологія», ДБН В.2.6-31:2016 «Теплова ізоляція будівель», ДБН В.2.5-28-2006 «Природне і штучне освітлення», СНиП II-12-77 «Норми проектування. Захист від шуму», ДБН В.1.2-2:2006 «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 реконструкції об'єкта та незалучення управління архітектури та містобудування у судові справи в якості третіх осіб, проектні рішення з реконструкції реабілітаційно-оздоровчого центру дельфінотерапії з розширенням, в межах земельних ділянок, які знаходяться в оренді у Товариства з обмеженою відповідальністю «Нерум» та Товариства з обмеженою відповідальністю «Нептун-Біла Сфера», за рахунок знесення нежитлих будівель та споруд аварійно-рятувальної станції, які знаходяться у власності Товариства з обмеженою відповідальністю «Нептун-Біла Сфера», без зміни існуючих висотних відміток об'єкту за адресою: м. Одеса, Приморський район, нижня тераса пляжу «Ланжерон» - пляж «Ланжерон», 25 та пляж «Ланжерон», 1, узгодити з власниками та/або користувачами

суміжних земельних ділянок та власниками об'єктів нерухомості, які існують на суміжних земельних ділянках, і з органами екології та профільними службами, які координують розміщення об'єктів в прибережній захисній смузі моря, у зв'язку з тим, що хоч об'єкт реконструкції і не розміщений в її межах, але межує з нею.

6. Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж: **при розробці проекту розрахувати згідно з додатком 8.1 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 та підлягає реконструкції, відповідно з проектною документації, яка розроблена відповідно до ТУ інженерних служб, які їх обслуговують. Усі інженерні мережі, які пролягають по ділянці проектування, підлягають перенесенню до початку реконструкції. 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. Об'єкт запроектувати на нормативній відстані від існуючих будинків, будівель і споруд, меж ділянки відповідно до вимог п. 3.6* - 3.14 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» та вимог ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги». До розроблення проектною документації, з метою збереження несущих конструкцій існуючої будівлі реабілітаційно-оздоровчого центру дельфінотерапії, та будівель, які розміщені на суміжних суміжних земельних ділянках, виконати технічний висновок про стан їх будівельних конструкцій, та передбачити заходи по їх укріпленню. **При проектуванні та реконструкції об'єкту енергозабезпечення об'єкту запроектувати відповідно до технічних умов Публічного Акціонерного Товариства «Енергопостачальна Компанія Одесаобленерго».** Відповідно з постановою Кабінету Міністрів України від 09.01.2014 р. № 6 та листом Головного управління ДСНС України в Одеській області від 06.02.2014 р. № 01/613/11 – проектування здійснювати з урахуванням вимог інженерно-технічних заходів цивільного захисту, у тому числі ДСТУ А.2.2-7:2010 «Розділ інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) у складі проектною документації об'єктів». Основний під'їзд та пішохідний прохід до проектуємого об'єкту не змінюється – здійснюється з боку вулиці Приморської та узвозу Маринеска. Благоустрій виконати відповідно згідно з «Правилами благоустрою території міста Одеси (текстова частина) у новій редакції», затвердженими рішенням Одеської міської ради від 23.12.2011 р. № 1631-VI, із змінами та доповненнями, внесеними на сесії Одеської міської ради 27.08.2014 р. та доповненнями ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій». У складі

проектної документації розробити проектні рішення з благоустрою та озеленення: прилеглої території до реабілітаційно-оздоровчого центру дельфінотерапії, який підлягає реконструкції з розширенням, відповідно до державних будівельних норм відповідно з п. 3.15 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», а саме: відновити асфальтове покриття прилеглих проїздів; виконати мостіння прилеглої території тротуарною плиткою, по зразку з існуючою біля об'єкту реконструкції; відновити існуючі рабатки та поребрики існуючих газонів та існуючих дерев; провести висадку нових листяних дерев та виконати посів трави на існуючих газонах; провести установку: ліхтарів на прилеглій території, по стилістиці тих, які вже існують біля об'єкту реконструкції, 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/з).

Ці містобудівні умови та обмеження надані відповідно до: ч. 3. ст. 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (далі – Закон), зміни в який були внесені Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України по удосконаленню містобудівної діяльності», та набули чинність 10.06.2017 р. та Додатком до «Порядку ведення реєстру містобудівних умов та обмежень», затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 31.05.2017 р. № 135, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 09.06.2017 р. за № 714/30582, а також Листа Департаменту містобудування, архітектури та планування територій Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 13.11.2017 р. № 8/14.3-1000-17.

Містобудівні умови та обмеження є чинними до: завершення будівництва об'єкта незалежно від зміни замовника, згідно ч. 8 ст. 29 Закону, який зазначений вище.

Містобудівні умови та обмеження від 02.05.2017 р. № 01-06/81 (арх. № 100), які видані управлінням Товариству з обмеженою відповідальністю «Нерум» та Товариству з обмеженою відповідальністю «Нептун-Біла Сфера», за зверненням Товариства з обмеженою відповідальністю «Нерум», вважати такими, що втратили чинність.

Начальник управління –
головний архітектор міста
О.Д. Голованов



04

2018 р.