Общество с ограниченной ответственностью
«Земельно–архитектурная мастерская»

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

АПАРТОТЕЛЬ
В С. ЭСТОСАДОК АДЛЕРСКОГО РАЙОНА Г. СОЧИ

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

14-01/2020-ПЗ

Том 1

Сочи, 2020 год

Общество с ограниченной ответственностью
«Земельно–архитектурная мастерская»

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

Заказчик – Степанов Валерий Владимирович

АПАРТОТЕЛЬ
В С. ЭСТОСАДОК АДЛЕРСКОГО РАЙОНА Г. СОЧИ

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Обоснование для предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства в части увеличения коэффициента использования территории на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0420019:1316 в с. Эстосадок Адлерского района города Сочи для строительства апартотеля

14-01/2020-ПЗ

Том 1

Директор В. А. Сушкова

Главный инженер проекта М. Н. Бекасов

Сочи, 2020 год

Содержание раздела

Обозначение	Наименование	Примечание
14-01/2020-ПЗ-С	Содержание раздела	
14-01/2020-ПЗ-ТЧ	Пояснительная записка.	
14-01/2020-ПЗУ-ГЧ	Схема планировочной организации земельного участка	
14-01/2020-АР-ГЧ	Архитектурные решения	
	Приложения	

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	14-01/2020-ПЗ-С		
ГИП		Бекасов			08.20	Содержание раздела	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Гридасова			08.20		П	1	1
							ООО «Земельно-архитектурная мастерская»		

Копировал:

Формат А4

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 в части увеличения коэффициента использования территории на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0420019:1316 в с. Эстосадок Адлерского района города Сочи для строительства апартотеля.

Проектная документация на строительство объекта выполнена на основании Договора подряда № 14-01/2020 от 22.01.2020 г.

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

1. Задание на проектирование от 22.01.2020, утвержденное заказчиком.
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости.
3. Градостроительный план земельного участка от 28.06.2019 года № RU233090000-000000000023074.
4. Отчет по инженерно-геологическим и инженерно-геофизическим изысканиям, выполненное ООО «Управление буровых и опытных работ» в 2019г.

Сведения о функциональном назначении объекта капитального строительств.

Функциональное назначение объекта капитального строительства – апартотель.
Здание представляет собой объект для временного проживания людей.
Уровень ответственности здания – II.
Степень огнестойкости – II.
Класс конструктивной пожарной опасности – С0.
Класс функциональной пожарной опасности – Ф1.2,
включая части:
– гостиница – Ф1.2.;
– встроенная автостоянка – Ф5.2.

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	14-01/2020-ПЗ-ТЧ		
ГИП		Бекасов			08.20	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Гридасова			08.20		П	1	15
							ООО «Земельно-архитектурная мастерская»		

Копировал:

Формат А4

Сведения о категории земель, на которых располагается (будет располагаться) объект капитального строительства.

Категория земель - земли населённых пунктов.

Характеристики земельного участка.

Земельный участок с кадастровым номером 23:49:0420019:1316 расположен в с. Эстосадок Адлерского района города Сочи с видом разрешенного использования – апартотель.

Площадь земельного участка – 5388 кв.м.

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

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

Согласно информации, указанной в градостроительном плане земельного участка от 28.06.2019 года № RU233090000-000000000023074, земельный участок расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий:

- II-ая зона округа горно-санитарной охраны курорта (весь);
- охранная зона. «Распределительная городская электрическая сеть» Краснополянский РРЭС. Этап2» (частично 206,5 кв.м).

Земельный участок граничит:

с севера и юга – ул. Дубравная;

с востока и запада – смежные земельные участки.

В геоморфологическом отношении участок приурочен к подножью северного склона г. Аибга.

Поверхность территории сложная, с крутым рельефом. Абсолютные отметки колеблются в пределах от 539,2м до 557,52м.

Параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства.

