

УТВЕРЖДАЮ:

Начальник управления  
градостроительства и  
архитектуры



СОЛОДОВ В.В.

**АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ ЗАДАНИЕ (АПЗ) № 458**

на проектирование объектов нового строительства, расширения, реконструкции,  
капитального ремонта и комплексного благоустройства территории

Название объекта и основные характеристики

**МНОГОКВАРТИРНЫЕ ЖИЛЫЕ ДОМА, ОБЪЕКТЫ  
ОБЩЕСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ, ГАРАЖИ БОКСОВОГО  
ТИПА И БАЗА ТРАНСПОРТНОГО МАЛОМЕРНОГО ФЛОТА  
С ОБЪЕКТАМИ ОБСЛУЖИВАНИЯ  
И АПАРТАМЕНТАМИ.  
ЗАПАДНЫЙ БЕРЕГ КАМЫШОВОЙ БУХТЫ,  
Г. СЕВАСТОПОЛЬ.**

Адрес объекта: Западный берег Камышовой бухты, г. Севастополь.

Архивный № \_\_\_\_\_

Экземпляр № \_\_\_\_\_



## ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Архитектурное-планировочное решение задание (АПЗ) – это комплекс градостроительных, архитектурно-планировочных требований к назначению, размещению, основным параметрам объекта на конкретном земельном участке с учетом государственных норм и правил, экологических, санитарно-гигиенические и других условий проектирования и строительства.

Условия на проектно-изыскательские работы, изложенные в утвержденных АПЗ и технических условиях (ТУ), могут быть изменены только тем органом исполнительной власти, который их выдал. Изменения и дополнения письменно доводятся до сведения заказчика. Заказчик обязан выполнить требования, содержащиеся в изменениях и дополнениях, или обжаловать их руководителю органа исполнительной власти в чьем подчинении находится начальник УГиА.

АПЗ действительно на весь срок проектирования и строительства, но не менее 3 лет с момента его утверждения.

В случае неисполнения, или не должного исполнения, заказчиком в течение срока действия АПЗ функций Заказчика, действия АПЗ может быть приостановлено или прекращено органом, который его выдал.

АПЗ не дает права на начало строительных работ и освоение участка.

### 1. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ.

1.1 Заказчик – Общество с ограниченной ответственностью «Союз-строй-инвест». Юридический адрес – 95038, АР Крым, город Симферополь, ул. Ковыльная, дом 46, кв. 80

Идентификационный код юридического лица – 32841393.

1.2 АПЗ выдано на основании:

1. Распоряжения Севастопольской городской государственной Администрации № 490-р от 04 марта 2010 года «Об утверждении комплексного проекта землеустройства относительно отведения земельного участка площадью 13,3003 га, расположенного на западном берегу Камышовой бухты в г.Севастополе, с установлением границ в натуре (на местности) для строительства и обслуживания гаражного комплекса и сооружений базы транспортного маломерного флота обслуживающему кооперативу «Гаражно-строительный кооператив «Камаз-3» и о передаче в собственность кооперативу данного земельного участка».

2. Распоряжения Севастопольской городской государственной Администрации № 571-р от 23 марта 2010 года «О внесении изменений в распоряжение № 490-р от 04 марта 2010 г. Об утверждении комплексного проекта землеустройства относительно отведения земельного участка площадью 13,3003 га, расположенного на западном берегу Камышовой бухты в г.Севастополе, с установлением границ в натуре (на местности) для строительства и обслуживания гаражного комплекса и сооружений базы транспортного маломерного флота обслуживающему кооперативу «Гаражно-строительный кооператив «Камаз-3» и о передаче в собственность кооперативу данного земельного участка».

3. Распоряжение Севастопольской городской государственной Администрации №173-р от 01 февраля 2010 года «О предоставлении обслуживающему кооперативу «Гаражно-строительный кооператив «Камаз-3» разрешения на разработку проекта землеустройства относительно отведения и передачи в собственность земельного участка в районе Камышовой бухты в г.Севастополь».



