



УКРАЇНА

**СЕВАСТОПОЛЬСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ  
УПРАВЛІННЯ МІСТОБУДУВАННЯ ТА АРХІТЕКТУРИ**

вул. Леніна, 2 м. Севастополь, 99011, E-mail:arhitektura.sevastopol@mail.ru тел. (0692) 54-23-89 факс (0692) 54-58-68

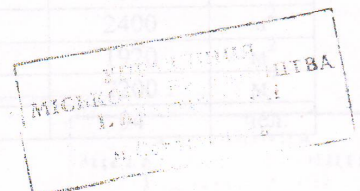
Рег. № ГЧО-248 от « 05 » 03 2013 года

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ  
ЗАСТРОЙКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Объект: «**Многоквартирный жилой дом по ул. Генерала Коломийца, 11-Б,  
г. Севастополь**»

№ п/п	Наименование	Показатель	Ед. изм.
1	Площадь участка в границах земельного участка	0,1600	га
2	Площадь земельного участка	500	м <sup>2</sup>
3	Площадь придомовой территории	550	м <sup>2</sup>
4	Площадь проездов	250	м <sup>2</sup>
5	Для временного хранения автомобилей	4	м/м
6	Для постоянного хранения автомобилей	18	м/м
7	Этажность здания	5	эт.
8	Количество квартир	36	шт.
9	Общая площадь здания	2400	м <sup>2</sup>
10	Общая площадь квартир		
11	Строительный объем		
12	Количество жителей		

СЕВАСТОПОЛЬ  
2013



## ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ЗАСТРОЙКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

ул. Генерала Коломийца, 11-Б, Ленинский район, г. Севастополь

### Общие данные

1. **Название объекта строительства:**  
«Многоквартирный жилой дом».
2. **Информация о заказчике:**  
ООО «Магазин №60», директор Дмитриченко С. Н., юридический адрес: ул. Генерала Коломийца, 11-А.
3. **Намерение застройки:**  
Реконструкция здания стеклопункта в многоквартирный жилой дом.
4. **Адрес строительства или месторасположение:**  
ул. Генерала Коломийца, 11-Б, г. Севастополь.
5. **Документ, подтверждающий право собственности или пользования земельным участком:**  
- договор аренды земельного участка от 28.10.2009, заключенный на основании решения Севастопольского городского Совета от 08.09.2009 №7943, зарегистрированный от 20.11.2009 за №040988500119.  
- дополнительное соглашение от 17.03.2010 о внесении изменений в договор аренды земельного участка от 28.10.2009, зарегистрированный от 25.03.2010 за №041088500035.
6. **Площадь земельного участка:**  
В границах земельного участка общая площадь 0,1600 га.
7. **Целевое назначение земельного участка:**  
Реконструкция здания стеклопункта в многоквартирный жилой дом и его обслуживание.
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 общественной застройки общегородского и районного значения (в соответствии с решением Севастопольского городского Совета от 08.09.2009 №7943 земельный участок относится 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	0,1600	га
3	Площадь застройки	500	м <sup>2</sup>
4	Площадь придомовой территории	850	м <sup>2</sup>
5	Площадь проездов	250	м <sup>2</sup>
6	Для временного хранения автомобилей	4	м/м
7	Для постоянного хранения автомобилей	18	м/м
Технико-экономические показатели здания			
1	Этажность здания	5	эт.
2	Количество квартир	36	шт.
3	Общая площадь здания	2400	м <sup>2</sup>
4	Общая площадь квартир	1920	м <sup>2</sup>
5	Строительный объем	7200	м <sup>3</sup>
6	Количество жителей	94	чел.

Листов 1

## ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

### 1. Предельно допустимая высота зданий:

- Установить предельно допустимую этажность объекта согласно требований 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.

### 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, требованиям Государственных строительных норм Украины с учетом ДБН А.2.2-3:2012 "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.1.2-12-2008 "Строительство в условиях уплотненной застройки. Требования безопасности"; ДБН В.2.2-15-2005 «Жилые здания. Основные положения»; 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.