В соответствии с Правилами предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства для зоны «ЖК» приведены в таблице 11 Правил (см. таблицу 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 коэффициент застройки, % <5>	Минимальный коэффициент озеленения, %	Максимальная высота здания до конька крыши, м <3>	Максимальная высота оград, м <1>	Минимальный отступ от границ земельного участка м <5>	Коэффициент использования территории (КИТ) <7>
ЖК <2>	20	20	50	30	12	1,5	3	0,6

<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 отдельно стоящего жилого дома с количеством этажей не более чем три, предназначенного для проживания одной семьи (объект индивидуального жилищного строительства), на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, личного подсобного хозяйства (приусадебные земельные участки) и ведения садоводства составляет 500 кв. м.

<5> - Допускается при подготовке градостроительного плана отклонение от максимального процента застройки или от минимального отступа от границ земельного участка без соблюдения дополнительных процедур, при реконструкции объектов капитального строительства - зданий, строений, объектов незавершенного строительства (при наличии документа, подтверждающего право на такой объект), внешний контур которых располагается за пределами границ минимально допустимого отступа от границ земельного участка или превышает максимальный коэффициент застройки, установленный градостроительным регламентом для данного земельного участка. В таком случае граница максимального процента застройки и минимального отступа от границ земельного участка отражается в градостроительном плане по внешнему контуру здания (строения) и реконструкция допустима исключительно путем увеличения этажности таких объектов.

<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.

Схема планировочной организации земельного участка

Схема планировочной организации земельного участка разработана в соответствии с техническими регламентами, с учетом отклонения от предельно допустимых параметров разрешенного строительства.

Площадь земельного участка составляет 5388 кв.м.

ПЗУ разработан с учетом рельефа, ситуационных особенностей и ориентации земельного участка.

Подъезд к апартотелям организован с ул. Дубравная. Для подъезда к участку используется существующая система улиц, переулков и проездов, которые отремонтированы и восстановлены за счет Заказчика.

Выход жильцов апартотелей на автостоянки, расположенные на территории земельного участка, осуществляется посредством открытой системы дорожек, сходов и пандусов.

Согласно заключениям и рекомендациям, основанным на проведенных

инженерно-геологических изысканий (технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий, подготовленный ООО «Управление буровых и опытных работ») разработана вертикальная планировка земельного участка. В соответствии с вертикальной планировкой участка проектной документацией предусматривается возведение подпорных стен на свайном основании. Данные подпорные стены препятствуют образованию оползневых процессов при террасировании участка. Из-за неблагоприятных инженерно-геологических и инженерно-гидрологических условий для освоения земельного участка, строительства объекта, проектом предлагается выполнение глобальных противооползневых мероприятий и устройство встроенной автостоянки (подземной).

Рассматриваемый участок относится к территории развития оползней. Для защиты территории от возможных селевых потоков необходимо выполнить комплекс мероприятий, обеспечивающий инженерную защиту территории, включающих:

- строительство подпорных стен;
- организацию вертикальной планировки земельного участка;
- устройство грунтовых дренажей для обезвоживания водного массива.

Рассматриваемый участок имеет сложную форму и сложный рельеф. Абсолютные отметки колеблются в пределах от 539,2м до 557,52м.

Земельный участок находится в зоне оползневых процессов. На участке строительства проектной документацией предусматриваются противооползневые мероприятия.

Организация рельефа решается в соответствии с разработанным генпланом и обеспечивает отвод ливневых вод с территории участка в локальные очистные сооружения.

Вдоль подпорных стен предусмотрено устройство дренажных систем, которые позволят устранить влагонасыщенность почвы участка.

Вертикальная планировка решена методом проектных отметок.

Посадка здания выполнена в выемке, с учетом рельефа участка, архитектурно-планировочных решений, с возможностью организации естественного стока поверхностных вод с устройством перехватывающих водосборных лотков.

Устойчивость подрезанных склонов и насыпей грунта обеспечена проектируемыми подпорными стенами.

Для благоустройства территории дома проектом предлагается выполнить мощение тротуаров и отмостки здания, кроме той части, где расположены въезды в автостоянку многоквартирного жилого дома. Мощение выполнить из тротуарной плитки. Также на территории проектируемого объекта проектом предлагается выполнить установку малых архитектурных форм, подсветку и озеленение территории.

Озеленение территории предлагается выполнить на свободной от застройки и твердых покрытий территории.

