

Общество с ограниченной ответственностью
«Земельно–архитектурная мастерская»

Член АССОЦИАЦИИ «Объединение проектировщиков «ПроектСити»
№ СРО-П-180-06022013 от 06.11.2015

**ОБЪЕКТ: ТУРИСТИЧЕСКАЯ ГОСТИНИЦА
ПО АДРЕСУ: КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, Г.СОЧИ, Р-Н АДЛЕРСКИЙ,
КРАСНОПОЛЯНСКОЕ ЛЕСНИЧЕСТВО, КВАРТАЛ 38 НА ЗЕМЕЛЬНОМ
УЧАСТКЕ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 23:49:0420018:1010**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Сочи, 2023 год

Общество с ограниченной ответственностью
«Земельно–архитектурная мастерская»

Член АССОЦИАЦИИ «Объединение проектировщиков «ПроектСити»
№ СРО-П-180-06022013 от 06.11.2015

Заказчик – Винокуров М.С.

**ОБЪЕКТ: ТУРИСТИЧЕСКАЯ ГОСТИНИЦА
ПО АДРЕСУ: КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, Г.СОЧИ, Р-Н АДЛЕРСКИЙ,
КРАСНОПОЛЯНСКОЕ ЛЕСНИЧЕСТВО, КВАРТАЛ 38 НА ЗЕМЕЛЬНОМ
УЧАСТКЕ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 23:49:0420018:1010**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**Обоснование для предоставления разрешения на отклонение
от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции
объекта капитального строительства в части уменьшения минимальных
отступов от границ земельного участка до места допустимого размещения
зданий, строений, сооружений**

Директор

Главный инженер проекта



В. А. Сушкова

М. Н. Бекасов

Сочи, 2023 год

Содержание



Обозначение	Наименование	Примечание
ПЗ-С	Содержание	
ПЗ-ТЧ	Пояснительная записка	
ПЗУ-ГЧ	Ситуационный план	
ПЗУ-ГЧ	Схема зон с особыми условиями использования территории	
ПЗУ-ГЧ	Схема планировочной организации земельного участка	
АР-ГЧ	Архитектурные решения	
	Приложения	

Согласовано		

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

						ПЗ-С		
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Содержание раздела		
ГИП		Бекасов			05.23			
Разраб.		Гридасова			05.23			
						Стадия	Лист	Листов
						П	1	1
						ООО «Земельно-архитектурная мастерская»		

Пояснительная записка

Исходные данные и условия для подготовки проектной документации на объект капитального строительства (см. приложения)

Целью данной работы является обоснование для предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в части уменьшения минимальных отступов от границ земельного участка с кадастровым номером 23:49:0420018:1010 по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, р-н Адлерский, Краснополянское лесничество, квартал 38.

Заказчиком представлены следующие исходные данные и условия для подготовки проектной документации:

- задание на проектирование, утвержденное заказчиком;
- градостроительный план земельного участка;
- выписка из ЕГРН 12.12.2022 на земельный участок с кадастровым номером 23:49:0420018:1010;
- проектная документация на объект: «Туристическая гостиница» по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, р-н Адлерский, Краснополянское лесничество, квартал 38.

Сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства

Функциональное назначение объекта капитального строительства – гостиница.
Класс ответственности здания – КС-2 (нормальный).
Степень огнестойкости – III.
Класс конструктивной пожарной опасности – С0.
Класс функциональной пожарной опасности – Ф1.2.

Характеристики земельного участка

Вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 23:49:0420018:1010 – общежитие, магазины, туристическое обслуживание.



Площадь земельного участка – 2245 кв.м.

Категория земель - земли населённых пунктов.

Земельный участок расположен в территориальной зоне «ЖК» - зона гостиничного фонда высотой до 12 метров.

Фрагмент карты градостроительного зонирования города-курорта Сочи в части рассматриваемой территории представлен на рисунке 1.

Согласовано		
Взам. инв. №		
Подп. и дата		
Инв. № подл.		

						ПЗ-ТЧ		
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
						П	1	13
ГИП		Бекасов			05.23	Пояснительная записка		
Разраб.		Гридасова			05.23			
						ООО «Земельно-архитектурная мастерская»		

