



ОДЕСЬКА МІСЬКА РАДА
ДЕПАРТАМЕНТ АРХІТЕКТУРИ ТА МІСТОБУДУВАННЯ

Україна, 65082 м. Одеса, вул. Гоголя, 10

☎ 723-07-35; 723-03-38;

✉ e-mail: uag3@omr.gov.ua

№ _____
на № _____ от _____

«ЗАТВЕРДЖЕНО»
Наказ департаменту
архітектури та
містобудування
Одеської міської ради
24.09.2019 № 01-06/245

Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва

№ 185

Будівництво багатоквартирних житлових будинків з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення з підземним та надземним гаражами та благоустроєм прилеглої території за адресою:
м. Одеса, Приморський район, проспект Гагарина, 9, 9-А
(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки: будівництво багатоквартирних житлових будинків з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення з підземним та надземним гаражами за адресою: м. Одеса, Приморський район, проспект Гагарина, 9, 9-А, на земельній ділянці, яка знаходиться в оренді у Товариства з обмеженою відповідальністю «ТЕСЛА БІЛД ГРУП», за рахунок знесення нежитлових приміщень, нежитлових будівель та споруд, які знаходяться у власності Товариства з обмеженою відповідальністю «ТЕСЛА БІЛД ГРУП», з відновленням архітектурної стилістики фасадів будівель після будівництва, яка по стилістиці прийнятна для нових будівель, розміщених в районі Французького бульвару та району «Аркадія», з пристосуванням існуючих традиційних пісочно-пастельних тонів фасадів будівель, прийнятих для Південної Пальміри, з благоустроєм прилеглої території.

2. Інформація про замовника: Товариство з обмеженою відповідальністю «ТЕСЛА БІЛД ГРУП», яке розміщено за адресою: м. Одеса, вул. Стовпова, 28/3, 65098. Код ЄДРПОУ: 41434672.

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

Товариством з обмеженою відповідальністю «Інжиніринг- Жилстрой» (ГАП – Асланова Н.М.), також надані:

- **Договір оренди землі від 31.05.2019 р. який зареєстрований в реєстрі за № 260**, згідно з яким земельна ділянка, площею 2,1100 га, у тому числі по угіддях: - капітальна трьох і більше поверхова – 0,2400 га, - під спорудами – 0,0336 га, - під спорудами, проїздами та площадками – 1,0123 га, - під зеленими насадженнями – 0,0475 га, - капітальна одноповерхова – 0,7726 га, **кадастровий номер 5110137500:41:001:0019, розташована за адресою: м. Одеса, проспект Гагарина, 9, 9-А, передана Товариству з обмеженою відповідальністю «ТЕСЛА БІЛД ГРУП» (далі – ТОВ «ТЕСЛА БІЛД ГРУП») у строкове, платне володіння, користування земельну ділянку.** Згідно з п. 2.2 Договору – на земельній ділянці розташовано об'єкти нерухомого майна, що належать Орендарю: реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 482023651101, державна реєстрація права власності на який проведено в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, номер запису про право власності: 7412810, дата державної реєстрації: 21.10.2014 р. на підставі Договору купівлі-продажу, посвідченого 21.10.2014 р. Запольською В.О., приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу, по реєстру за № 137; реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 482085051101, державна реєстрація права власності на який проведено в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, номер запису про право власності: 7413050, дата державної реєстрації: 21.10.2014 р. на підставі Договору купівлі-продажу, посвідченого 21.10.2014 р. Запольською В.О., приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу, по реєстру за № 143. Згідно з п. 3.1. Договору – Договір укладено терміном на **5 (п'ять) років**. Згідно з п. 5.1 Договору – земельна ділянка передається в оренду **ТОВ «ТЕСЛА БІЛД ГРУП», для будівництва, обслуговування та експлуатації багатоповерхового житлового комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями та підземним паркінгом.** Згідно з п. 5.2 Договору – Категорія земель за основним цільовим призначенням – **землі житлової та громадської забудови; вид цільового призначення згідно з Класифікацією видів цільового призначення земель – В.02.03 (для будівництва, обслуговування та експлуатації багатоповерхового житлового комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями та підземним паркінгом);**

- **Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права від 31.05.2019 р., індексний номер витягу: 168785790; витяг сформовано: приватний нотаріус Калганова М.В., Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 34336781, дата реєстрації заяви: 31.05.2019 р., заявник: Стойко Олег Васильович (уповноважена особа); Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна: реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1842254751101; об'єкт нерухомого майна: земельна ділянка; Кадастровий номер: 5110137500:41:001:0019; Опис**