Проектом озеленения решаются следующие задачи: композиционно-художественные, солнцезащитные, шумозащитные и декоративные. Для решения этих задач будет использован широкий ассортимент древесных и кустарниковых пород.

Места дислокации пожарных машин для доступа пожарных устраивать на проектируемом проезде. Там, где ширина дороги менее 6 м, в пожарный проезд входит тротуар или зона озеленения.

В соответствии с действующими нормативными требованиями предусмотрен беспрепятственный и удобный доступ маломобильных жильцов наравне с остальными группами населения.

Предусмотрены условия беспрепятственного и удобного передвижения инвалидов по участку к зданиям и по территории, с учетом требований градостроительных норм. Система средств информационной поддержки обеспечена

на всех путях движения, доступных для инвалидов на все время эксплуатации.

Поверхности покрытий пешеходных путей запроектированы твердыми, прочными и не допускающими скольжения.

Все мероприятия по обеспечению доступа инвалидов разработаны в соответствии с нормативным документом СП 59.13330.2016 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения», а также СП 35-101-2001 «Проектирование зданий и сооружений с учетом доступности для маломобильных групп населения».

Расчет парковочных мест для обеспечения проживающих в апартотелях выполнен в соответствии с таблицей № 108 приказа Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края № 78 от 16.04.2015 г. «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края»

Для обеспечения проектируемых зданий машиноместами потребуется:

29х(100 жителей)/100=29.

Проектом предусматривается 31 м/м, из них 18 м/м на территории участка и 13 м/м в подземной части здания.

Баланс территории приведен в таблице.

Технико-экономические показатели земельного участка *

№ п/п	Наименование	Ед.изм., кв.м	Ед.изм., %
1.	Площадь земельного участка	5388,0	100
2.	Площадь застройки	2176,1	40,4
3.	Площадь твердых покрытий	1541,6	28,6
4.	Площадь озеленения	1670,3	31,0

* Технико-экономические показатели объекта капитального строительства (параметры) подлежат уточнению при разработке проектной документации (стадия: П).

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

Функциональное назначение объекта капитального строительства – апартотель. Здания располагаются на земельном участке с видом разрешенного использования «апартотель» в соответствии с градостроительными регламентами территориальной зоны «ЖК».

Здание № 1 в плане составляет сложную геометрическую фигуру и состоит из 2 секций.

Секция № 1

Количество этажей – 3, в т.ч. подземных – 0.

В этаже на отм. 0,000 размещается зона ресепшена, помещение для персонала и номера для проживания.

В этаже на отм. 3,000…6,000 размещаются номера для проживания.

Секция № 2

Количество этажей – 4, в т.ч. подземный – 1.

В подземном этаже размещается парковка.

В этаже на отм. 0,000 размещается зона ресепшена, помещения для персонала и конференц-зал.

В этаже на отм. 3,000…6,000 размещаются номера для проживания.

Здание № 2 в плане составляет простую геометрическую фигуру-прямоугольник.

Количество этажей – 3, в т.ч. подземных – 0,

В этаже на отм. 0,000 размещается зона ресепшена, помещение для персонала и номера для проживания.

В этаже на отм. 3,000…6,000 размещаются номера для проживания.

При определении оформления фасадов был выбран один из самых современных и востребованных стилей современной архитектуры - шале. Отличительными элементами шале являются наличие открытой или закрытой веранды, мансарды из дерева, просторного балкона и панорамных окон. Дома в стиле шале отлично подходят для горной местности.

Количество номеров – 104 шт.

Номера апартотеля ориентированы во все стороны горизонта с видами на горы, поселок (в зависимости от их расположения в здании).

Обоснование принятых объемно-пространственных и архитектурно-художественных решений объекта капитального строительства

Здание № 1:

За относительную отметку 0,000 секции № 1, соответствующую уровню чистого пола первого этажа, принята абсолютная отметка 550,20 м в Балтийской системе высот.

За относительную отметку 0,000 секции № 2, соответствующую уровню чистого пола первого этажа, принята абсолютная отметка 547,20 м в Балтийской системе высот.

Здание № 2:

За относительную отметку 0,000, соответствующую уровню чистого пола первого этажа, принята абсолютная отметка 543,50 м в Балтийской системе высот.

