



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. № ГУД-172 от « 31 » 08 2012 года

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ  
ЗАСТРОЙКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

**Объект: «Туристическо-гостиничного комплексе по ул. Летчиков, 10  
г. Севастополь»**

**Заказчик: ЧП «ГРИН»**



*Копия Верна*  
*[Signature]*

СЕВАСТОПОЛЬ  
2012

УПРАВЛІННЯ  
МІСЬКОГО БУДІВНИЦТ  
І АРХІТЕКТУРИ  
м.Севастополь

# ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ЗАСТРОЙКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

ул. Летчиков, 10, Гагаринский район, г. Севастополь

## Общие данные

- 1. Название объекта строительства:**  
Туристическо-гостиничного комплекса.
- 2. Информация о заказчике:**  
ЧП «ГРИН», юридический адрес: ул. Репина, д. 15/3, г. Севастополь, директор Бугаенко А. Б.
- 3. Намерение застройки:**  
Строительство туристическо-гостиничного комплекса.
- 4. Адрес строительства или месторасположение:**  
Ул. Летчиков, 10, г. Севастополь.
- 5. Документ, подтверждающий право собственности или пользования земельным участком:**  
- Договор аренды земельного участка от 24.01.2006 заключенный на основании решения Севастопольского городского Совета от 05.10.2005 №3869, зарегистрированный от 22.02.2006 за №00027 (номенклатурный №0406659), кадастровый номер земельного участка 8536400000:01:015:0009.
- 6. Площадь земельного участка:**  
В границах земельного участка площадь 8.3930 га, в том числе прибрежная защитная полоса Черного моря 0.7309 га.
- 7. Целевое назначение земельного участка:**  
Строительство и обслуживание рекреационного комплекса.
- 8. Ссылка на градостроительную документацию:**  
«Корректировка фрагмента плана детальной планировки Камышовой бухты (район парка Победы)», утвержденный решением Севастопольского городского совета от 23.01.2007 №1272.
- 9. Функциональное назначение земельного участка:**  
Запланированный объект строительства находится в зоне курортно-рекреационных учреждений с местами длительного отдыха.
- 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	8.3930	га
2	Площадь застройки	28400	м <sup>2</sup>
3	Площадь благоустройства	55530	м <sup>2</sup>
4	Этажность зданий	5	эт
5	Общая площадь	142000	м <sup>2</sup>
6	Строительный объем	426000	м <sup>3</sup>



*Копия*  
*Сервис*

УПРАВЛІННЯ  
МІСЬКОГО БУДІВНИЦТВА  
І АРХІТЕКТУРИ  
м. Севастополь

## ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ



*Косица Верка*

### 1. Предельно допустимая высота зданий:

- Установить предельно допустимую этажность объекта в соответствии с требованиями ДБН 360-92\*\*, ДБН В.2.2-10-2001 при условии соблюдения инсоляционных требований и нормативных расстояний от окружающих зданий и сооружений, с учетом проектных решений смежных землепользователей, не выше 5 этажей с учетом требований «Корректировки фрагмента плана детальной планировки Камышовой бухты (район парка Победы)», утвержденной решением Севастопольского городского Совета от 23.01.2007 №1272.

- Высоту здания окончательно определить проектной документацией в соответствии с нормативно-правовыми актами, с учетом выводов и рекомендаций отчета об инженерно-геологических изысканий.

### 2. Максимально допустимый процент застройки земельного участка:

- Определить проектной документацией в соответствии с нормативно-правовыми актами с минимальным озеленением 55-65%.

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

- Не нормируется

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

- Минимальные расстояния от красных линий дороги в соответствии с ДБН 360-92\*\*, ДБН В.2.2-10-2001.

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

- Выполнить требования ст. 62 Земельного Кодекса Украины, ст. 90 Водного кодекса Украины, с обязательным централизованным водообеспечением и канализованием объекта.

- Обеспечить свободный доступ к прибрежной полосе Черного моря.