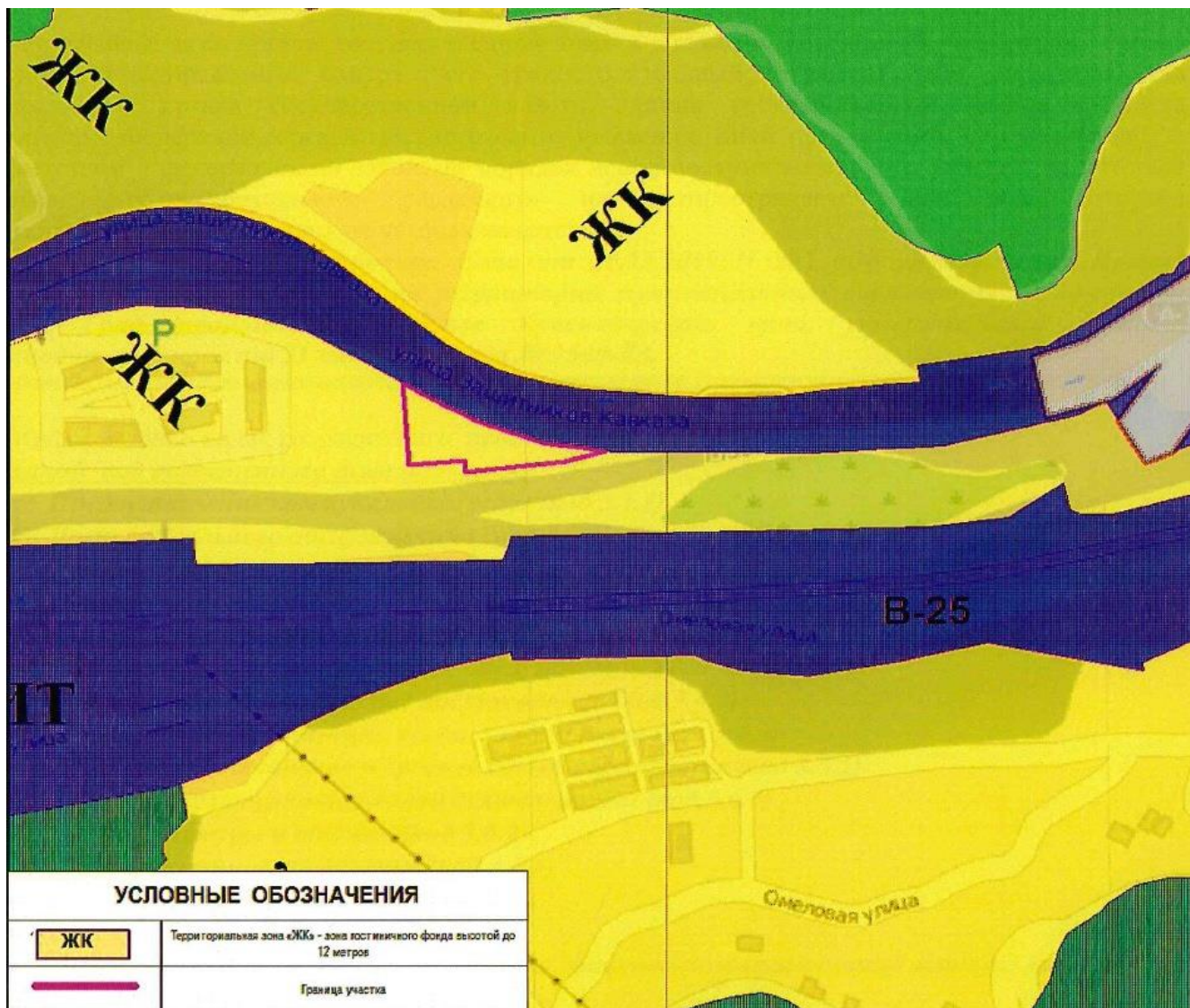


Рисунок 1 – Фрагмент карты градостроительного зонирования

Градостроительные регламенты для территориальной зоны «ЖК», установленные Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи, утвержденными Решением Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 № 202 (далее по тексту – Правила землепользования и застройки), приведены в таблице 1.

Таблица 1 - предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальной зоны «ЖК»

Зона	Минимальная длина стороны по уличному фронту, м <6>	Минимальная ширина/глубина, м	Максимальный процент застройки, % <5>, <7>, <10>	Минимальный процент озеленения, % <9>	Максимальная высота здания до конька крыши, м <3>, <13>	Максимальная высота оград, м <1>	Минимальный отступ от границ земельного участка, м	Коэффициент использования территории (КИТ) <7>, <8>
1	2	3	4	5	6	7	8	9
ЖК <2>	20	20	50	30	12	1,5	3	0,6

Изм.	Коп. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
------	----------	------	--------	-------	------

ПЗ-ТЧ					Лист
					2

<1> - Для участков жилой застройки высота ограды 2 метра может быть превышена между соседними земельными участками при условии, если это не нарушает объемно-пространственных характеристик окружающей застройки и ландшафта, норм инсоляции и естественной освещенности, но не более 2,5 метра.

<2> - Ограждения вдоль магистральных улиц должны быть выполнены в "прозрачном" исполнении с элементами благоустройства и озеленения.

<3> - Максимальная общая площадь индивидуального жилого дома, садового дома составляет 300 кв. м.

<3> - Данный параметр не применяется: в отношении объектов капитального строительства, предназначенных для школьного, начального и среднего общего образования.

Строительный объем объекта капитального строительства жилого назначения на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, личного подсобного хозяйства (приусадебные земельные участки) и ведения садоводства, составляет не более 1200 куб. м.

Максимальная общая площадь зданий (сооружений) вспомогательного назначения, расположенных в границах земельного участка, предназначенного для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) или ведения садоводства, не может превышать 250 кв. м с количеством надземных этажей не более чем два.

<6> - Если земельный участок (существующий или формируемый) имеет не прямоугольную форму, минимальная его длина по уличному фронту может быть уменьшена, но не более чем на 40%, при условии, что его площадь не меньше условной площади (минимальная длина по уличному фронту, умноженная на минимальную глубину) в соответствии с настоящей таблицей.

<7> - данный параметр применяется для надземных частей зданий, строений и сооружений.

В надземную часть зданий, строений и сооружений включаются все этажи, за исключением подземных и подвальных этажей, а также цокольных, если верх их перекрытий находится выше средней планировочной отметки земли не более чем на 2 метра.

<8> - Данный параметр не применяется:

1) в отношении объектов капитального строительства, предназначенных для размещения (хранения) транспортных средств (машино-мест), при условии расположения данных объектов на территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории в целях жилищного строительства;

2) в отношении объектов капитального строительства, предназначенных для дошкольного, начального и среднего общего образования;

3) в отношении объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи и строительство которых ведется за счет средств бюджета бюджетной системы Российской Федерации.

<9> - Данный параметр включает в себя поверхность земли (надземную территорию) над подземным сооружением, используемую под озеленение.

<10> - Данный параметр составляет 70% в отношении:

1) объектов капитального строительства, предназначенных для размещения (хранения) транспортных средств (машино-мест), при условии расположения данных объектов на территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории в целях жилищного строительства;

2) объектов капитального строительства, предназначенных для дошкольного, начального и среднего общего образования;

3) объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи и строительство которых ведется за счет средств бюджета бюджетной системы Российской Федерации.

Сноска <13>, введенная решением Городского Собрания Сочи муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 04.10.2022 N 146, не применяется в отношении территориальных зон "ОЦ".

<13> Во всех территориальных зонах ограничение предельной (максимальной) высоты вновь возводимых зданий, строений, сооружений: не более 21 метра на расстоянии 100 метров, 25 метров на расстоянии от 100 до 300 метров, 30 метров на расстоянии от 300 до 500 метров от береговой линии Черного моря, но не более максимальной высоты здания до конька крыши, установленной в градостроительном регламенте конкретной территориальной зоны.

Согласно сведениям информационной системы обеспечения градостроительной деятельности земельный участок расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий:

- во II-ой зоне округа горно-санитарной охраны курорта (весь);
- в зоне «ВД» - водоохранная зона реки Мзымта (весь);
- в прибрежной защитной полосе р.Мзымта (частично 1508 кв.м);
- в береговой полосе общего пользования реки Мзымта (частично 219 кв.м);
- в зоне подтопления р.Мзымта (весь);
- в границах территории исторического поселения регионального значения (весь);
- в границах линейного объекта разрывной тектоники с узлами (участками) возможного возникновения чрезвычайных ситуаций (зоны предполагаемых геодинамических активных разломов, выделяемые по характерным формам современного рельефа) (весь);

Взам. инв. №	Подп. и дата	Инов. № подл.	ПЗ-ТЧ						Лист
			Изм.	Коп. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	3

- в зоне согласования с ФСО РФ (весь);
- на территории развития селей (весь).

Фрагмент публичной кадастровой карты рассматриваемой территории представлен на рисунке 2.