К заявлению прилагаются:

- 1.2.1 Государственный акт на право собственности серия ЯИ № 053466 от 18 марта 2010г. (13,1503 га), выданный Обслуживающему кооперативу «Гаражно-строительный кооператив «Камаз-3» для строительства и обслуживания гаражного комплекса и сооружений базы транспортного маломерного флота.
- 1.2.2 Договор об участии в застройке земельного участка между ООО «Союз-строй-инвест», ОК ГСК «КАМАЗ-3» и Галькевич А.К., Сердюк С.К., Галькевич Г.В., Швецовой А.С., Льговской Ю.М., Галькевич К.Б., Замятиной Э.М., Радзиевской Е.В., Кошман Т.В., Кошман А.В., Хаперская Е.И., Соболева Н.С., Соболев В.В., Сердюк Л.А., Кошман В.В. от 24.03.2010 г. б/н.
- 1.2.3 Государственный акт на право собственности серия ЯИ № 053971 от 17 марта 2010 г. (0,0100 га), выданный Сердюк Людмиле Александровне для строительства индивидуальных гаражей.
- 1.2.4 Государственный акт на право собственности серия ЯИ № 053970 от 17 марта 2010г. (0,0100 га), выданный Радзиевской Елене Викторовне для строительства индивидуальных гаражей.
- 1.2.5 Государственный акт на право собственности серия ЯИ № 053976 от 17 марта 2010г. (0,0100 га), выданный Льговской Юлии Михайловне для строительства индивидуальных гаражей.
- 1.2.6 Государственный акт на право собственности серия ЯИ № 053973 от 17 марта 2010г. (0,0100 га), выданный Кошман Татьяне Александровне для строительства индивидуальных гаражей.
- 1.2.7 Государственный акт на право собственности серия ЯИ № 053978 от 17 марта 2010г. (0,0100 га), выданный Кошману Андрею Владимировичу для строительства индивидуальных гаражей.
- 1.2.8 Государственный акт на право собственности серия ЯИ № 053974 от 18 марта 2010г. (0,0100 га), выданный Кошману Владимиру Владимировичу для строительства индивидуальных гаражей.
- 1.2.9 Государственный акт на право собственности серия ЯИ № 053979 от 17 марта 2010г. (0,0100 га), выданный Замятиной Энесе Михайловне для строительства индивидуальных гаражей.
- 1.2.10 Государственный акт на право собственности серия ЯИ № 053965 от 17 марта 2010г. (0,0100 га), выданный Галькевичу Андрею Константиновичу для строительства индивидуальных гаражей.
- 1.2.11 Государственный акт на право собственности серия ЯИ № 053966 от 17 марта 2010г. (0,0100 га), выданный Швецовой Анастасии Сергеевне для строительства индивидуальных гаражей.
- 1.2.12 Государственный акт на право собственности серия ЯИ № 053975 от 17 марта 2010г. (0,0100 га), выданный Хаперской Елене Ивановне для строительства индивидуальных гаражей.
- 1.2.13 Государственный акт на право собственности серия ЯИ № 053967 от 17 марта 2010г. (0,0100 га), выданный Соболевой Наталье Семеновне для строительства индивидуальных гаражей.
- 1.2.14 Государственный акт на право собственности серия ЯИ № 053968 от 17 марта 2010г. (0,0100 га), выданный Соболеву Владимиру Васильевичу для строительства индивидуальных гаражей.
- 1.2.15 Государственный акт на право собственности серия ЯИ № 053972 от 17 марта 2010г. (0,0100 га), выданный Галькевич Галине Васильевне для строительства индивидуальных гаражей.
- 1.2.16 Государственный акт на право собственности серия ЯИ № 053977 от 17 марта 2010г. (0,0100 га), выданный Галькевич Константину Борисовичу для строительства индивидуальных гаражей.



- 1.2.17 Государственный акт на право собственности серия ЯИ № 053969 от 18 марта 2010г. (0,0100 га), выданный Сердюк Сергею Кимовичу для строительства индивидуальных гаражей.
- 1.2.18 Техническая документация по землеустройству относительно установления границ земельного участка в натуре (на местности) для составления документов, удостоверяющих право на земельный участок. Участок площадью 13,1503 га для строительства и обслуживания гаражного комплекса и сооружений базы транспортного маломерного флота, ОК «ГСК «Камаз-3».
- 1.2.19 Проект землеустройства для отвода и передачи в собственность земельного участка с установлением границ и площади в натуре (на местности) для строительства и обслуживания гаражного комплекса и сооружений базы транспортного маломерного флота. Обслуживающий кооператив «Гаражно-строительный кооператив» Камаз-3».
- 1.2.20 Предпроектные проработки (принципиальное проектное решение) в составе: генплан территории с планировочными ограничениями.
- 1.3 Вид проектирования (индивидуальное, экспериментальное, применение типового проекта, проекта повторного применения).
- 1.4 Стадийность проектирования – стадия «Проект».