об'єкта: Площа (га): 2,11, Реєстраційні номери об'єктів нерухомого майна, розташованих на земельній ділянці: 48202365101, 482085051101; Актуальна інформація про державну реєстрацію іншого речового права: Номер запису про інше речове право: 31803446; Дата реєстрації: 31.05.2019 р.; державний реєстратор: приватний нотаріус Калганова Марія Володимирівна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; підстава виникнення іншого речового права: договір оренди землі, серія та номер: 260, виданий 31.05.2019 р., видавник: приватний нотаріус Калганова Марія Володимирівна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (з відкриттям розділу), індексний номер: 47139793 від 31.05.2019 р., приватний нотаріус Калганова Марія Володимирівна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; Вид іншого речового права: право оренди земельної ділянки; Зміст, характеристика іншого речового права: Строк дії: 31.05.2024 р.; Відомості про суб'єкта іншого речового права: Орендар: Товариство з обмеженою відповідальністю «ТЕСЛА БІЛД ГРУП», код ЄДРПОУ: 41434672, країна реєстрації: Україна; Орендодавець: Одеська міська рада, що діє від імені та інтересах Територіальної громади міста Одеси, код ЄДРПОУ: 26597691, країна реєстрації: Україна; Опис об'єкта іншого речового права: для будівництва, обслуговування та експлуатації багатопверхового житлового комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями та підземним паркінгом; витяг сформував: Калганова М. В.;

- Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 08.02.2017 р., номер витягу: НВ-5104024292017, надано на заяву (запит): Котикова Олена Сергіївна 01.02.2017 р., ЗВ-5104710702017; Данні, за якими здійснювався пошук інформації у Державному земельному кадастрі: кадастровий номер земельної ділянки: 5110137500:41:001:0019; Загальні відомості про земельну ділянку: кадастровий номер земельної ділянки: 5110137500:41:001:0019; місце розташування (адміністративно-територіальна одиниця): Одеська обл., м. Одеса, проспект Гагарина, 9, 9-А; Цільове призначення: В.02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку; Категорія земель: землі житлової та громадської забудови; Вид використання земельної ділянки: для будівництва, обслуговування та експлуатації багатопверхового житлового комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями та підземним паркінгом; форма власності: Інформація про зареєстроване право в Державному земельному кадастрі відсутня; площа земельної ділянки: 2,1100 га; Відомості про державну реєстрацію земельної ділянки: Проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок, 18.01.2017 р.; Товариство з обмеженою відповідальністю «Геоконсалтинг», Котикова Олена Сергіївна; орган, який зареєстрував земельну ділянку: Управління Держгеокадастру у м. Одесі Одеської області; дата державної реєстрації земельної ділянки: 08.02.2017 р.; Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки: Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки, встановлені

Порядком ведення Державного земельного кадастру, затвердженого Постановою Кабінету міністрів України від 17.10.2012 р. № 1051, не зареєстровані. Відомості про особу, яка уповноважена надавати відомості з Державного земельного кадастру (нотаріуса) відповідно до Закону, що надала витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку: Витяг підготував та надав: Т.О. Овчаренко, Управління Держгеокадастру у м. Одесі Одеської області;

- Додаток до витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 08.02.2017 р., номер витягу: НВ-5104024292017, кадастровий номер земельної ділянки: 5110137500:41:001:0019;