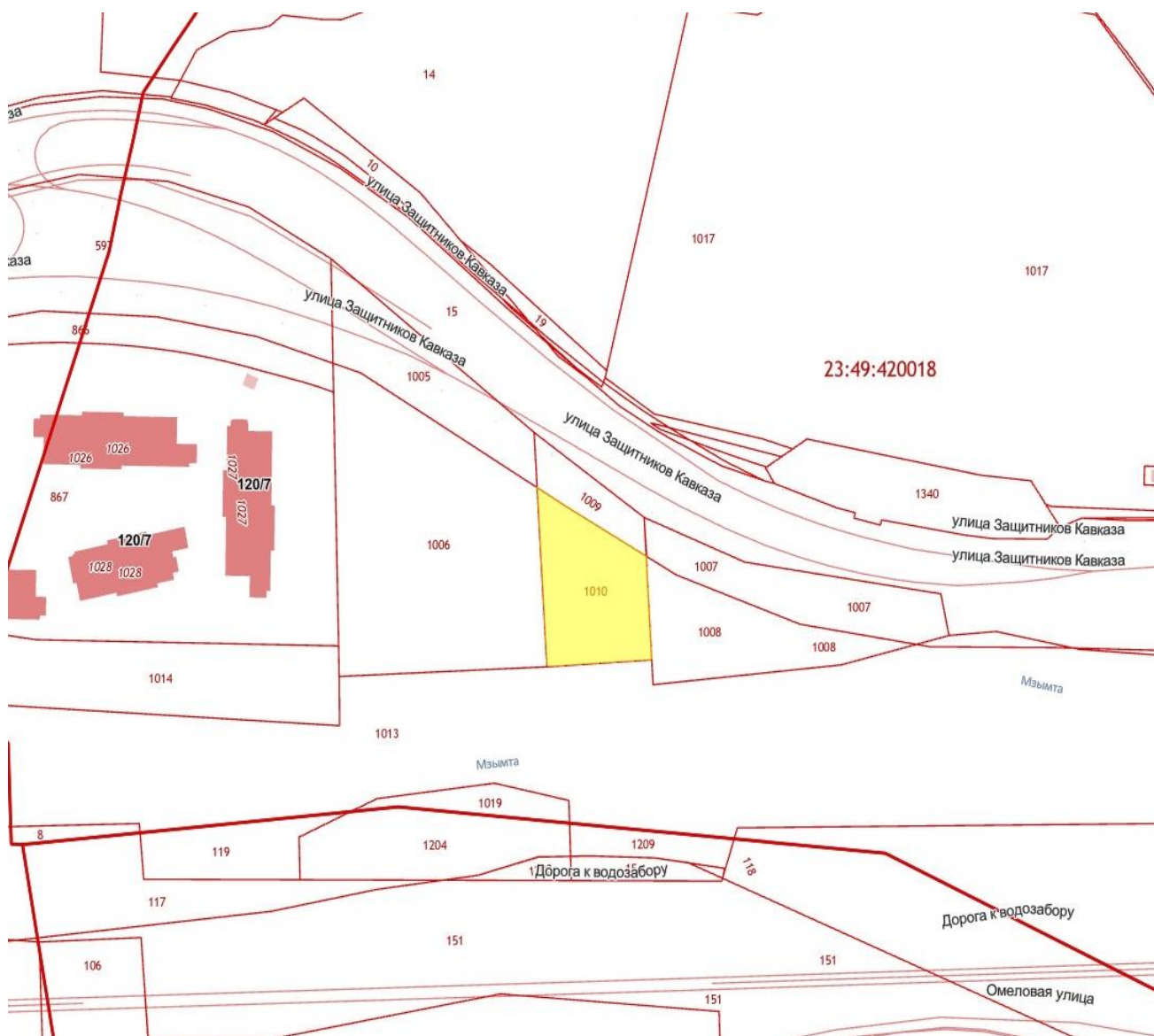


Рисунок 2 – Фрагмент публичной кадастровой карты рассматриваемой территории

Земельный участок граничит:

- с северо-востока – с земельным участком с кадастровым номером 23:49:0420018:1009;
- с востока - с земельным участком с кадастровым номером 23:49:0420018:1008, принадлежащий на праве собственности Винокурову М.С.;
- с юга – с земельным участком с кадастровым номером 23:49:0420018:1013;
- с запада - с земельным участком с кадастровым номером 23:49:0420018:1006.

Инд. № подл.	Взам. инв. №
	Подп. и дата

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
------	----------	------	--------	-------	------

ПЗ-ТЧ

Схема планировочной организации земельного участка

Площадь земельного участка составляет 2 245,0 кв.м.

Поверхность участка практически ровная, небольшой уклон с запада на восток, вдоль южной границы овраг. Абсолютные отметки участка варьируются в пределах 488,40 – 491,10 м.

На участке проектируется туристическая гостиница.

За относительную отметку 0,000 объекта капитального строительства принята абсолютная отметка +491,10 м.

Рассматриваемый участок для проектирования имеет сложную геометрическую форму, ограниченную с севера улицей Защитников Кавказа, а с юга рекой Мзымта.

Главный вход ориентирован на север. Подъезд осуществляется по существующей дороге. На территории проезд предусматривается кольцевым, проходящим вокруг проектируемого здания.

Пропорции участка, масштаб окружающей застройки, природный ландшафт, а также требования градостроительного плана определили градостроительное и объемно-планировочное решения здания гостиницы.

Гостиница представляет собой отдельно стоящее здание. В основе своей прямоугольной формы с ортогональной системой осей. Размер здания в осях 36,8 м x 14,7 м, предельные габариты здания по внутреннему обводу наружных стен 37,8 м x 15,9 м.

Размещение проектируемого объекта не нарушает существующего транспортного и пешеходного движения и не противоречит функциональному назначению территории.

При проектировании местоположения здания учитывался тот факт, что Заказчику принадлежат на праве аренды два смежных земельных участка с кадастровыми номерами 23:49:0420018:1010, 23:49:0420018:1008.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.04.2022 № 603 «О случаях и порядке выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, не являющихся линейными объектами, на двух и более земельных участках, разрешений на ввод в эксплуатацию таких объектов, а также выдачи необходимых для этих целей градостроительных планов земельных участков» допускается выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства, не являющихся линейными объектами, на двух и более земельных участках при соблюдении следующих условий:

указанные земельные участки являются смежными;

указанные земельные участки принадлежат одному лицу на праве собственности, и (или) на праве постоянного (бессрочного) пользования, и (или) на праве пожизненного наследуемого владения, и (или) на праве безвозмездного пользования и (или) находятся в государственной или муниципальной собственности и предоставлены одному лицу на праве аренды для целей строительства объекта капитального строительства. Для земельных участков, на которых планируется строительство многоквартирных домов, срок действия договоров аренды таких земельных участков должен составлять не менее одного года и истекать в один и тот же год в пределах одного и того же календарного месяца;

указанные земельные участки имеют одинаковый вид разрешенного использования земельного участка, допускающий размещение объекта капитального строительства.