## 2. ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

2.1. Площадь участка – **13,3003 га**

( из них: **7,7241 га** в составе категории земель жилой и общественной застройки; **5,5762 га** – для размещения базы транспортного маломерного флота. )

2.2. Границы участка благоустройства – **определить проектом, увязав их с существующими объектами и проектируемой застройкой.**

2.3. Принадлежность участка к охранным, археологическим, санитарно-защитным и другим зонам – **частично принадлежит-часть участка расположена в охранной зоне от уреза воды Черного моря-в 100-метровой полосе от уреза воды Черного моря разрешено размещение базы транспортного маломерного флота; из границ земельного участка исключена территория памятника археологии.**

2.4. Планировочные ограничения – **выполнить ограничение ГУ «Гидрография» -соблюсти зону видимости створных навигационных знаков , обеспечить свободный доступ к памятнику археологии ,створным знакам, геодезическому знаку триангуляции. Обеспечить сохранность зон инженерных коммуникаций (водопровод, электросвязь, канализация), либо предусмотреть проектом перенос этих коммуникаций.**

2.5. Здания и сооружения, существующие на участке (запроектированы или находятся в стадии строительства, их назначение, этажность, техническое состояние и т.п.) – **геодезический знак триангуляции.**

2.6. Использование участка на момент выдачи АПЗ – **земли находится в собственности ОК «ГСК «КАМАЗ-3», Галькевич А.К., Сердюк С.К., Галькевич Г.В., Швецовой А.С., Льговской Ю.М., Галькевич К.Б., Замятиной Э.М., Радзиевской Е.В., Кошман Т.В., Кошман А.В., Хаперская Е.И., Соболева Н.С., Соболев В.В., Сердюк Л.А., Кошман В.В..**

2.7. Наличие и характеристика зеленых насаждений – **зеленые насаждения отсутствуют.**



2.8. Краткая характеристика использования смежных участков ( существующие, строящиеся и проектируемые строения, благоустройства и т.п.) –  
- на севере- западный берег Камышовой бухты.  
- на западе- земли города;  
- на востоке- завод по производству облицовочных материалов, СТ «Рыбак б» и база «Акванавт» причал № 233.  
- на юге- подъездная дорога, СТ «Ахтиар».

2.9. Существующие и запроектированные инженерные сети – охранная зона от уреза воды Черного моря - 4,8657 га; охранная зона видимости навигационного знака и от уреза воды Черного моря - 0,6202 га; зона видимости навигационного знака- 0,7245 га; охранная зона геодезического знака-0,0036 га; охранная зона линии электропередач- 0,0393 га; охранная зона линии электросвязи - 0,1572 га; охранная зона линии теплотрассы- 0,1124 га; охранная зона линии электропередач - 0,0361 га; охранная зона инженерных коммуникаций (водопровода, канализации, кабеля электросвязи) -0,2328 га. Инженерные сети переносить и проектировать согласно ТУ инженерных служб города.

2.10. Особые условия (рельеф, сейсмичность, подтапливаемые, оползни, просадки, подработки, карсты и т.п. ) - рельеф участка спокойный с общим уклоном с юго-востока на северо-запад ( перепад отметок от 28 до 0). Сейсмичность – 8-9 баллов.

### 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ

3.1. Проектирование объекта проводить в соответствии (с генеральным планом, правилами застройки населенного пункта и проектом застройки или проектов детальной планировки) – генеральным планом города и разработанным эскизом застройки территории Обществом с ограниченной ответственностью «Союз-строй-инвест».

3.1.1. Условия размещения по отношению к красным линиям и границам земельного участка – жилые дома и гаражи боксового типа размещаются с учетом красных линий Казачинского шоссе и границ земельного участка.

3.1.2. Ограничения по этажности- жилая застройка до 12 этажей, объекты базы транспортного маломерного флота-2-4 этажа.

3.1.3. Другие градостроительные обязанности – генплан проектируемого комплекса увязать с существующей застройкой.

3.2\* Требования по необходимости разработки задания на реставрацию, составление исторической справки и т.п. – не требуется.

3.3\* Ограничения по реставрации и реконструкции – не требуется.

3.4. Требования по выполнению разверток по улицам – не требуется.

3.5. Дорожные транспортные требования (подъезды, подземные переходы, транспортные развязки, места парковки и т.д. и т.п.) – предусмотреть места временного и постоянного хранения автомобилей.

3.6. Условия использования подземного пространства территории, включая требования и рекомендации – особых нет.

3.7. Требования по комплексному благоустройству, озеленению территории архитектурным малым формам и элементам внешней рекламы – благоустройство и озеленение решить комплексно.