- Договір купівлі-продажу від 21.10.2014 р., зареєстрований в реєстрі за № 143, згідно з яким Товариство з обмеженою відповідальністю «ГАМБРИНУС ЛТД», код ЄДРПОУ: 33017456, місцезнаходження: 65044, Одеська обл., місто Одеса, проспект Гагаріна, 9, в особі директора Свешнікової Тетяни Іванівни, яка зареєстрована за адресою: Одеська обл., місто Одеса, вул. Іцхака Рабіна, 37, кв. 128 та дає на підставі Статуту Товариство з обмеженою відповідальністю «ГАМБРИНУС ЛТД», надалі «ПРОДАВЕЦЬ», та Товариство з обмеженою відповідальністю «ТЕСЛА БІЛД ГРУП», код ЄДРПОУ: 41434672, місцезнаходження: за адресою: 65098, Одеська обл., м. Одеса, вул. Стівнова, 28/3, в особі директора Стойко Олега Васильовича, який зареєстрований за адресою: Одеська обл., місто Одеса, провулок Виноградний, 6, кв. 5 та діє на підставі Статуту ТОВ «ТЕСЛА БІЛД ГРУП», надалі «ПОКУПЕЦЬ», ПРОДАВЕЦЬ передав у власність, а ПОКУПЕЦЬ прийняв у власність нежилі приміщення, що знаходиться за адресою: місто Одеса, проспект Гагаріна, 9-«А», загальною площею 475,0 кв.м. Зазначений об'єкт належить ПРОДАВЦЮ на підставі Договору купівлі – продажу, посвідченого приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Лічман І.М. 06.09.2004 р. за реєстровим № 8815, зареєстрованого Комунальним підприємством «Одеське міське бюро технічної інвентаризації та реєстрації об'єктів нерухомості» 09.03.2005 р., номер запису: 1132, в книзі: 35неж-178. Право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно державним реєстратором прав на нерухоме майно приватним нотаріусом Одеського міського округу Запольською В.О. 21.10.2014 р., номер запису про право власності: 7409084. Цей договір посвідчено приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Запольською В.О.;

- Акт прийому передачі нерухомого майна від 21.10.2014 р., який є Додатком № 1 до Договору купівлі-продажу від 21.10.2014 р., згідно з яким Товариство з обмеженою відповідальністю «ГАМБРИНУС ЛТД» передало, а Товариство з обмеженою відповідальністю «ТЕСЛА БІЛД ГРУП» прийняло у власність усі нежилі приміщення, що знаходяться за адресою: Одеська обл., місто Одеса, проспект Гагаріна, 9-«А», реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 482085051101, та зазначені в Договорі купівлі-продажу, посвідченого приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального

округу Запольською В.О. 21.10.2014 р., реєстровий номер: 143;

- **Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 21.10.2014 р., індексний номер витягу: 28407882;** витяг надав: приватний нотаріус Запольська Владислава Олександрівна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; підстава надання витягу: заява з реєстраційним номером: 8631441, дата реєстрації заяви: 21.10.2014 р., заявник: **Стойко Олег Васильович (уповноважена особа); Актуальна інформація про державну реєстрацію права власності: номер запису про право власності: 7413050; Дата державної реєстрації: 21.10.2014 р.; Державний реєстратор: приватний нотаріус Запольська Владислава Олександрівна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; Підстава виникнення права власності: договір купівлі-продажу, серія та номер: 143, виданий: 21.10.2014 р., видавник: приватний нотаріус Одеського міського нотаріального округу Запольська В.О.; Підстава виникнення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 16642531 від 21.10.2015; Форма власності: приватна; розмір частки: 1/1; власники: Товариство з обмеженою відповідальністю «ТЕСЛА БІЛД ГРУП», код ЄДРПОУ: 41434672, країна реєстрації: Україна, адреса: Україна, 65098, Одеська обл., м. Одеса, вул. Стовпова, 28/3; Відомості про об'єкт нерухомого майна: Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 482085051101; об'єкт нерухомого майна: нежилі приміщення; Адреса: Одеська обл., м. Одеса, проспект Гагаріна, будинок 9-«А»; Загальна площа (кв.м): 475,0; витяг сформував: Запольська В. О.;**

- **Договір купівлі-продажу від 21.10.2014 р., зареєстрований в реєстрі за № 137, згідно з яким Товариство з обмеженою відповідальністю «ГАМБРИНУС ЛТД», код ЄДРПОУ: 33017456, місцезнаходження: 65044, Одеська обл., місто Одеса, проспект Гагаріна, 9, в особі директора Сवेशнікової Тетяни Іванівни, яка зареєстрована за адресою: Одеська обл., місто Одеса, вул. Іцхака Рабіна, 37, кв. 128 та дає на підставі Статуту Товариство з обмеженою відповідальністю «ГАМБРИНУС ЛТД», надалі «ПРОДАВЕЦЬ», та Товариство з обмеженою відповідальністю «ТЕСЛА БІЛД ГРУП», код ЄДРПОУ: 41434672, місцезнаходження: за адресою: 65098, Одеська обл., м. Одеса, вул. Стовпова, 28/3, в особі директора Стойко Олега Васильовича, який зареєстрований за адресою: Одеська обл., місто Одеса, провулок Виноградний, 6, кв. 5 та діє на підставі Статуту ТОВ «ТЕСЛА БІЛД ГРУП», надалі «ПОКУПЕЦЬ», ПРОДАВЕЦЬ передав у власність, а ПОКУПЕЦЬ прийняв у власність нежитлові будівлі і споруди, що знаходиться за адресою: місто Одеса, проспект Гагаріна, 9, загальною площею 20862,0 кв.м. Зазначений об'єкт належить ПРОДАВЦЮ на підставі Договору купівлі – продажу, посвідченого приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Лічман І.М. 06.09.2004 р. за реєстровим № 9021, зареєстрованого Комунальним підприємством «Одеське міське бюро технічної інвентаризації та реєстрації об'єктів нерухомості» 09.03.2005 р., номер запису: 1386, в книзі: 35неж-178. Право власності зареєстровано в**

Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно державним реєстратором прав на нерухоме майно приватним нотаріусом Одеського міського округу Запольською В.О. 21.10.2014 р., номер запису про право власності: 7408422. Цей договір посвідчено приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Запольською В.О.;

- **Акт прийому передачі нерухомого майна від 21.10.2014 р., який є Додатком № 1 до Договору купівлі-продажу від 21.10.2014 р., згідно з яким Товариство з обмеженою відповідальністю «ГАМБРИНУС ЛТД» передало, а Товариство з обмеженою відповідальністю «ТЕСЛА БІЛД ГРУП» прийняло у власність усі нежилі приміщення, що знаходяться за адресою: Одеська обл., місто Одеса, проспект Гагаріна, 9, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 482023651101, та зазначені в Договорі купівлі-продажу, посвідченого приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Запольською В.О. 21.10.2014 р., реєстровий номер: 137;**

- **Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 21.10.2014 р., індексний номер витягу: 28406463; витяг надав: приватний нотаріус Запольська Владислава Олександрівна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; підстава надання витягу: заява з реєстраційним номером: 8631087, дата реєстрації заяви: 21.10.2014 р., заявник: Стойко Олег Васильович (уповноважена особа); Актуальна інформація про державну реєстрацію права власності: номер запису про право власності: 7412810; Дата державної реєстрації: 21.10.2014 р.; Державний реєстратор: приватний нотаріус Запольська Владислава Олександрівна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; Підстава виникнення права власності: договір купівлі-продажу, серія та номер: 137, виданий: 21.10.2014 р., видавник: приватний нотаріус Одеського міського нотаріального округу Запольська В.О.; Підстава виникнення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 16642531 від 21.10.2015; Форма власності: приватна; розмір частки: 1/1; власники: Товариство з обмеженою відповідальністю «ТЕСЛА БІЛД ГРУП», код ЄДРПОУ: 41434672, країна реєстрації: Україна, адреса: Україна, 65098, Одеська обл., м. Одеса, вул. Стівпова, 28/3; Відомості про об'єкт нерухомого майна: Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 482085051101; об'єкт нерухомого майна: нежитлові будівлі та споруди; Адреса: Одеська обл., м. Одеса, проспект Гагаріна, будинок 9-«А»; Загальна площа (кв.м): 17373,90; витяг сформував: Запольська В. О.**

Також надані:

- **Витяг з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців та громадських формувань, яка надана Товариству з обмеженою відповідальністю «ТЕСЛА БІЛД ГРУП» 29.07.2019 року, Дата Державної реєстрації в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань: 03.09.2014 р., № запису: 1 556 102 0000 053471, ідентифікаційний код юридичної особи: 39376224, місце знаходження юридичної особи: 65098, Одеська обл., місто**

Одеса, Малиновський район, вулиця Стовбова, 28/3;

- Статут товариства з обмеженою відповідальністю ТОВ «ТЕСЛА БІЛД ГРУП», затверджений Загальними зборами учасників ТОВ «ТЕСЛА БІЛД ГРУП» (протокол зборів від 03.09.2014 р. № 1), зі змінами, затвердженими Загальними зборами учасників ТОВ «ТЕСЛА БІЛД ГРУП» (протокол зборів від 29.10.2014 р. № 2).

3. Відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні: згідно з Договором оренди землі від 31.05.2019 р. який зареєстрований в реєстрі за № 260, земельна ділянка, площею 2,1100 га, кадастровий номер 5110137500:41:001:0019, яка розташована за адресою: м. Одеса, проспект Гагарина, 9, 9-А, передана Товариству з обмеженою відповідальністю «ТЕСЛА БІЛД ГРУП» (далі – ТОВ «ТЕСЛА БІЛД ГРУП») у строкове, платне володіння, користування. Згідно з п. 5.1 Договору – земельна ділянка передається в оренду ТОВ «ТЕСЛА БІЛД ГРУП», для будівництва, обслуговування та експлуатації багатоповерхового житлового комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями та підземним паркінгом. Згідно з п. 5.2 Договору – Категорія земель за основним цільовим призначенням – землі житлової та громадської забудови; вид цільового призначення згідно з Класифікацією видів цільового призначення земель – В.02.03 (для будівництва, обслуговування та експлуатації багатоповерхового житлового комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями та підземним паркінгом). Згідно з Витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права від 31.05.2019 р., індексний номер витягу: 168785790, земельна ділянка, Кадастровий номер: 5110137500:41:001:0019; площею (га): 2,11, Реєстраційні номери об'єктів нерухомого майна, розташованих на земельній ділянці: 48202365101, 482085051101, передана Товариству з обмеженою відповідальністю «ТЕСЛА БІЛД ГРУП» для будівництва, обслуговування та експлуатації багатоповерхового житлового комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями та підземним паркінгом. Відповідно до положень Генерального плану м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, земельна ділянка за адресою: м. Одеса, Приморський район, проспект Гагарина, 9, 9-А, розміщена на території житлово-громадської забудови, в зоні багатоквартирної житлової забудови на рахунок реконструкцій територій та відповідно зі схемою інженерної підготовки та захисту територій Генерального плану м. Одеси – по межі земельної ділянки, яка надана в оренду ТОВ «ТЕСЛА БІЛД ГРУП», пролягає колектор глибокого залягання. Розрахунковий період реалізації планувальних рішень Генерального плану – 15-20 років. Відповідно до положень плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII, земельна ділянка за адресою: м. Одеса, Приморський район,

земельна ділянка за адресою: м. Одеса, Приморський район, проспект Гагарина, 9, 9-А, розміщена на території, яка знаходиться в зоні – Ж-5п, в зоні змішаної житлової забудови, де можливо розміщення багатоповерхових житлових будинків, поверховістю вище ніж п'ять поверхів, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування населення, комунальних об'єктів, окремих об'єктів загальноміського та районного значення, де переважним видом використання території є розміщення багатоквартирних, вище ніж п'ять поверхів, житлових будинків.

Містобудівні умови та обмеження:

1. Граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах: проектну висоту будівель необхідно розрахувати відповідно до п. 6.1.14 та п. 6.1.18 ДБН Б. 2.2-12:2018 «Містобудування. Планування і забудова територій», ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги», а також відповідно з планувальними рішеннями та обмеженнями плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII.

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки: розрахувати відповідно з * Таблиці 6.2 ДБН Б.2.2-12:2018 «Містобудування. Планування і забудова територій».

3. Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону): розрахувати відповідно з вимогами * Таблиці 6.2 ДБН Б.2.2-12:2018 «Містобудування. Планування і забудова територій», п. 6.1.16, п. 6.1.17 ДБН Б.2.2-12:2018 «Містобудування. Планування і забудова територій» та у відповідності з планувальними обмеженнями: плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII, з урахуванням до існуючих віконних отворів житлових будинків розміщених на суміжних земельних ділянках, та які орієнтовані на ділянку проектування, дотриманням нормативної відстані до них проектуємого об'єкту, з виконанням вимог освітлення та інсоляції приміщень квартир зазначених будинків та будівель згідно з п.п. 3.1-3.4 ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (зі змінами № 1) 2009 р., та дотриманням вимог ДБН В.2.5-28-2018 «Природне і штучне освітлення», з вимогами ДСТУ-Н Б В.2.2-27:2010 «Будинки і споруди. Настанова з розрахунку інсоляції об'єктів цивільного призначення».

4. Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд: розрахувати відповідно з п. 6.1.21 та п. 6.1.23 ДБН Б.2.2-12:2018 «Містобудування. Планування і забудова територій» та у відповідності з планувальними обмеженнями: плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII, з урахуванням до

існуючих віконних отворів житлових будинків розміщених на суміжних земельних ділянках, та які орієнтовані на ділянку проектування, дотриманням нормативної відстані до них проектуємого об'єкту, з виконанням вимог освітлення та інсоляції приміщень квартир зазначених будинків та будівель згідно з п.п. 3.1-3.4 ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (зі змінами № 1) 2009 р., та дотриманням вимог ДБН В.2.5-28-2018 «Природне і штучне освітлення», з вимогами ДСТУ-Н Б В.2.2-27:2010 «Будинки і споруди. Настанова з розрахунку інсоляції об'єктів цивільного призначення».

5. Планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони): враховуючи, що відповідно зі схемою інженерної підготовки та захисту територій Генерального плану м. Одеси – по межі земельної ділянки за адресою: м. Одеса, Приморський район, проспект Гагарина, 9, 9-А, яка надана в оренду ТОВ «ТЕСЛА БІЛД ГРУП», пролягає колектор глибокого залягання, при проектуванні об'єкта необхідно провести інженерні вишукування, згідно із Розділом 1 ДБН А.2.1-1-2014 «Інженерні вишукування для будівництва» (із змінами та доповненнями), який набув чинності 01.08.2014, керуватися вимогами зазначеного ДБН, а дозвіл на проведення інженерно-геологічних вишукувань отримати у встановленому порядку в управлінні інженерного захисту території міста та розвитку узбережжя Одеської міської ради. До розроблення проектної документації, з метою збереження несущих конструкцій нежилых приміщень і квартир, які розміщені в суміжних будинках та будівлях, передбачити заходи по їх укріпленню. **При розробці проектної документації з розміщення об'єкта, врахувати відстань до існуючих віконних отворів житлових будинків, які орієнтовані на ділянку проектування, з дотриманням нормативної відстані до них проектуємого об'єкту, з виконанням вимог освітлення та інсоляції приміщень квартир зазначених будинків та будівель згідно з п.п. 3.1-3.4 ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (зі змінами № 1) 2009 р., та дотримання вимог ДБН В.2.5-28-2018 «Природне і штучне освітлення», з вимогами ДСТУ-Н Б В.2.2-27:2010 «Будинки і споруди. Настанова з розрахунку інсоляції об'єктів цивільного призначення».** Виконати розрахунок впливу та захисту від шуму прилеглих житлових будинків, будівель, відповідно з ДБН В 1.1- 31:2013 «Захист територій, будинків і споруд від шуму» та п. 14.5 та Таблиць 14.2, 14.13 ДБН В.2.2-12:2018 «Містобудування. Планування і забудова територій», та виконати зазначені заходи до експлуатації об'єкту. Проектування вхідних вузлів в проектуємий об'єкт виконати відповідно з вимогами п.п. 6.1.1 та 6.1.2 ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення» та п.6.1.1 ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. 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.2.2-9:2018

«Громадські будинки 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 п. 5.2 – п. 5.3 розділу 5, розділу 6 ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення», п.п. 6.1.2 ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», а саме: для пересування інвалідів з вулиці, при вході в проектуємий об'єкт, на першому поверсі – передбачити крильця, 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 тимчасові та стаціонарні автостоянки згідно вимог: розділу 5.5 та додатку «Д» ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів», розділу 5.4 ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення» та ДБН В.2.3-15-2007 «Споруди транспорту. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів» (у данному випадку паркування автотранспорту передбачити в паркінгу та на парковках, які запроектовані по проспекту Гагарина, та які передбачені містобудівним розрахунком, наданим на розгляд до управління, з урахуванням нормативної пішохідної зони тротуару, без знищення зелених насаджень – багаторічних дерев). Договір на експлуатацію майданчиків для парковки автотранспорту укласти з КП «Одестранспарксервіс», а Схему розміщення майданчика для парковки транспортних засобів, узгодити з профільними службами Одеської міської ради, яка затверджується виконавчим комітетом в установленому порядку).