Взам. инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.							Лист
			ПЗ-ТЧ						
Изм.	Коп. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				

Так, относительно земельных участков с кадастровыми номерами 23:49:0420018:1010, 23:49:0420018:1008 соблюдены все условия, кроме одного, а именно:

вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 23:49:0420018:1010 – «общежитие, магазины, туристическое обслуживание»;

вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 23:49:0420018:1008 – «обустройство и эксплуатация туристическо-оздоровительного комплекса».

Приведение видов разрешенного использования земельных участков с кадастровыми номерами 23:49:0420018:1010, 23:49:0420018:1008 к единому виду, в целях соблюдения предусмотренного Постановлением Правительства РФ от 06.04.2022 № 603 условия о том, что земельные участки должны иметь одинаковый вид разрешенного использования, не представляется возможным в связи с тем, что Правилами землепользования и застройки для земельных участков с видом разрешенного использования «Гостиничное обслуживание (код 4.7.)» или видов разрешенного использования, позволяющих строительство гостиниц, установлено, что минимальный размер земельного участка должен составлять - не менее 10000 кв. м, что в настоящее время является препятствием для изменения вида разрешенного использования вышеуказанных земельных участков в целях строительства туристической гостиницы.

Данное требование к предельным размерам земельных участков введено в Правила землепользования Решением Городского Собрания Сочи муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 28.07.2021 г. № 83 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи», а именно, после постановки земельных участков на государственный кадастровый учет, что подтверждается соответствующими записями в ЕГРН.

В свою очередь, существующий вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 23:49:0420018:1010 допускает строительство на таком земельном участке объекта капитального строительства – туристическая гостиница.

Решения схемы планировочной организации земельного участка обеспечивают необходимые по требованиям закона противопожарные расстояния (разрывы) от стен и свесов кровли проектируемого объекта капитального строительства до стен зданий и сооружений на соседних участках окружающей жилой застройки.

Проектом предусмотрено благоустройство территории с устройством твердых покрытий, озеленения, открытой автомобильной стоянки.

Согласно приложению к решению Городского Собрания Сочи муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 28.12.2020 № 94 «Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края» статья 9 таблица № 12 для домов отдыха и санаториев, санаториев-профилакториев, баз отдыха предприятий и туристических баз необходимо 8 м/м на 100 отдыхающих и обслуживающего персонала. Максимальное количество отдыхающих в туристической гостинице – 42 чел., количество сотрудников – 6 чел., следовательно необходимое количество машино-мест = $(42+6)/100 \times 8 = 4$ м/м.

Согласно примечанию 4 к статье 9 таб. №12 на автостоянках, обслуживающих объекты посещения различного функционального назначения, следует выделять места для парковки автотранспортных средств маломобильных категорий граждан.

С учетом вышеизложенного проектом предусматривается 7 м/м на открытой автостоянке, в т.ч. 1 м/м для МГН, для транспортных средств инвалидов, передвигающихся на кресле-коляске.

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Коп. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ПЗ-ТЧ	Лист
							6

Инженерная защита территории предусмотрена в соответствии с требованиями СП 116.13330.2012. Вертикальная планировка территории предусмотрена с минимумом подрезок и насыпей.

В связи с тем, что участок находится на территории развития селей и в зоне подтопления реки Мзымта, предусмотрено устройство дренажа по периметру здания с последующим сбросом в ливневой коллектор.

Проектом предусматривается регулирование стока поверхностных вод с помощью вертикальной планировки территории, устройством системы поверхностного водоотвода и предотвращение инфильтрации воды в грунт и эрозионных процессов.

Сбор ливнестоков с проектируемой территории застройки осуществляется как закрытым, так и открытым способом по рельефу в пониженную часть местности в водоотводные лотки и закрытую ливневую сеть канализации через дождеприемники. Собранный ливнесток направляется в существующие городские сети дождевой канализации, после предварительной очистки в проектируемом ЛОС.

Схема планировочной организации земельного участка разработана с учетом отклонения от предельно допустимых параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части уменьшения минимальных отступов от границ земельного участка с соблюдением всех остальных градостроительных регламентов, установленных Правилами для территориальной зоны «ЖК».

Минимальные отступы от границ земельного участка с кадастровым номером 23:49:0420018:1010 до места допустимого размещения зданий, строений, сооружений рекомендуется принять:

- от поворотных точек земельного участка 3-4 – 0,00 м.

Технико-экономические показатели земельного участка

№ п/п	Наименование	Ед.изм., кв.м	Ед.изм., %
1.	Площадь земельного участка	2245,0	100
2.	Площадь застройки земельного участка	579,5	25,81
3.	Площадь твердых покрытий	908,7	40,48
4.	Площадь озеленения	756,8	33,71

Описание и обоснование внешнего и внутреннего вида объекта капитального строительства, его пространственной, планировочной и функциональной организации

Функциональное назначение проектируемого объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0420018:1010 – гостиница.

Особенности планировочных решений определены требованиями Задания на проектирование, в котором определены тип номеров и их количество, а также перечень вспомогательных помещений.

В плане двухэтажное здание имеет вытянутую в направлении с востока на запад прямоугольную форму.

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Коп. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ПЗ-ТЧ	Лист
							7

Посадка корпуса на участке определена градостроительными условиями, главным образом транспортной магистралью и связью с ней. Таким образом постройка обращена главным входом к магистрали, для пяти номеров, находящихся на северной стороне здания проведены мероприятия по шумозащите, в связи с близостью к шумной трассе.

Большая часть номерного фонда туристической гостиницы обращен на юг – в сторону с наиболее ценными видовыми характеристиками естественного рельефа окружающей территории и комфорта с точки зрения микроклимата помещений.

Структура гостиницы ориентирована на использование в сфере туристического отдыха. Комната отдыха, с гибким назначением использования, внутри корпуса, представляет отдыхающим возможность получить необходимые процедуры и практики.

Общий номерной фонд гостиницы составляет 20 номеров, в том числе 1 универсальная спальня на первом этаже для размещения МГН М2-М4, 18 двухместных номеров, 1 четырехместный номер.

Номерной фонд равномерно распределен между этажами здания. При большинстве номеров реализованы открытые летние пространства в виде террас и лоджий или благоустройства прилегающей территории к номерам. Номера, ориентированные на северную сторону вытянуты вдоль коридора, каждый из них имеет по два окна, на первом этаже – террасу. Номера, ориентированные на юг скомпонованы плотнее, вытянуты с севера на юг, каждый из номеров имеет приватную террасу (на 1-м этаже) или лоджию (на 2-м этаже).

На первом этаже, в непосредственной близости к лестничной клетке и лифтовой шахте располагаются технические помещения здания (индивидуальный тепловой пункт), а также комната отдыха с размещением пожарного поста и помещения уборочного инвентаря.