Номера апартотеля ориентированы на все стороны горизонта запроектированы с применением шахт вертикального проветривания.

Технико-экономические показатели объекта капитального строительства (параметры) *

Здание № 1
(Секция 1)

Наименование показателей	единицы измерения	Показатели
Вид строительства	-	новое
Площадь проектируемого участка	кв.м.	5388.0
Площадь застройки	кв.м.	487.7

Количество этажей, в том числе:	этаж	3
в т. ч. выше 0.000 (надземная часть)	этаж	3
в т. ч. ниже 0.000 (подземная часть)	этаж	0
Высота здания	м	12,0
Строительный объем здания	куб. м	4870.0
в т. ч. выше 0.000 (надземная часть)	куб. м	4870.0
в т. ч. ниже 0.000 (подземная часть)	куб. м	0.0
Общая площадь здания	кв. м.	1355,7
в т. ч. выше 0.000 (надземная часть)	кв. м.	1355,7
в т. ч. ниже 0.000 (подземная часть)	кв. м.	0.0
Площадь балконов	кв. м.	49.5
Количество апартаментов	шт.	32
Площадь апартаментов	кв. м	802.4
Вместимость	чел.	32

Здание № 1
(Секция 2)

Наименование показателей	**единицы измерения**	**Показатели**
Вид строительства	-	новое
Площадь проектируемого участка	кв.м.	5388.0
Площадь застройки	кв.м.	534.8
Количество этажей, в том числе:	этаж	4
в т. ч. выше 0.000 (надземная часть)	этаж	3
в т. ч. ниже 0.000 (подземная часть)	этаж	1
Высота здания	м	12,0
Строительный объем здания	куб. м	8858,4
в т. ч. выше 0.000 (надземная часть)	куб. м	7255.6
в т. ч. ниже 0.000 (подземная часть)	куб. м	1602.8
Общая площадь здания	кв. м.	1954,0
в т. ч. выше 0.000 (надземная часть)	кв. м.	1484,1
в т. ч. ниже 0.000 (подземная часть)	кв. м.	469.9
Площадь балконов	кв. м.	74.4
Количество апартаментов	шт.	16
Площадь апартаментов	кв. м	681.0
Вместимость	чел.	16

Здание № 2

Наименование показателей	единицы измерения	Показатели
Вид строительства	-	новое
Площадь проектируемого участка	кв.м.	5388.0
Площадь застройки	кв.м.	1153.8
Количество этажей, в том числе:	этаж	3
в т. ч. выше 0.000 (надземная часть)	этаж	3
в т. ч. ниже 0.000 (подземная часть)	этаж	0
Высота здания	м	12,0
Строительный объем здания	куб. м	11307.2
в т. ч. выше 0.000 (надземная часть)	куб. м	11307.2
в т. ч. ниже 0.000 (подземная часть)	куб. м	0.0
Общая площадь здания	кв. м.	3234,5
в т. ч. выше 0.000 (надземная часть)	кв. м.	3234,5
в т. ч. ниже 0.000 (подземная часть)	кв. м.	0.0
Кроме того, площадь балконов	кв. м.	110,6
Количество апартаментов	шт.	52
Площадь апартаментов	кв. м	2108.5
Вместимость	чел.	52

* Технико-экономические показатели объекта капитального строительства (параметры) подлежат уточнению при разработке проектной документации (стадия: П).

Проектная документация разработана в соответствии с техническим заданием, с учетом соответствующих требований технических регламентов:

- о безопасности зданий сооружений Федеральный закон от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ;
- о требованиях пожарной безопасности Федеральный закон от 22 июля 2008 года №123-ФЗ;
- СП 257.1325800.2016 Здания гостиниц. Правила проектирования;
- Постановления правительства РФ от 26 декабря 2014 года № 1521-ФЗ «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».

Обоснование для предоставления разрешения по отклонению от предельных параметров строительства.