3.8.\*\* Ограничения по планировке территории с учетом технологии и зонирования промышленного объекта – **не требуется.**

3.9.Требования по учету нужд инвалидов и других мало-мобильных групп населения – **согласно ДБН В.2.2-15-2005г.**

3.10.\*\*Требования государственных органов экологической безопасности в части влияния объекта на окружающую природную среду- **выполнить раздел проекта ОВОС.**

3.11 Другие условия – **максимально учесть наличие существующих инженерных сетей ,в случае необходимости-обеспечить перенос сетей.**

#### **4. ОБЪЕМНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ**

4.1.В объемно- планировочном решении объекта учесть (предпроектные разработки, предложения, результаты конкурсов и т.п.) – **учесть ранее разработанный эскиз застройки Западного берега Камышовой бухты.**

4.2.\*Требования по изменениям функционального назначения объекта – **отсутствуют.**

4.3. Требования по решению фасадов и их элементов (рекомендованный материал или цвет внешней отделки и т.п.) – **фасады зданий решить в стилистике и традициях архитектуры г.Севастополя с применением современных строительных и отделочных материалов.**

4.4.Требования по использованию первых этажей и встроенно-пристроенных помещений - **в соответствии с заданием на проектирование.**

4.5.Требования по совмещению функций объекта – **не требуется.**

4.6.Требования по размещению помещений для городских нужд- **не требуется.**

4.7.Требования по учету нужд инвалидов и других мало-мобильных групп населения – **входы запроектировать с учетом нужд инвалидов и мало-мобильных групп населения.**

4.8.Особые условия – **не требуются.**

#### **5. ИНЖЕНЕРНО- ТЕХНИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ**

5.1.Проектом предусмотреть оборудование объекта и территорий необходимыми видами инженерного оборудования (получить технические условия у городских инженерно-технических служб).

5.2 Особые условия – **специальных нет.**

---

#### **6. ДРУГИЕ ТРЕБОВАНИЯ**

6.1. Условия проведения инженерно- геологических и топогеодезических изысканий получить в местном органе градостроительства и архитектуры.

6.2.\*\*Условия и рекомендации по проектированию, строительству, (расширению, реконструкции, капитальному ремонту и благоустройству территории промышленного объекта в сложившейся структуре застройки) населенного пункта ( или проектируемом районе) получить в территориальной организации по промышленному строительству – **не требуется.**

6.3.Необходимость соблюдения отдельных условий (вариантность разработок, необходимость проведения дополнительных исследований, разработок, архитектурных

градостроительных конкурсов и т.п.)- **проект разрабатывать в соответствии с заданием Заказчика.**

6.4. Проектную документацию представить на рассмотрение и согласование с такими организациями: **УГиА, ГАИ, УМЧС.**

6.5. особые условия (разработка дополнительных решений, узлов, элементов, требования к экономии затрат энергоресурсов и т.п.)-**по благоустройству:**

6.6. После завершения строительства выполнить исполнительную геодезическую съемку и сдать в Управление градостроительства и архитектуры.

\*пункты 3.2, 3.3 и 4.2 заполняются для АПЗ на расширение, реконструкцию и капитальный ремонт объектов жилищно- гражданского назначения;

\*\* (пункты 3.8, 3.10 и 6.2 заполняются для АПЗ на проектирование объектов нового строительства, расширения, реконструкции и капитального ремонта промышленных объектов



АПЗ подготовил и составил:

Территориальная проектная организация  
ЗАО «КрымНИИпроект»

Директор

Григорьянц П.С.

Исполнитель

Григорьянц Г.С.

Главный инженер проекта

Передрий А.И.



М.П.

Архитектурно-планировочное задание  
составлено в \_\_\_\_\_ экз.

Заказ № \_\_\_\_\_  
от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 200\_\_ г.

АПЗ № \_\_\_\_\_  
от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 200\_\_ г.  
перерегистрировано

Дополнительные требования при  
перерегистрации

\_\_\_\_\_

№ \_\_\_\_\_  
от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 200\_\_ г.

\_\_\_\_\_  
(должность, фамилия, подпись)

М.П.



**ЗАПАДНЫЙ БЕРЕГ КАМЫШОВОЙ БУХТЫ,  
Г. СЕВАСТОПОЛЬ.  
МНОГОКВАРТИРНЫЕ ЖИЛЫЕ ДОМА, ОБЪЕКТЫ  
ОБЩЕСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ, ГАРАЖИ БОКСОВОГО  
ТИПА И БАЗА ТРАНСПОРТНОГО МАЛОМЕРНОГО ФЛОТА  
С ОБЪЕКТАМИ ОБСЛУЖИВАНИЯ  
И АПАРТАМЕНТАМИ.**