Комната отдыха расположена на первом этаже, вблизи ко входу в здание, имеет собственную террасу, выходящую на южную сторону здания.

Архитектура сочетает в себе черты средневековой архитектуры района Кавказских гор, а также современных стилей, преобладающих в центральной и северной Европе, в частности в странах Скандинавии, Бельгии, Швейцарии. Большое количество теплых оттенков, используемое на фасадах, роднит архитектуру данного здания с эстетикой шале, а также добавляет теплоты пространствам и объемам, хорошо вписывает здание в местность.

Высота этажей здания:

- 1 этаж – 3,3 м;

- 2 этаж – различная, перепады обусловлены скатной кровлей (высота потолков в минимальной точке 4,1 м, в максимальной точке 5,6 м);

Кровля скатная неэксплуатируемая. На кровле предусмотрен небольшой неэксплуатируемый плоский участок для размещения оборудования.

В связи с конструктивной необходимостью и особенностями грунтов, согласно геологическим изысканиям (техногенный грунт), проектом предусматривается неэксплуатируемое техническое подполье, выполненное с учетом требований СП116.13330.2012 «Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов». Учитывая выводы и рекомендации инженерно-геологических изысканий для защиты территории от возможных неблагоприятных

Инва. № подл.	Взам. инв. №
	Подп. и дата

Изм.	Коп. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ПЗ-ТЧ	Лист
							8

процессов, в том числе подтопления предусматривается комплекс мероприятий, обеспечивающий инженерную защиту территории, включающий:

- организацию вертикальной планировки земельного участка;
- устройство пристенного дренажа заглубленной части здания;
- устройство ливнеотоков для отвода поверхностных вод.

Техническое подполье также обосновано необходимостью безопасного и удобного в обслуживании разведения инженерных сетей здания. При помощи устройства фальшпола и засыпки нижнего объема подпольной части здания пространство перестает быть эксплуатируемым, выполняя исключительно инженерные функции.

Проектом предусматривается возведение противопожарных стен 1-го типа для предотвращения возможного распространения пожара между проектируемыми зданиями гостиниц.

Проектная документация разработана в соответствии с техническим заданием, с учетом соответствующих требований действующего законодательства:

- Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- «СП 118.13330.2022*. Свод правил. Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009» (утв. Приказом Минрегиона России от 29.12.2011 № 635/10);
- Постановления Правительства РФ от 28.05.2021 № 815 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», и о признании утратившим силу постановления Правительства Российской Федерации от 4 июля 2020 г. № 985».

Технико-экономические показатели объекта капитального строительства (параметры)

Наименование показателей	Единицы	Показатели
Вид строительства	-	новое
Площадь земельного участка	кв. м	2245,0
Площадь застройки	кв. м	579,5
Количество этажей, в том числе:	этаж	2
- подземных		0
Высота здания	м	9,4
Строительный объем здания, в том числе:	куб. м	7270,0
- выше 0.000 (надземная часть)		4910,0
- ниже 0.000 (подземная часть)		2360,0
Общая площадь здания, в т.ч.:	кв. м	997,7
- выше 0.000 (надземная часть)		997,7
- ниже 0.000 (подземная часть)		0,0

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ПЗ-ТЧ	Лист
							9

Полезная площадь	кв. м	837,6
Расчетная площадь	кв. м	711,0
Количество машино-мест	м/мест	7
Общее количество проживающих	чел.	42
Количество номеров	шт.	20

Обоснование для предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства

Учитывая градостроительный анализ и предлагаемые к строительству параметры объекта капитального строительства, а также обоснование о необходимости предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства для земельного участка с кадастровым номером 23:49:0420018:1010, проведем оценку соответствия рассматриваемого земельного участка условия в части 1 статьи 40 Градостроительного кодекса РФ, наличие которых обусловлено правомочным направлением заявления о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

В соответствии с частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса РФ (далее по тексту – ГрК РФ) правообладатели земельных участков имеют возможность получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства при наличии хотя бы одного из условий, которым должен соответствовать земельный участок, а именно:

- размеры земельного участка меньше минимальных, установленных градостроительным регламентом;
- конфигурация земельного участка неблагоприятна для застройки;
- инженерно-геологические характеристики неблагоприятны для застройки;
- иные характеристики неблагоприятны для застройки.

Условием для получения отклонения от параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства является неблагоприятная для застройки конфигурация рассматриваемого земельного участка. Участок имеет неправильную форму, длина западной границы участка составляет 38,6 м, что на много меньше длины восточной границы 66,7 м.

С учетом отклонений от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства в части минимальных отступов от границ земельного участка до места допустимого разрешения зданий, строений, сооружений, согласно схеме планировочной организации земельного участка, проектируемый объект не окажет влияния на значимые направления визуального восприятия и зоны видимости объектов культурного наследия и ценных градоформирующих объектов, сохранив своеобразие населенного пункта и планировочной структуры, исторической среды в целом.

Учитывая изложенное, конфигурация земельного участка является неблагоприятной для застройки.

Кроме того согласно градостроительному плану южная часть участка площадью 219,0 кв.м расположена в зоне «БП» - береговая полоса общего пользования. Данная

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Коп. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ПЗ-ТЧ	Лист
							10

часть участка предназначена для общего пользования и действия градостроительного регламента на нее не распространяется.

С учетом вышеизложенного было принято решение расположить проектируемый объект капитального строительства в центральной части земельного участка с нулевым отступом от восточной границы.

При проектировании местоположения здания учитывался тот факт, что Заказчику принадлежат на праве аренды два смежных земельных участка:

рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:49:0420018:1010, с видом разрешенного использования земельного участка – «общежитие, магазины, туристическое обслуживание»;

земельный участок с кадастровым номером 23:49:0420018:1008, с видом разрешенного использования земельного участка – «обустройство и эксплуатация туристическо-оздоровительного комплекса», расположенный с восточной стороны от рассматриваемого земельного участка.

Приведение видов разрешенного использования земельных участков с кадастровыми номерами 23:49:0420018:1010, 23:49:0420018:1008 к единому виду не представляется возможным в связи с тем, что Правилами землепользования и застройки для земельных участков с видом разрешенного использования «Гостиничное обслуживание (код 4.7.)» или видов разрешенного использования, позволяющих строительство гостиниц, установлено, что минимальный размер земельного участка должен составлять - не менее 10000 кв. м, что в настоящее время является препятствием для изменения вида разрешенного использования вышеуказанных земельных участков в целях строительства туристической гостиницы.

Данное требование к предельным размерам земельных участков введено в Правила землепользования Решением Городского Собрания Сочи муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 28.07.2021 г. № 83 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи», а именно, после постановки земельных участков на государственный кадастровый учет, что подтверждается соответствующими записями в ЕГРН.