- 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. Разработанные мероприятия предоставить на рассмотрение Комитета доступности при Севастопольской городской государственной администрации.

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

- Определить с учетом бытовых, санитарных и противопожарных разрывов от существующих и запроектированных зданий и сооружений согласно ДБН 360-92\*\* табл. 1 приложение 3.1. для всех с определением степени огнестойкости окружающих зданий и сооружений за рекомендованным заключением уполномоченных городских органов санитарного и противопожарного надзора.

- Разместить объект на расстоянии не менее 15 метров от существующих жилых и общественных зданий в соответствии с п. 3.13 ДБН 360-92\*.

УПРАВЛІННЯ  
МІСЬКОЮ АДМІНІСТРАЦІЄЮ  
Г. СЕВАСТОПОЛЬ  
Севастополь

**7. Охранные зоны инженерных коммуникаций:**

- Выдержать охранные зоны согласно ДБН 360-92\*\* пр. 8.1, 8.2 и ДСП № 173, от запроектированных инженерных коммуникаций или тех, что не подлежат переносу.
- Создать и обеспечить условия свободного доступа для прокладки новых, реконструкции и эксплуатации существующих инженерных сетей и сооружений, которые находятся в пределах указанной территории.
- Получить необходимые технические условия на присоединение объекта к городским инженерным сетям.
- Предусмотреть энергосберегающие технологии.
- Разработать мероприятия по бесперебойному инженерному обеспечению близлежащих зданий.
- Проектные решения и исполнительные чертежи предоставить в управление градостроительства и архитектуры для регистрации в градостроительном кадастре, возобновления топографо-геодезических материалов (согласно Постановлению Кабинета Министров Украины № 1146 от 20.07.2000 (п. п. 17, 18) и для учета в дальнейшей работе, как ранее запроектированные сети.

**8. Требования о необходимости проведения инженерных изысканий согласно государственным строительным нормам ДБН А.2-1-1-2008 "Инженерные изыскания для строительства":**

- Инженерно-геологические изыскания в процессе строительства выполняются согласно п. 3.4 ДБН А.2-1-1-2008 с учетом степени изученности территории (в т.ч. давность информации), 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.
- Обеспечить выполнение комплекса мер по защите территории от подтопления грунтовыми водами и выполнение инженерной подготовки территории.
- 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):**

- Предусмотреть организацию территории с высадкой санитарно-защитных зеленых насаждений.
- Предусмотреть организацию площадок: мест отдыха для взрослых и детей, хозяйственного, спортивного и другого назначения, согласно табл. 3.2 п. 3.16 ДБН 360-92\*\*.
- Выполнить комплексное благоустройство, упорядочение близлежащей территории.
- Снос зеленых насаждений осуществлять согласно постановлению Кабинета Министров Украины от 01.08.2006 № 1045 "Об утверждении Порядка удаления деревьев, кустов, газонов и цветников в населенных пунктах Украины".
- 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.

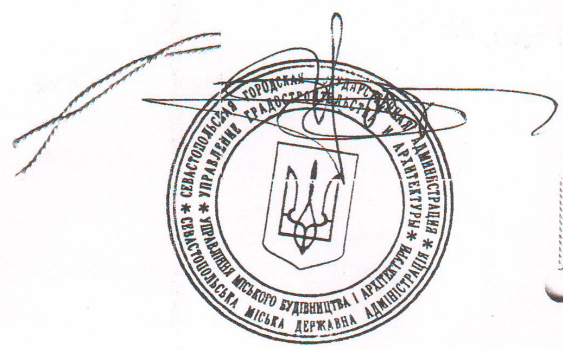
**10. Обеспечение условий транспортно-пешеходной зоны:**

- В составе проекта разработать транспортно-пешеходную схему и схему организации движения.
- Предусмотреть устройство безопасных подъездов автотранспорта и тротуары для движения пешеходов согласно техническим условиям ГАИ и требованиями ДБН 360-92\*\*, ДБН В.2.3-5-2001.
- Получить предварительное заключение управления ГАИ УМВД Украины в г. Севастополе относительно соответствия объекта условиям безопасности дорожного





55



5

5

5