- Разработать комплекс мер по инженерной защите территории, зданий и сооружений от оползневых и обвальных процессов, согласно требованиям ДБН В.1.1-3-97 «Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от оползней и обвалов. Основные положения» ДБН В.1.1-24:2009 «Защита от опасных геологических процессов. Основные положения проектирования», с рекомендованным заключением ГП «Крымское республиканское противооползневое управление».

- 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"; ДБН В.2.2-10-2001 «Здания и сооружения. Учреждения здравоохранения»; ДСП 173-96 "Государственные санитарные правила планировки и застройки населенных пунктов"; ДБН В.2.2-9-2009 "Здания и сооружения. Общественные здания и сооружения. Основные положения"; ДБН В.1.1-12:2006 «Строительство в сейсмических районах Украины»; ДБН В.1.1-3-97 «Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от оползней и обвалов. Основные положения» ДБН В.1.1-24:2009 «Защита от опасных геологических процессов. Основные положения проектирования»; 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 Закон Украины «Об основах градостроительства».

согласно ст. 5 Закон  
УПРАВЛІННЯ  
МІСЬКОГО БУДІВНИЦТВА  
І АРХІТЕКТУРИ  
м. Севастополь

*Кочина Вероника*



- Имущественно-правовые вопросы решить в установленном законодательством порядке.
  - В объемно-пространственном решении обеспечить создание градостроительного акцента и композиционную согласованность с природной 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 и противопожарных разрывов от существующих и запроектированных зданий и сооружений согласно ДБН 360-92\*\*, ДБН В.2.2-10-2001, ДБН В.2.2-9-2009 для всех с определением степени огнестойкости окружающих зданий и сооружений за рекомендованным заключением уполномоченного городского подразделения противопожарного надзора.
- 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.
  - Получить необходимые технические условия на присоединение объекта к городским инженерным сетям.
  - Предусмотреть энергосберегающие технологии.
  - Проектные решения, исполнительные чертежи, исполнительную топографическую съемку М 1:500 по законченному строительством объекту (включая внеплощадочные сети) предоставить в управление градостроительства и архитектуры для регистрации в градостроительном кадастре, возобновления, актуализации топографо-геодезических материалов (согласно Постановлению Кабинета Министров Украины № 1146 от 20.07.2000 п. п. 17, 18) и 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 требованиям 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 открытых сооружений для спорта, культуры и отдыха, игровые площадки для детей согласно требованиям ДБН 360-92\*\*, ДБН В.2.2-10-2001.
  - 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".
  - Предусмотреть меры по защите зеленых насаждений, которые подлежат сохранению, от повреждения строительной техникой для обеспечения их жизнедеятельности.

УПРАВЛІННЯ  
МІСЬКОГО БУДІВНИЦТВА  
І АРХІТЕКТУРИ  
м. Севастополь

**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, спасательной, аварийной техники.
- Обеспечить возможность проезда пожарных машин и доступ пожарных с автолестниц или автоподъемников в любое помещение в соответствии с п.2\* приложения 3.1 ДБН 360-92\*\*.

**11. Требования по обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта:**

- Предусмотреть необходимое количество машиномест для постоянного хранения автотранспорта и гостевой автостоянки согласно требованиям п. 5.31 ДБН 360-92\*\*.
- Предусмотреть парковку автомобилей инвалидов.

**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».

В соответствии с генеральным планом города Севастополя, утвержденным решением Севастопольского городского совета от 13.12.2005 № 4114 земельный участок расположен в границах охранной зоны археологического заповедника «Херсонес Таврический». До начала выполнения земельных и строительных работ выполнить научную археологическую экспертизу земельного участка в соответствии с требованиями Закона Украины «Об охране археологического наследия».

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 туристическо-гостиничного комплекса по ул. Летчиков, 10, г. Севастополь.

Начальник управления  
градостроительства и архитектуры



Ю.В.Скляренко



Копия  
Сергей  
Скляренко