В свою очередь, существующий вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 23:49:0420018:1010 допускает строительство на таком земельном участке объекта капитального строительства – туристическая гостиница.

Туристическая гостиница представляет собой отдельно стоящее двухэтажное здание. В основе своей прямоугольной формы с ортогональной системой осей. Размер здания в осях 36,8 м x 14,7 м.

Размещение проектируемого объекта не нарушает существующего транспортного и пешеходного движения и не противоречит функциональному назначению территории.

Решения схемы планировочной организации земельного участка обеспечивают необходимые по требованиям закона противопожарные расстояния (разрывы) от стен и свесов кровли проектируемого объекта капитального строительства до стен зданий и сооружений на соседних участках окружающей застройки.

Стена по оси 9а проектируемого объекта, отступы от которой предлагается уменьшить до 0,00 метра, представляет собой противопожарную стену 1-го типа.

Так как земельный участок с кадастровым номером 23:49:0420018:1008, граничащий по восточной стороне, также принадлежит на праве аренды Винокурову Михаилу Сергеевичу, права и законные интересы третьих лиц не нарушаться.

Поверхность участка практически ровная, небольшой уклон с запада на восток, вдоль южной границы овраг. Абсолютные отметки участка варьируются в пределах 488,40 – 491,10 м.

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Коп. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ПЗ-ТЧ	Лист
							11

Учитывая выводы и рекомендации инженерно-геологических изысканий, к неблагоприятным для строительства геологическим процессам и явлениям на участке изысканий относится высокая сейсмичность.

В связи с конструктивной необходимостью и особенностями грунтов, согласно геологическим изысканиям (техногенный грунт), под жилыми этажами здания располагается неэксплуатируемое техническое подполье.

Кроме того, решения схемы планировочной организации выполнены в соответствии с требованиями СП 116.13330.2012, а именно:

- Вертикальная планировка территории предусмотрена с минимумом подрезок и насыпей;

- В связи с тем, что участок находится на территории развития селей и в зоне подтопления реки Мзымта, предусмотрено устройство дренажа по периметру здания с последующим сбросом в ливневой коллектор;

- Предусматривается регулирование стока поверхностных вод с помощью вертикальной планировки территории, устройством системы поверхностного водоотвода и предотвращение инфильтрации воды в грунт и эрозионных процессов.

Вывод: в отношении земельного участка, принадлежащего на праве аренды Винокурову Михаилу Сергеевичу, имеются основания для предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0420018:1010, расположенном по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, р-н Адлерский, Краснополянское лесничество, квартал 38, в части уменьшения минимальных отступов от границ земельного участка до места допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

В отношении земельного участка с кадастровым номером 23:49:0420018:1010 имеются следующие неблагоприятные условия, предусмотренные частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса РФ:

- конфигурация земельного участка неблагоприятна для застройки;
- инженерно-геологические характеристики неблагоприятны для застройки;
- иные характеристики неблагоприятны для застройки.

Предлагаемые отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0420018:1010:

1. Уменьшить минимальные отступы от границ земельного участка до места допустимого размещения зданий, строений, сооружений:

- от поворотных точек земельного участка 3-4 – с 3,00 м до 0,00 м.

При строительстве будут учтены противопожарные, сейсмические, строительные нормы и правила, а также иные требования, предъявляемые законодательством Российской Федерации.

Возможность отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства рассматривается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

Проектная документация разработана в соответствии с техническим заданием, с учетом действующих технических регламентов, в том числе устанавливающих

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

							ПЗ-ТЧ	Лист
								12
Изм.	Коп. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			

требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий.

Директор

Главный инженер проекта



В. А. Сушкова

М. Н. Бекасов

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					ПЗ-ТЧ	Лист
			Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.		Подп.

ПРИЛОЖЕНИЕ

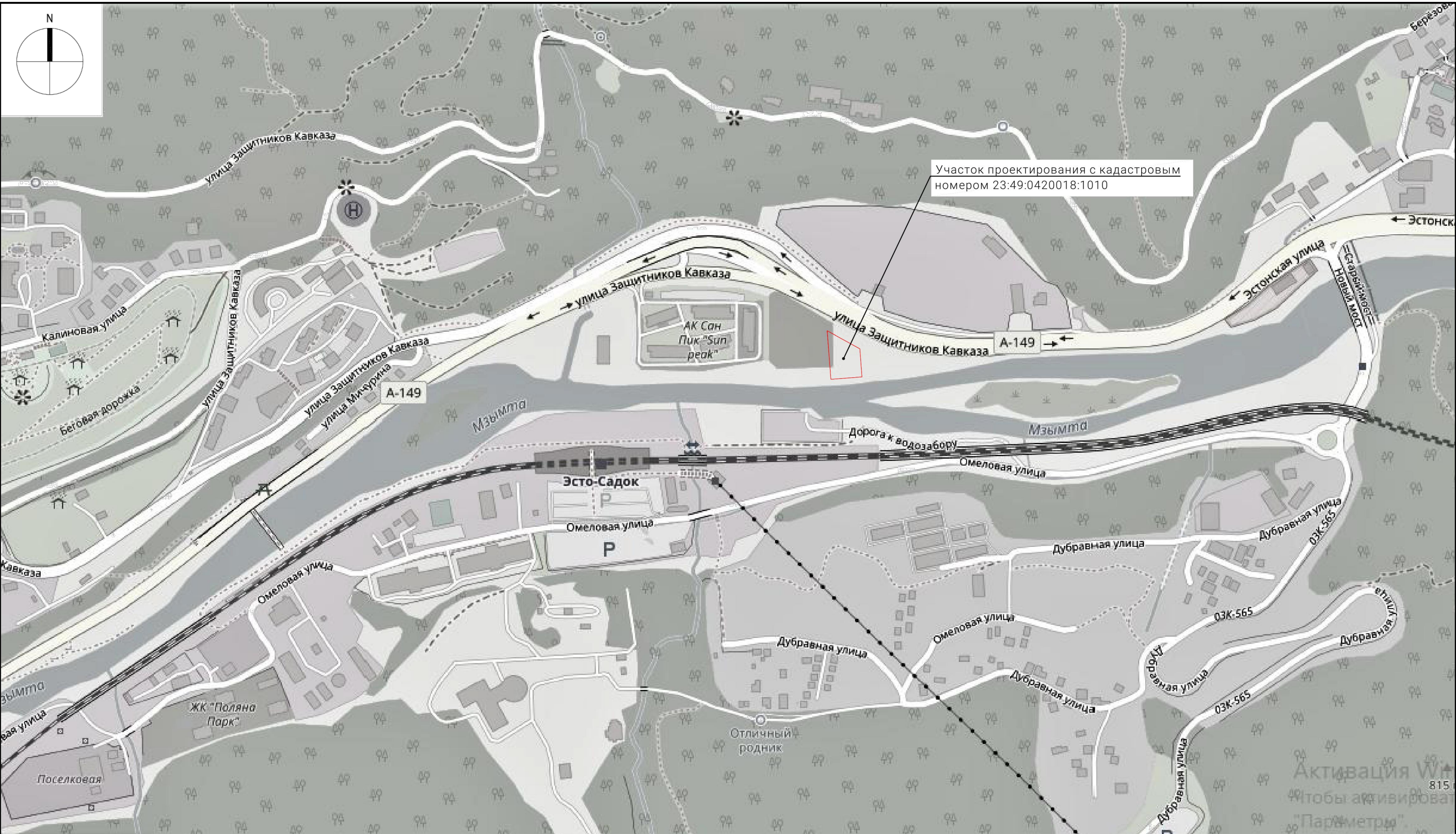
Инд. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ПЗ-ТЧ