Технико-экономические показатели объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым 23:49:0420019:1316 в с. Эстосадок Адлерского района города Сочи площадью 5388,0 кв.м в соответствии с установленными градостроительными регламентами территориальной зоны «ЖК» (гостиничного фонда высотой до 12 м):

максимальный коэффициент застройки – 50 % (2694,0 кв.м);
минимальный коэффициент озеленения – 30 % (1616,4 кв.м);
максимальный высота здания до конька крыши – 12 м;
минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;
коэффициент использования территории (КИТ) – 0,6 (3232,8 кв.м).

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 четырёх условий, которым должен соответствовать земельный участок, а именно:

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

Проведем оценку соответствия рассматриваемого земельного участка условиям части 1 статьи 40 ГрК РФ, наличие которых обусловлено правомочным направлением заявления об отклонении от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Первое условие для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Конфигурация земельного участка неблагоприятна для застройки, так как имеет изломанные границы и неправильную геометрическую форму. Земельный участок не имеет ни одного прямого угла под 90 градусов, что неблагоприятно для застройки и освоения территории.

Учитывая неблагоприятную конфигурацию земельного участка, при принятии проектных и объемно-пространственных решений объекта капитального строительства и планировочной организации земельного участка стояло много задач, в том числе:

- обеспечить к объекту беспрепятственный и удобный доступ маломобильных жильцов наравне с остальными группами населения;
- обеспечить подъезд пожарных автомобилей в соответствии с требованиями технических регламентов.

Внутренняя территория представляет собой незамкнутое по периметру пространство, имеющее въезд и проход с улицы Дубравной. Территория благоустройства соответствует требованиям СП 42.13330.

Планировочная организация и застройка участка обеспечивает автономность функционально-планировочных компонентов за счет организации раздельных подъездов и входов.

Второе условие для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Рельеф земельного участка является сложным. Абсолютные отметки поверхности рельефа в пределах участка изменяются от 539,2м до 557,52м, что составляет перепад отметок поверхности рельефа 18,32 м.

Согласно заключению по инженерно-геологическим изысканиям, выполненному ООО «Управление буровых и опытных работ» в 2019 г., инженерно-геологические характеристики в границах земельного участка с кадастровым номером 23:49:0420019:1316 в с. Эстосадок, Адлерского района города Сочи неблагоприятны для застройки.

В геоморфологическом отношении участок приурочен к подножью северного склона г. Аибга.

По итогам анализа и систематизации изысканий прошлых лет, данных бурения 2019 г., результатов работ по геологическому картированию в геологическом строении территории принимают участие нижнеюрские и четвертичные отложения.

Юрская система.

Нижнеюрские отложения на изученной территории представлены эстосадокской свитой (J_1es), состоящей из толщи полосчатых аргиллитов с прослоями песчаников, гравелитов, линзами известняков. Мощность – до 600 м (государственная геологическая карта РФ М 1:200000, кавказская серия). Непосредственно на участке изысканий породы этой свиты представлены черными аргиллитами тонкослоистой текстуры, сильной степени трещиноватости, очень низкой прочности.

Четвертичная система.

Отложения четвертичного возраста на территории участка представлены делювиально-пролювиальными отложениями, перекрытыми с поверхности делювиальными суглинками.

Геолого-литологическое строение участка изысканий дается по результатам инженерно-геологического обследования, данных бурения, лабораторных исследований грунтов и анализа материалов изысканий прошлых лет.

Расположение слоев в пространстве, в пределах исследованной глубины, представлено на инженерно-геологических разрезах 1-1 ÷10-10 (графическое приложение b). По генезису и вещественному составу грунты приведены в соответствие с ГОСТ-25100-2011. По данным выполненных изысканий выделены следующие слои:

Слой 1 (dQ_{IV}). Представлен суглинком желто-бурого цвета, часто с зеленоватыми пятнами, полутвердой консистенции, с включением дресвы, щебня и мелких глыб осадочных и магматических пород до 3-29%. Слой распространен повсеместно, залегает с поверхности, мощность слоя составила 3,0-6,5м.

Слой 2 ($d\text{-}pQ_{IV}$). Представлен суглинком серого цвета, преимущественно тугопластичной, реже мягкопластичной консистенции, с включением дресвы, щебня осадочных и магматических пород до 7-23%. Слой распространен практически по

всему участку, вскрыт 13-тью скважинами из 18, залегает под делювием, а также в виде прослоя в дресвяных суглинках слоя 3, мощность слоя составила 1,0-3,5м.

