



**СЕВАСТОПОЛЬСКАЯ ГОРОДСКАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ АДМИНИСТРАЦИЯ
УПРАВЛЕНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ**

ул. Ленина, 2, г. Севастополь, 99011, тел. (0692) 54-23-89, факс (0692) 54-58-68 E-mail: arhitektura.sevastopol@mail.ru

Рег. № ГЧО-551 от « 28 » 03 2014 года

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ
ЗАСТРОЙКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

**Объект: «Жилые дома с обустройством торговых помещений
по пр. Октябрьской революции, 52-В, г. Севастополь»**

Заказчик: ЧП «Аттракцион»

СЕВАСТОПОЛЬ
2014

СЕВАСТОПОЛЬСЬКА МІСЬКА
ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ
УПРАВЛІННЯ
МІСТОВБУДУВАННЯ
ТА АРХІТЕКТУРИ

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ЗАСТРОЙКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

пр. Октябрьской революции, 52-В, Гагаринский район, г. Севастополь

Общие данные

- 1. Название объекта строительства:**
«Жилые дома с обустройством торговых помещений»
- 2. Информация о заказчике:**
ЧП «Аттракцион», директор Макаренко П. А., юридический адрес: ул. Новороссийская, 73/1, г. Севастополь.
- 3. Намерение застройки:**
Строительство многоэтажных жилых домов с торговыми помещениями.
- 4. Адрес строительства или месторасположение:**
пр. Октябрьской революции, 52-В, г. Севастополь.
- 5. Документ, подтверждающий право собственности или пользования земельным участком:**
 - договор аренды земельного участка от 17.11.2006, заключенный на основании решения Севастопольского городского Совета от 13.09.2006 №794, зарегистрированный от 14.12.2006 за №040665900205, кадастровый номер земельного участка 8536400000:01:013:0053;
 - решение Севастопольского городского Совета от 28.01.2014 №7145 о внесении изменений в договор аренды земельного участка.
- 6. Площадь земельного участка:**
В границах земельного участка площадь 0,2520 га.
- 7. Целевое назначение земельного участка:**
Строительство и обслуживание жилых домов с обустройством торговых помещений.
- 8. Ссылка на градостроительную документацию:**
Генеральный план города Севастополя, утвержденный решением Севастопольского городского совета от 13.12.2005 № 4114.
- 9. Функциональное назначение земельного участка:**
Запланированный объект строительства находится в зоне кратковременной рекреации (пляжи, спортивно-развлекательные комплексы), а также частично в зоне зеленых насаждений общего пользования (парков, скверов и др.). Решением Севастопольского городского Совета от 28.01.2014 №7145 участок отнесен к категории земель жилой и общественной застройки.
- 10. Основные технико-экономические показатели объекта строительства, в соответствии с предоставленным градостроительным расчетом:**

№ п/п	Наименование	Показатель	Ед. изм.
1	Площадь участка в границах землеотвода	0,2520	га
3	Площадь застройки	995	м ²
4	Площадь проездов	500	м ²
5	Площадь придомовой территории	1025	м ²
6	Для временного хранения автомобилей	13	м/м
7	Для постоянного хранения автомобилей	65	м/м
Технико-экономические показатели здания			
1	Этажность	10+цок+манс	эт.
2	Общая площадь зданий	9880	м ²
3	Общая площадь квартир	6985	м ²
4	Количество квартир	130	шт

СЕВАСТОПОЛЬСЬКА МІСЬКА
ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ
УПРАВЛІННЯ
МІСТОБУДУВАННЯ
ТА АРХІТЕКТУРИ

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

1. Предельно допустимая высота зданий:

- Установить предельно допустимую этажность объекта согласно требованиям ДБН 360-92** при условии соблюдения инсоляционных требований и нормативных расстояний от окружающих зданий и сооружений, с учетом проектных решений смежных землепользователей.

- Высоту здания окончательно определить проектной документацией в соответствии с нормативно-правовыми актами с учетом окружающей застройки.

2. Максимально допустимый процент застройки земельного участка:

- Определить проектной документацией в соответствии с нормативно-правовыми актами, но не более 35%.

3. Максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки):

- В соответствии с требованиями ДБН 360-92**.

4. Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки:

- Минимальные расстояния от красных линий улиц в соответствии с пунктами 3.14, 3.19, 3.25а, 3.32 ДБН 360-92**.

5. Планировочные ограничения (охранные зоны памятников культурного наследия, ландшафта, границы исторических ареалов, прибрежные защитные полосы, санитарно-защитные и другие охранные зоны):

- Проектную документацию разработать согласно действующим руководящим архитектурно-градостроительным документам, требований Государственных строительных норм Украины с учетом ДБН А.2.2-3:2012 "Проектирование. Состав, порядок разработки, согласование и утверждение проектной документации для строительства"; ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; ДСП 173-96 "Государственные санитарные правила планировки и застройки населенных пунктов"; ДБН В.2.2-15-2005 «Жилые здания. Основные положения»; ДБН В.2.2-24.2009 «Здания и сооружения. Проектирование высотных жилых и общественных зданий»; ДБН В.1.1-12:2006 «Строительство в сейсмических районах Украины»; ДБН В.2.2-17:2006 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

- Учесть законные интересы и требования собственников, пользователей земельных участков, зданий, которые граничат с местом строительства, согласно ст. 5 Закона Украины «Об основах градостроительства».

- Имущественно-правовые вопросы решить в установленном действующим законодательством порядке.

- В объемно-пространственном решении обеспечить создание выразительного градостроительного акцента и композиционную согласованность с окружающей средой.

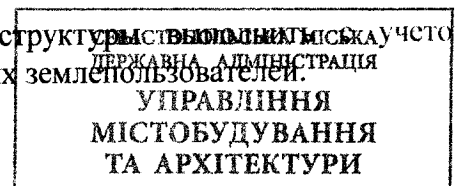
6. Максимально допустимые расстояния от проектируемого объекта до существующих зданий и сооружений:

- Определить с учетом бытовых и противопожарных разрывов от существующих и запроектированных зданий и сооружений согласно ДБН 360-92** п. 3.13 и табл. 1 приложение 3.1. для всех с определением степени огнестойкости окружающих зданий и сооружений за рекомендованным заключением уполномоченного городского подразделения противопожарного надзора.

7. Охранные зоны инженерных коммуникаций:

- Создать и обеспечить условия свободного доступа для прокладывания новых, реконструкции и эксплуатации существующих инженерных сетей и сооружений, которые находятся в пределах указанной территории.

- Проектирование инженерно-транспортной инфраструктуры с учетом комплексной застройки территории и наличия смежных землепользователей.