Передбачити, відповідно до п. 6.1.10 ДБН В.2.2-12:2018 «Містобудування. Планування і забудова територій» - суміщення доріжок для руху інвалідних візків з пішохідними доріжками за умови організації відокремлених велосипедних доріжок. Ширина пішохідних доріжок і тротуарів, які забезпечують рух осіб з особливими потребами та похилого віку на кріслах візках, повинна бути не менше 1,8 м при двосторонньому русі та 1,2 м – при односторонньому. Величина похилів пішохідних доріжок і тротуарів не повинна перевищувати: поздовжніх – 40‰, поперечних – 10‰. Проектними рішеннями з проектування будівництва об'єкту передбачити заходи протипожежної безпеки відповідно з ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги» та Розділу 15 ДБН В.2.2-12:2018 «Містобудування. Планування і забудова територій». Енергозабезпечення об'єкту запроектувати відповідно до технічних умов Акціонерного Товариства «Одесаобленерго». Усі інженерні мережі, які пролягають по ділянці проектування, до початку будівництва, у разі необхідності, підлягають перенесенню, а саме: проведення (перенесення) діючих та проектуємих інженерних підземних та наземних комунікацій на нормативну відстань від об'єкту, який передбачається до будівництва, відповідно до проектної документації, яка розроблена відповідно до ТУ інженерних служб, які їх обслуговують. Охоронювані зони інженерних комунікацій розрахувати та виконати згідно з Додатками И.1 та И.2 (обов'язковими) ДБН В.2.2-12:2018 «Містобудування. Планування і забудова територій». 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 Б.2.2-12:2018 «Містобудування. Планування і забудова територій», ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (зі змінами № 1) 2009 р., ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.1.1.7-2016 «Пожжежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги», ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення», ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.3-15-2007 «Споруди транспорту. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів», доповненнями ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій», ДСТУ-Н-Б В.1.1-27:2010 «Будівельна кліматологія», ДБН В.2.6-31:2016 «Теплова ізоляція будівель», ДБН В.2.5-28:2018 «Природне і штучне освітлення», ДБН В.1.1-31:2013 «Захист територій, будинків і споруд від шуму», ДБН В.2.5-56:2014 «Системи протипожежного захисту», ДБН В.1.2-2:2006 «Навантаження і впливи. Норми проектування» (зі зміною № 1) та ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво у сейсмічних районах України» та інші ДБН, вимог яких необхідно дотримуватись проектувальникам при проектуванні кожного об'єкту будівництва, реконструкції або реабілітації чи реставрації, тощо. Рекомендуємо, з метою виключення спірних питань з будівництва об'єкта та незалучення департаменту архітектури та містобудування у судові справи в якості третіх осіб, проектні рішення з будівництва багатоквартирних житлових будинків з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення з підземним та надземним гаражами за адресою: м. Одеса, Приморський район, проспект Гагарина, 9, 9-А, на земельній ділянці, яка знаходиться в оренді у Товариства з обмеженою відповідальністю «ТЕСЛА БІЛД ГРУП», за рахунок знесення нежитлових приміщень, нежитлових будівель та споруд, які знаходяться у власності Товариства з обмеженою відповідальністю «ТЕСЛА БІЛД ГРУП», з відновленням архітектурної стилістики фасадів будівель після будівництва, яка по стилістиці прийнятна для нових будівель, розміщених в районі Французького бульвару та району «Аркадія», з пристосуванням існуючих традиційних пісочно-пастельних тонів фасадів будівель, прийнятих для Південної Пальміри, з благоустроєм прилеглої території, узгодити з власниками нежилых приміщень та квартир, які розміщені в житлових будинках та будівлях, розташованих на суміжних земельних ділянках та/або ОСББ та користувачами земельних ділянок, у тому числі мешканцями квартир у житлових будинках, віконні отвори яких орієнтовані на ділянку проектування, а також з Одеською загальноосвітньою школою № 35 I-III ступенів Одеської міської ради, будівля якої орієнтована на об'єкт проектування та Департаментом освіти та науки Одеської міської ради.

6. Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж: **при розробці проекту розрахувати згідно з Додатками И.1 та И.2 (обов'язковими) ДБН Б.2.2-12:2018 «Містобудування. Планування і забудова територій».** Передбачити, при необхідності, проведення (перенесення) діючих та проектуємих інженерних підземних та наземних комунікацій на нормативну відстань від об'єкту, який проектується, відповідно з проектною документацією, яка розроблена відповідно до ТУ інженерних служб, які їх обслуговують. Усі інженерні мережі, які пролягають по ділянці проектування, при необхідності, підлягають перенесенню до початку будівництва. При проведенні інженерних вишукувань, згідно із Розділом 1 ДБН А.2.1-1-2014 «Інженерні вишукування для будівництва» (із змінами та доповненнями), який набув чинності 01.08.2014, керуватися вимогами зазначеного ДБН, а дозвіл на проведення інженерно-геологічних вишукувань отримати у встановленому порядку в управлінні інженерного захисту території міста та розвитку узбережжя Одеської міської ради. До розроблення проектною документацією, з метою збереження несущих конструкцій нежилых приміщень і квартир, які розміщені в суміжних будинках та будівлях, передбачити заходи по їх укріпленню. **Проектними рішеннями з проектування будівництва об'єкту передбачити заходи протипожежної безпеки відповідно з ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги» та Розділу 15 ДБН Б.2.2-12:2018 «Містобудування. Планування і забудова територій».** Енергозабезпечення об'єкту **запроектувати відповідно до технічних умов Акціонерного Товариства «Одесаобленерго».** Відповідно з постановою Кабінету Міністрів України від 09.01.2014 р. № 6 та листом Головного управління ДСНС України в Одеській області від 06.02.2014 р. № 01/613/11 – проектування здійснювати з урахуванням вимог інженерно-технічних заходів цивільного захисту, у тому числі ДСТУ А.2.2-7:2010 «Розділ інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) у складі проектною документації об'єктів». Основний під'їзд та пішохідний прохід до проектуємого об'єкту не змінюється – експлуатувати існуючий проїзд та прохід до об'єкту з боку проспекту Гагаріна, внутрішньоквартального проїзду та вул. Романа Кармена. Для зберігання автотранспорту **запроектувати тимчасові та стаціонарні автостоянки згідно вимог: розділу 5.5 та додатку «Д» ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів», розділу 5.4 ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення» та ДБН В.2.3-15-2007 «Споруди транспорту. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів»** (у даному випадку паркування автотранспорту передбачити в паркінгу та на парковках, які запроектовані по проспекту Гагаріна, та які передбачені містобудівним розрахунком, наданим на розгляд до управління, з урахуванням нормативної пішохідної зони тротуару, без знищення зелених насаджень – багаторічних дерев). Договір на експлуатацію майданчиків для парковки автотранспорту укласти з КП «Одестранспарксервіс», а Схему розміщення

майданчика для парковки транспортних засобів, узгодити з профільними службами Одеської міської ради, яка затверджується виконавчим комітетом в установленому порядку). Благоустрій виконати згідно з «Правилами благоустрою території міста Одеси (текстова частина) у новій редакції», затвердженими рішенням Одеської міської ради від 23.12.2011 р. № 1631-VI, із змінами та доповненнями, внесеними на сесії Одеської міської ради 27.08.2014 р. та доповненнями ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій». У складі проектної документації розробити проектні рішення з благоустрою та озеленення території відповідно до державних будівельних норм, у тому числі відповідно з п.п. 6.1.10, 6.1.11, 6.1.25, абзаца 3 п. 6.1.27 ДБН Б.2.2-12:2018 «Містобудування. Планування і забудова територій», а саме: територію благоустрою замостити тротуарною плиткою в межах об'єкта будівництва по проспекту Гагаріна, внутрішньоквартального проїзду та вул. Романа Кармена (моцнення тротуарною плиткою пішохідних доріжок та внутрішньодворової території); відновити озеленення території за рахунок висадки трави та декоративних кущів на існуючих газонах, як на прибудинкової території так і з боку проспекту Гагаріна, внутрішньоквартального проїзду та вул. Романа Кармена біля об'єкту будівництва, виконати висадку дерев – листяних та хвойних; виконати заміну рабток та огороження газонів; виконати: установку сучасних ліхтарів, лавок та передбачити установку урн; виконати обробку та фарбування фасадів об'єкту після будівництва, з відновленням архітектурної стилістики фасадів будівель після будівництва, яка по стилістиці прийнятна для нових будівель, розміщених в районі Французького бульвару та району «Аркадія», з пристосуванням існуючих традиційних пісочно-настельних тонів фасадів будівель, прийнятих для Південної Пальміри. Відповідно до п. 6.1.29 ДБН Б.2.2-12:2018 «Містобудування. Планування і забудова територій» - передбачати збирання побутових відходів (наземний, підземний або вакуумний спосіб), площа контейнерних майданчиків для збирання побутових відходів та відстань їх розміщення від вікон житлових та громадських будинків наведено в табл. 6.5 зазначеного ДБН. При необхідності проведення розкопок та регенерації прилеглих зелених зон отримати дозвіл в 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. № 01-10/119/2). Згідно рішення виконкому Одеської міської ради № 289 від 30.10.2014 р, яким затверджене Положення про інформаційні ресурси єдиної цифрової топографічної основи (далі – ЄЦТО) території міста Одеси як складової частини системи баз даних містобудівного кадастру, до початку проектування отримати наявну топогеодезичну зйомку ділянки будівництва в КП «Одеспроект», а після коригування її передати для внесення в базу даних ЄЦТО.

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

а) геодезичний контроль споруд та інженерних мереж проектним вимогам;

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

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

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

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

В.о. директора департаменту –
головний архітектор міста
М.О. Шайденко



М.П.

2019 р.