Слой 3 (d-pQIV). Представлен переслаиванием дресвяного суглинка бурого и серого цвета, полутвердой, реже твердой консистенции. Обломочная фракция представлена дресвой (11-26%) и щебнем (7-25%) песчаника, аргиллита и порфирита. Местами обломки слабой степени окатанности. Слой распространен повсеместно, залегает под делювием слоя 1 и грунтами слоя 2, мощность колеблется от 2,9-9,6м.

Слой 4 (eQIV). Представлен дресвяным грунтом из черного аргиллита очень низкой прочности с твердым и полутвердым суглинистым заполнителем. Грунт неоднороден по составу, количество заполнителя варьируется от 18% до 44%. Прослоями грунт дресвяный практически без заполнителя. Слой выдержан в плане и по глубине, распространен по всему участку над кровлей коренных пород. Мощность отложений составила 1,7-4,5 м.

Слой 5 (J_1es). Слой представлен черными аргиллитами эстосадокской свиты, тонкослоистыми, очень низкой и низкой прочности, сильно трещиноватыми. Характерны маломощные прослои (до 3-4 см) серых мелкозернистых песчаников. Показатель качества скального грунта - 20% в среднем по слою. Породы коренной основы залегают в пределах участка изысканий под обломочным элювием на глубине 12,7-20,0 м. Максимальная вскрытая мощность – 7,3 м.

При бурении скважин подземные воды встречены всеми выработками на глубине 4,0-7,2 м и приурочены к делювиально-пролювиальным отложениям четвертичного возраста

Уровень установления подземных вод зафиксирован на глубине 1,5-6,0 м на абс. отм. 553,8-537,7 м.

Воды обладают струйчато-пластовым характером циркуляции и выраженными сезонными колебаниями уровня грунтовых вод.

Источниками питания являются атмосферные осадки и поверхностные воды, они же являются и основными режимообразующими факторами. Разгрузка подземных вод происходит в нижележащие горизонты четвертичных и юрских отложений, и частично в тальвеги ручьев ниже по склону.

В наиболее дождливые периоды весны и осени на участке может иметь развитие сезонный водоносный горизонт, т.н. «верховодка» в поверхностных грунтах до глубины 1,5-2,5 м. Верховодка питается атмосферными осадками. Формируется верховодка в рыхлой приповерхностной толще, подверженной попеременным сезонным усыханию и увлажнению. Водоупором для верховодки служат плотные суглинистые разности.

Расчетный УПВ рекомендуется принять на глубине 1,5 м от дневной поверхности с учетом сезонных колебаний.

Очаги оползневой активности могут сформироваться на исследуемом участке в поверхностных суглинках на этапах техногенного воздействия: при некомпенсированных подрезках склона, замачивании либо неорганизованном складировании перемещенных грунтов на склоне в процессе строительства.

Учитывая изложенное, инженерно-геологические характеристики неблагоприятны для застройки в границах земельного участка кадастровым номером 23:49:0420019:1316 в п. Эстосадок в Адлерском районе города Сочи.

Третье условие для получения разрешения на отклонение от предельных

параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

В настоящее время инфраструктура курорта сегодня включает отели мировых брендов Marriott, Novotel, Rixos, Courtyard, комплекс апартаментов, канатные дороги, кафе, рестораны, бары. На территории расположены спа-салоны с открытыми и закрытыми бассейнами, турецкими хаммамами, саунами и джакузи, а также крытый аквапарк Mountain Beach с натуральным песочным пляжем. Для любителей горных лыж и сноуборда созданы около 30 км трасс, 4 зоны для легализованного фрирайда, 13 современных подъемников, 2 сноупарка. Главные преимущества зимы – большая зона вечернего катания и самый продолжительный горнолыжный сезон (до начала лета). Для гостей курорта доступны 30 км экотроп для трекинга в горах, веревочный парк, самый длинный в России зип-лайн, уникальные смотровые площадки, байк-парк, скейтпарк, виа-феррата, скалодром, высокогорный палаточный лагерь и собственный пляж на побережье Черного моря.