Лист

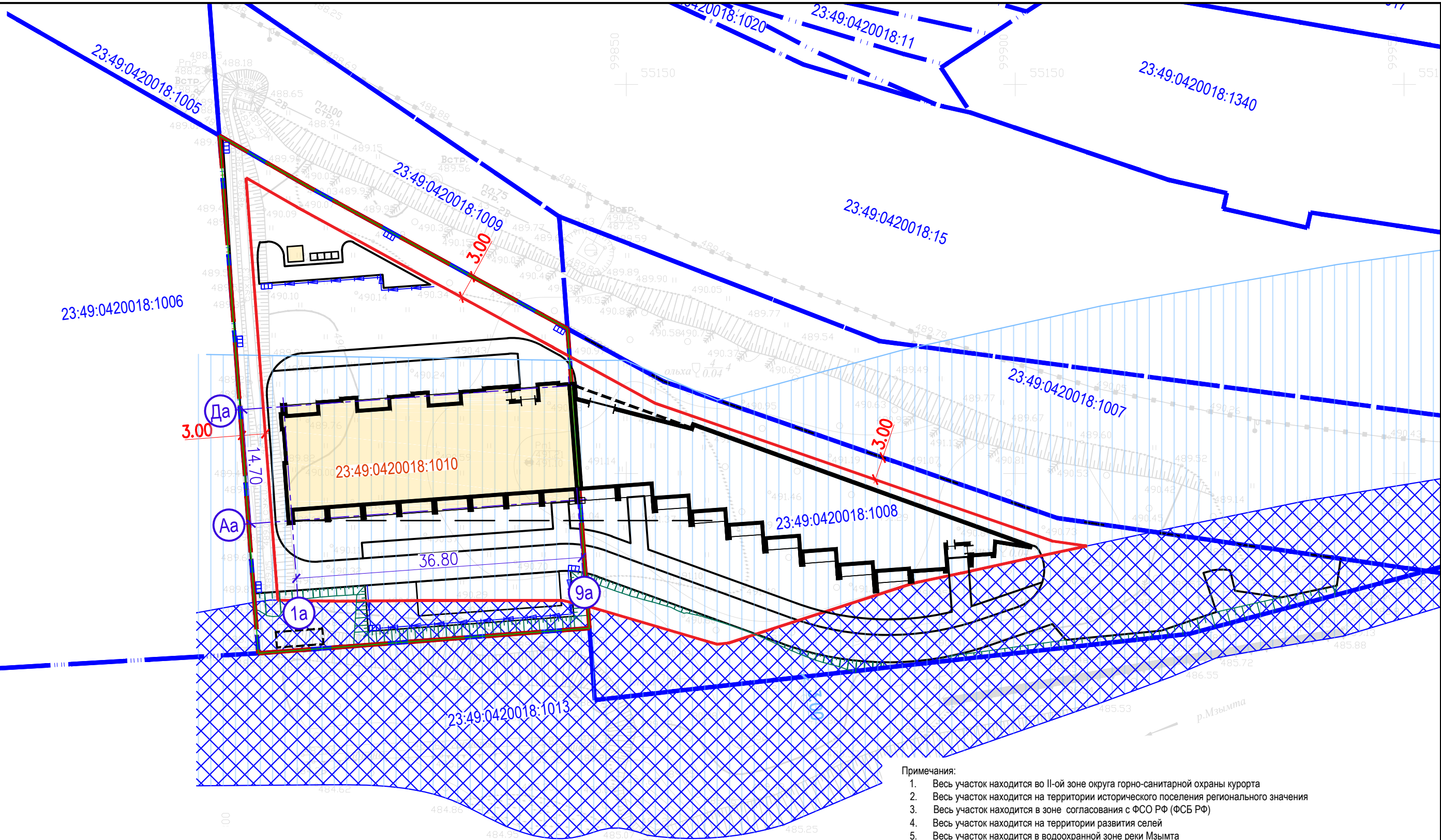
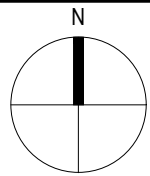
14



Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал		Рахманов Э. В.		<i>[Signature]</i>	05.2023
ГИП		Мишин С. В.		<i>[Signature]</i>	05.2023
Н.контроль		Мишин С. В.		<i>[Signature]</i>	05.2023

MOA_062_AER_20220328_P_2_ПЗУ		
«Туристическая гостиница, расположенная по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский р-н, Краснополянское лесничество, квартал 38, (земельный участок с кадастровым номером 23:49:0420018:1010)»		
Схема планировочной организации земельного участка	Стадия П	Лист 1
Ситуационный план		Листов MOA



Условные обозначения:

- Граница участка с кадастровым номером 23:49:0420018:1010
- Граница смежных участков
- Граница зоны допустимого размещения объектов капитального строительства
- Прибрежная защитная полоса р. Мзымта
- Зона "БП" - Береговая полоса общего пользования
- Проектируемые здания и сооружения

Примечания:

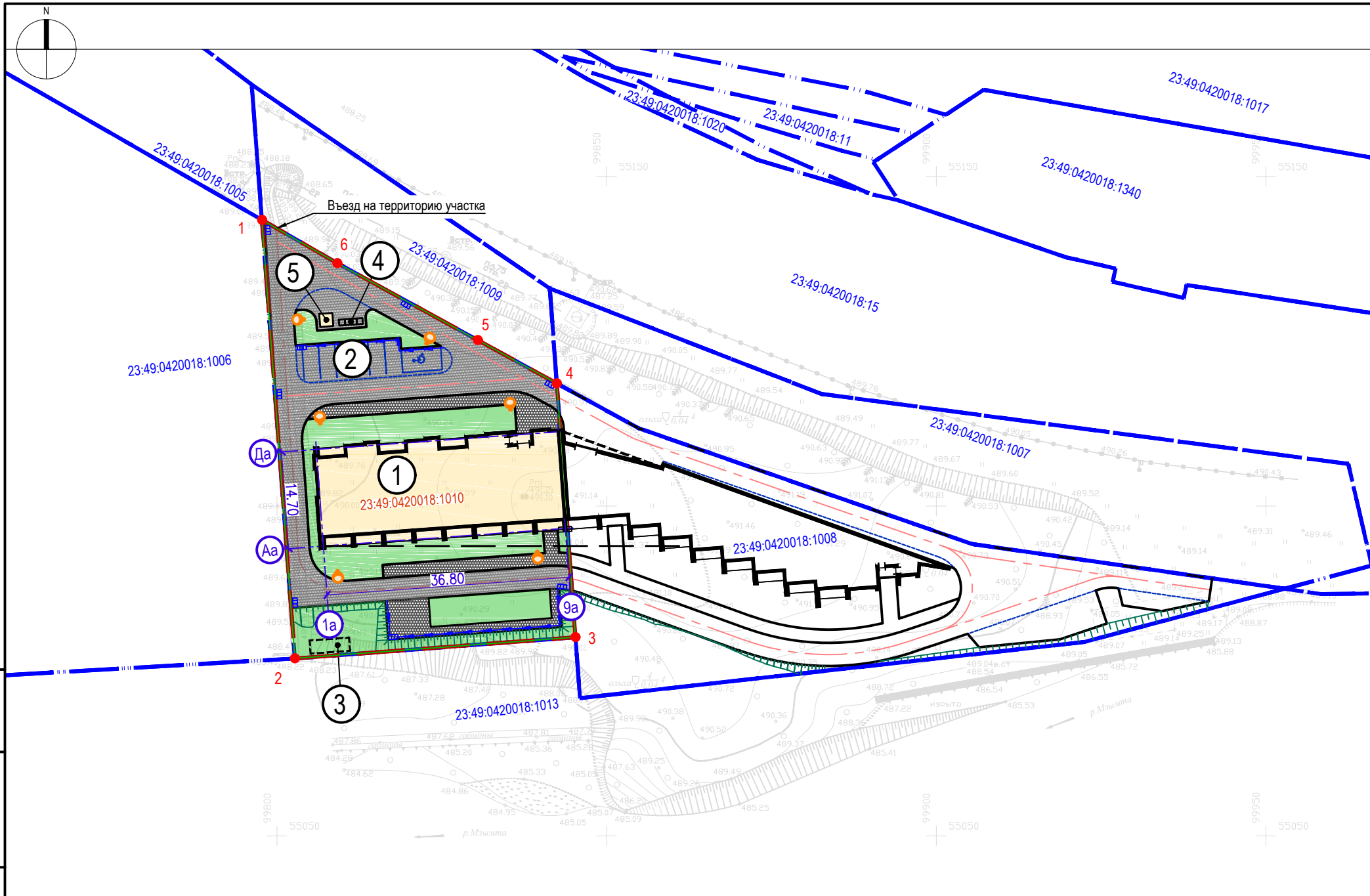
1. Весь участок находится во II-ой зоне округа горно-санитарной охраны курорта
2. Весь участок находится на территории исторического поселения регионального значения
3. Весь участок находится в зоне согласования с ФСО РФ (ФСБ РФ)
4. Весь участок находится на территории развития селей
5. Весь участок находится в водоохранной зоне реки Мзымта
6. Весь участок находится в зоне линейных объектов "РТ" разрывной тектоники с узлами (участками) возможного возникновения ЧС
7. Весь участок находится в зоне подтопления реки Мзымта

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

MOA_062_AER_20220328_P_2_ПЗУ													
«Туристическая гостиница, расположенная по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский р-н, Краснополянское лесничество, квартал 38, (земельный участок с кадастровым номером 23:49:0420018:1010)»													
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата								
Разработал		Рахманов Э. В.			05.2023								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">Схема планировочной организации земельного участка</td> <td style="width: 10%;">Стадия</td> <td style="width: 10%;">Лист</td> <td style="width: 10%;">Листов</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">П</td> <td style="text-align: center;">1.1</td> <td></td> </tr> </table>						Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов		П	1.1	
Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов										
	П	1.1											
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">Схема зон с особыми условиями использования территории М1:500</td> <td colspan="3" style="text-align: center; font-size: 2em;">MOA</td> </tr> </table>						Схема зон с особыми условиями использования территории М1:500	MOA						
Схема зон с особыми условиями использования территории М1:500	MOA												
ГИП		Мишин С. В.			05.2023								
Н.контроль		Мишин С. В.			05.2023								



Экспликация зданий и сооружений				
№№/п	Наименование	Количество	%	Примечания
1	Туристическо-оздоровительный комплекс			
2	Открытая автомобильная стоянка на 7 м/м в т. ч. 1 м/м для МГН			
3	ЛОС			
4	Площадка для сбора ТБО			
5	ДГУ			

Баланс территории				
№№/п	Наименование	Количество м²	%	Примечания
1	Площадь участка	2245,00	100,00	
2	Площадь твердых покрытий в т.ч.	908,70	40,48	
2.1	Покрытие тротуаров бетонной плиткой с возможностью проезда пожарной техники	790,60		Тип1
2.2	Покрытие тротуаров бетонной плиткой	118,10		Тип2
3	Площадь застройки	579,50	25,81	
4	Площадь озеленения	756,80	33,71	

Условные обозначения:

- Граница участка с кадастровым номером 28:49:0420018:1010
- Граница смежных участков
- Проектируемые здания и сооружения
- Покрытие проездов и тротуаров бетонной плиткой с возможностью проезда пожарной техники (тип1)
- Покрытие тротуаров бетонной плиткой (тип2)
- Озеленение
- Водотводный лоток
- Дождеприемник
- Опора электроосвещения
- Номер поворотных точек земельного участка

Изм.						Кол. уч.						Лист						№ док.						Подп.						Дата																							
Разработал												Рахманов Э. В.												05.2023																													
ГИП																		Мишин С. В.																		05.2023																	
Н.контроль																		Мишин С. В.																		05.2023																	
																		MOA_062_AER_20220328_P_2_ПЗУ																																			
																		«Туристическая гостиница, расположенная по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский р-н, Краснополянское лесничество, квартал 38, (земельный участок с кадастровым номером 23:49:0420018:1010)»																																			
Схема планировочной организации земельного участка																		Стадия						Лист						Листов																							
																		П						1																													
																		MOA																																			

Копировал

A4x3

Взам. инв. №
Подп. и дата
Инв. № подл.