- Получить необходимые технические условия на присоединение объекта к городским инженерным сетям.
 - Предусмотреть энергосберегающие технологии.
 - Схему генерального плана предоставить в управление градостроительства и архитектуры для регистрации в градостроительном кадастре.
 - Проектные решения, исполнительные чертежи, исполнительную топографическую съемку М1:500 по законченному строительством объекту (включая внеплощадочные сети) предоставить в управление градостроительства и архитектуры для регистрации в градостроительном кадастре, возобновления, актуализации топографо-геодезических материалов для учета в дальнейшей работе.
- 8. Требования о необходимости проведения инженерных изысканий согласно государственным строительным нормам ДБН А.2-1-1-2008 "Инженерные изыскания для строительства":**
- До начала проектирования выполнить инженерно-геологические изыскания согласно требований ДБН А.2-1-1-2008 с учетом степени изученности территории, норм действующего законодательства, нормативных актов и нормативных документов, которые регулируют деятельность в соответствующих сферах и на конкретной территории, с соблюдением требований гражданской защиты в сфере техногенной безопасности, охраны труда и окружающей среды.
 - Согласно ДБН А.2.2-1-2003 в составе проектной документации разработать материалы оценки влияния объектов и хозяйственной деятельности на окружающую среду (ОВОС).
- 9. Требования к благоустройству (в том числе обновление благоустройства):**
- Выполнить комплексное благоустройство и озеленение территории с учетом функционального назначения, особенностей объекта и территории, фактического состояния существующих зеленых насаждений и ландшафта, предусмотреть дополнительную посадку деревьев и кустов, а также организацию цветников и газонов.
 - Предусмотреть организацию площадок: мест отдыха для взрослых и детей, хозяйственного, спортивного и другого назначения, согласно табл. 3.2 п. 3.16 ДБН 360 92**.
 - Учесть расстояния от зданий и сооружений, а также объектов инженерного обеспечения к деревьям и кустарникам согласно п. 5.12., табл. 5.2 ДБН 360-92**.
 - Предусмотреть меры по защите зеленых насаждений, которые подлежат сохранению, от повреждения строительной техникой для обеспечения их жизнедеятельности.
- 10. Обеспечение условий транспортно-пешеходной зоны:**
- В составе проекта разработать транспортно-пешеходную схему и схему организации движения.
 - Предусмотреть устройство безопасных подъездов автотранспорта и тротуары для движения пешеходов согласно техническим условиям ОГАИ УМВД Украины в г. Севастополе и требованиями ДБН 360-92**, ДБН В.2.3-5-2001.
 - Учесть существующую дорожно-транспортную схему.
 - Предусмотреть свободные зоны для подъезда автомобилей скорой медицинской помощи, пожарной, спасательной, аварийной техники.
 - Обеспечить возможность проезда пожарных машин и доступ пожарных с автолестниц или автоподъемников в любую квартиру или помещение в соответствии с п.2* приложения 3.1 ДБН 360-92**.
- 11. Требования по обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта:**
- Обеспечить в соответствии требованиями ДБН 360-92** необходимое количество мест для постоянного хранения автотранспорта и гостевой автостоянки.
 - Предусмотреть парковку автомобилей инвалидов.
 - Парковочные места разместить в границах землеотвода.

СЕВАСТОПОЛЬСЬКА МІСЬКА
ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ
УПРАВЛІННЯ
МІСТОБУДУВАННЯ
ТА АРХІТЕКТУРИ

12. Требования по охране культурного наследия:

- В случае обнаружения во время земляных работ материальных остатков памятников истории и культуры, останков участников боев за Севастополь, фрагментов сооружений, предметов старины и т.д. работы на участке приостановить и вызвать представителей Отдела государственной службы охраны культурного наследия и Национального заповедника «Херсонес Таврический».

13. Требования по созданию беспрепятственной жизненной среды для лиц с ограниченными физическими возможностями и других маломобильных групп населения:

- Разработать мероприятия по созданию беспрепятственной жизненной среды для лиц с ограниченными физическими возможностями и других маломобильных групп населения согласно Постановления Кабинета Министров Украины от 29.07.2009 №784 в соответствии с ДБН В.2.2-17:2006 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

14. Дополнительное требование:

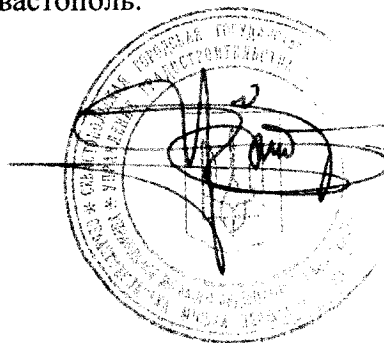
- До начала строительства заключить с Севастопольским городским Советом дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка для внесения изменений в части определения его целевого назначения.

- До начала строительства оформить в пользование в соответствии с действующим законодательством смежный земельный участок, необходимый для создания придомовой территории запланированного многоквартирного жилого комплекса. Площадь участка определить согласно градостроительному расчету, выполненному в соответствии с действующими строительными нормами.

До регистрации декларации о начале выполнения строительных работ или выдачи разрешения на выполнение строительных работ необходимо подать утвержденную проектную документацию в управление градостроительства и архитектуры для регистрации в градостроительном кадастре (при соответствии градостроительной документации и исходным данным).

Срок действия градостроительных условий и ограничений застройки земельного участка до завершения строительства жилых домов с торговыми помещениями по пр. Октябрьской революции, 52-В, г. Севастополь.

Начальник управления
градостроительства и архитектуры



Ю.В.Скляренко