Создан главный горный курорт России с заботой о каждом, даря уникальные эмоции и впечатления. Мировые отельные бренды, современные технологии индустрии развлечений и качественный сервис – залог устойчивого развития Курорта.

Ребрендинг олимпийской архитектуры и запрашиваемый уровень отдыха гостей нашего города придает новый импульс для развития курорта, создавая новый ассоциативный образ для потребителя.

Однако градостроительный регламент в территориальной зоне «ЖК» - максимальная высота здания до конька крыши 12 метров, трактует свои обязательства при принятии проектных объемно-пространственных и архитектурно-художественных решений апартотеля. Также с учетом сложного рельефа в границах земельного участка (абсолютные отметки колеблются в приделах от 539,2 м до 557,52 м) предусматривается разделить здание № 1 на 2 секции, со смещением по вертикали в один этаж. В секции № 2 здания № 1 в подземном этаже организовывается въезд-выезд в закрытую автопарковку. Учтена удобная, комфортная эргономика номеров и мест общего пользования, с соблюдением санитарно-эпидемиологических требований, технических регламентов, в том числе требований механической, пожарной и иной безопасности, требований энергетической эффективности, требований оснащенности зданий приборами учета, используемых энергетических ресурсов к зданиям.

Из-за ограничений в высоте зданий для сохранения архитектурной олимпийской концепции проектом приняты решения по использованию максимального процента застройки участка (50%), что повлекло за собой глобальные объемы по организации планировки земельного участка. Предлагается выполнить инженерную защиту, т.е. комплекс сооружений, направленных на защиту территории для пребывания людей и объекта капитального строительства, группа подпорных стен уголкового типа на свайном основании.

Общая протяженность подпорных сооружений составляет 192 п.м, высота подпорных стен переменна от 1 метра до 4.5 метров.

Противооползневые мероприятия необходимы для защиты комплекса апартаментов, обеспечения заезда в подземную закрытую автостоянку, от воздействия опасных природных процессов и явлений, и техногенного воздействия, а также на предупреждение и уменьшение последствий воздействия опасных природных процессов и явлений и техногенного воздействия.

Таким образом, к стоимости строительства апартотеля дополняется необходимость выполнения мероприятий по обеспечению комплексной безопасности территории.

Архитектурные, функционально-технологические, конструктивные, инженерно-технические решения мероприятия направлены на обеспечение соблюдения:

- требований технических регламентов, в том числе требований механической, пожарной и иной безопасности, требований энергетической эффективности, требований оснащенности зданий, строений, сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов к зданиям, требований к обеспечению доступа инвалидов к объекту капитального строительства;

- санитарно-эпидемиологических требований, требований в области охраны окружающей среды, требований к обеспечению надежности и безопасности объекта, требований антитеррористической защищенности объекта.

Четвертое условие для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Площадь земельного участка с кадастровым номером 23:49:0420019:1316 в п. Эстосадок в Адлерском районе города Сочи составляет 5388,0 кв.м.

Согласно нормам расчета учреждений, организаций и предприятий обслуживания и размеры их земельных участков (см. приложение Д СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений) на 1 место проживающего необходимо 50 кв.м земельного участка. Учитывая изложенное, на земельном участке площадью 5388 кв.м возможно разместить апартотель вместимостью 107 человек.

Однако коэффициент использования территории (КИТ 0,6), что составляет общую площадь объекта – 3232,8 кв.м, обеспечивает вместимость не более 50 человек.

Причины, определяющие необходимость получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на рассматриваемый земельный участок, состоят в нижеследующем.

С одной стороны, градостроительное зонирование должно воплощать принципы справедливости и свободы выбора застройщика в установленных рамках, которые определяют пределы допустимого, максимального строительства. Эти принципы закреплены нормами федеральных законов, согласно которым градостроительный регламент распространяется в равной мере на все земельные участки, расположенные в соответствующей территориальной зоне. Это значит, что все правообладатели земельных участков в соответствующей территориальной зоне могут построить одинаковое максимальное количество квадратных метров на единицу площади земельного участка, установленное для этой территориальной зоны.

С другой стороны, не всегда можно достичь указанной справедливости: может случиться ситуация «недоиспользования» строительного потенциала какого-либо земельного участка. Причинами могут быть малые размеры ранее образованных земельных участков и (или) их усложнённая конфигурация. В подобных случаях возникает несправедливость: не все правообладатели земельных участков в соответствующей территориальной зоне и не всегда смогут построить одинаковое максимально дозволенное количество квадратных метров на единицу площади земельного участка.

Способом преодоления указанной несправедливости является разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, которое закрепляет возможность исключений из общего правила – возможность, обусловленную объективными причинами, причинами, которые не зависят от правообладателя, которые правообладатель не может устранить.

Технико-экономические показатели предлагаемого проектной документацией объекта капитального строительства, с учетом отклонения от предельных параметров разрешенного строительства:

Общая площадь объекта – 6544,2 кв.м,

в том числе:

автопарковка (подземная) – 469,9 кв.м;

нежилой этаж – 469,9 кв.м.

Общая площадь апартаментов – 5604,4 кв.м.

Вместимость - 100 человек.

Коэффициент использования территории, установленный Правилами - 0,6, что составляет общую площадь надземной части объекта – 3232,8, подземной части 469,9 кв.м. Затраты на возведение объекта (Sобщ. (в т.ч. подземная часть и закрытая автостоянка) 3702,7 кв.м * 40 тыс.руб) составляют – 148,1 млн. руб.

Испрашиваемый коэффициент использования территории - 1,2 позволит возвести объекты капитального строительства общей площадью надземной части объекта – 6074,3 кв.м, подземной части 469,9 кв.м. Затраты на возведение объектов (Sобщ. (в т.ч. подземная часть и закрытая автостоянка) 6544,2 кв.м * 40 тыс.руб) составляют – 261,8 млн. руб.

Предположительные затраты на противооползневые мероприятия по защите участка проектирования и прилегающей к нему существующей застройки, составят (общая протяженность подпорных сооружений – 192 п.м, высота ПС переменна от 1 метра до 4,5 метров) – 87,3 млн. руб.

Таким образом, учитывая вышеизложенные обстоятельства, освоение земельного участка при условии соблюдения градостроительных регламентов, затратная часть на выполнение противооползневых мероприятий по защите участка составляет 1/3 от затрат на возведение апартотеля, что является экономически нецелесообразным

При условии строительства в соответствии с действующими градостроительными регламентами, с учетом долгой окупаемости и рентабельности объекта, что в соответствии с существующей экономической ситуацией не позволяет реализовать строительство на данной территории без ущерба для правообладателя земельного участка. При этом учитывая сложный рельеф и неблагоприятные инженерно-геологические характеристики для застройки в границах земельного участка и требований технических регламентов, проектным решением не представляется возможным уменьшить затраты на противооползневые работы, так как возможно существенное увеличение рисков по комплексной безопасности территории в целом.

С учетом себестоимости затрат реализация данного объекта, с учетом испрашиваемого отклонения от предельных параметров в части коэффициента использования территории с 0,6 до 1,2, позволит осуществить мероприятия по компенсации затрат на возведение и строительство противооползневых мероприятий (удерживающих сооружений).

Таким образом, для реализации строительства данного объекта, с учетом изложенного, а также в целях рационального использования территории, существует необходимость получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства в части увеличения коэффициента использования территории с 0,6 до 1,2.

С учетом отклонения от предельных параметров разрешенного

строительства объекта капитального строительства 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.

На земельном участке с кадастровым номером 23:49:0420019:1316 в с. Эстосадок Адлерского района города Сочи существуют неблагоприятные условия для застройки, а именно:

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

Вывод: по земельному участку с кадастровым номером 23:49:0420019:1316 в с. Эстосадок Адлерского района города Сочи имеются основания для отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в части увеличения коэффициента использования территории для строительства апартотеля.

Предлагаемые отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0420019:1316:

увеличение коэффициента использования территории – **с 0,6 до 1,2.**

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

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства возможно 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 требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий.

Директор Сушкова В.А.

Главный инженер проекта Бекасов М.Н.

ПРИЛОЖЕНИЕ