

Общество с ограниченной ответственностью
«Земельно – архитектурная мастерская»

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

**ГОСТИНИЦА ПО УЛ. АЛЛЕЯ ЧЕЛТЕНХЭМА
В ХОСТИНСКОМ РАЙОНЕ Г. СОЧИ**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

09-08/2019-ПЗ

Том 1

Сочи, 2019 год

Общество с ограниченной ответственностью
«Земельно – архитектурная мастерская»

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

Заказчик – Трапаидзе Георгий Тамазиевич

ГОСТИНИЦА ПО УЛ. АЛЛЕЯ ЧЕЛТЕНХЭМА
В ХОСТИНСКОМ РАЙОНЕ Г. СОЧИ

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Обоснование для предоставления разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства, в части уменьшения минимальных отступов от границ земельного участка с кадастровым номером 23:49:0303010:2 по улице Аллея Челтенхэма в Хостинском районе города Сочи для строительства гостиницы

09-08/2019-ПЗ

Том 1

Директор

Главный инженер проекта



В. А. Сушкова

М. Н. Бекасов


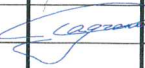
Сочи, 2019 год

Содержание раздела

Обозначение	Наименование	Примечание
09-08/2019-ПЗ-С	Содержание раздела	
09-08/2019-ПЗ-ТЧ	Пояснительная записка.	
	Приложения	
09-08/2019-ПЗУ-ГЧ	Схема планировочной организации земельного участка	
09-08/2019-АР-ГЧ	Архитектурные решения	

Согласовано		

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

						09-08/2019-ПЗ-С			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Содержание раздела	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Бекасов			08.19		П	1	1
Разраб.		Радченко			08.19		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, в части уменьшения минимальных отступов от границ земельного участка с кадастровым номером 23:49:0303010:2 по ул. Аллея Челтенхэма в Хостинском районе города Сочи для строительства гостиницы.

Проектная документация на строительство объекта выполнена на основании Договора подряда № 09-08/2019 от 06.08.2019 г.

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

- 1.Задание на проектирование от 06.08.2019, утвержденное заказчиком.
- 2.Выписка из Единого государственного реестра недвижимости.
- 3.Градостроительный план земельного участка от 19.07.2019 года № RU233090000-00000000023373.
- 4.Отчет по инженерно-геологическим и инженерно-геофизическим изысканиям, выполненное ООО «НК Гео» в 2019г.

Сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства.



Функциональные назначения объекта капитального строительства - гостиница. Здание представляет собой объект для временного проживания и предоставления услуг средств размещения.

- Уровень ответственности здания – II;
 Степень огнестойкости – II;
 Класс конструктивной пожарной опасности – С0;
 Класс функциональной пожарной опасности – Ф1.2,
 включая части:
 – гостиница – Ф1.2;
 – сра-комплекс – Ф3.6;
 – встроенная автостоянка – Ф5.2.

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

Категории земель - земли населённых пунктов.

09-07/2019-ПЗ-ТЧ

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
ГИП		Бекасов			08.19
Разраб.		Радченко			08.19

Раздел 1. Пояснительная записка

Стадия	Лист	Листов
П	1	12

ООО «Земельно-архитектурная мастерская»

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Характеристики земельного участка

Земельный участок с кадастровым номером 23:49:0303010:2 по ул. Аллея Челтенхэма в Хостинском районе города Сочи с видом разрешенного использования – санаторий, гостиница, расположен в лечебно-оздоровительной зоне.

Площадь земельного участка – 4737 кв.м.

Градостроительные регламенты для земельного участка, установленные территориальной зоной «РК» (зона лечебно-оздоровительных учреждений).

Согласно информации, указанной в градостроительном плане земельного участка от 19.07.2019 года № RU233090000-000000000023373, земельный участок расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий:

- I-ая зона округа горно-санитарной охраны курорта (частично 2880 кв.м);
- II-ая зона округа горно-санитарной охраны курорта (частично 1857 кв.м);
- территория исторического поселения регионального значения (весь);
- зона согласования ФСО РФ (ФСБ РФ);
- водоохранная зона р. Мацеста (частично 2742 кв.м).

Границы земельного участка смежны:

с севера – смежный земельный участок Мацестинского лесничества с кадастровым номером 23:49:0303010:1013,

с юга и востока – территории не разграниченной муниципальной собственности,

с запада – существующий подъезд к земельному участку и территории не разграниченной муниципальной собственности.

Земельный участок расположен на левом склоне долины реки Мацеста. Весь склон долины крутой в верхней части и более пологий в нижней.

В геоморфологическом отношении участок работ приурочен к первой надпойменной террасе левого борта долины реки Мацеста.

Поверхность территории частично спланированная. Абсолютные отметки колеблются в пределах от 15.0 до 29.0 м.

Параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи, утвержденных решением Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 № 202, предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства для зоны «РК» - зона лечебно-оздоровительных учреждений приведены в таблице 11 Правил (табл. 1).

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

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	Максимальная высота оград, м ³	Минимальный отступ от границ земельного участка м ³	Коэффициент использования территории (КИТ) %
РК ⁴ Нежилые объекты ²	НР	НР	40	30	33	1,6	5	НР

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

09-08/2019-ПЗ-ТЧ

Лист

2

Индивидуальные жилые дома; жилые строения, расположенные на садовых и дачных земельных участках	8	25	50	30	15	2,0	3	0,6
---	---	----	----	----	----	-----	---	-----

НР - параметр градостроительным регламентом не определяется.

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 - Допускается отклонение от указанного значения предельной высоты зданий, строений, сооружений в зависимости от характера рельефа местности, но не более чем на 10 процентов. Данное отклонение допустимо без соблюдения дополнительных процедур.

⁴ - Данный раздел не применяется в отношении видов разрешенного использования, указанных в таблице N 9 ПЗиЗ под NN 3.5; 11.8; 21.3; 22.1 - 22.7; 23.1 - 23.4, 24.1.

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 и сооружений.

В соответствии с ПЗиЗ г. Сочи виды разрешенного использования «санаторий, гостиница» для территориальной зоны – РК, является основным видом разрешенного использования (см. Таб.9 Правил).

Схема планировочной организации земельного участка

Площадь земельного участка составляет 4737 кв.м.

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

Входная группа в гостиницу ориентирована на ул. Аллея Челтенхема. Для подъезда к участку используется существующая система улиц, переулков и проездов.

Учитывая выводы и рекомендации инженерно-геологических изысканий, рассматриваемый участок относится к территории затопления, так же расположен в подножье оползневого склона долины реки Мацеста, осложненного многочисленными эрозионными и аккумулятивно-денудационными процессами.

Для защиты территории 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 в пределах участка изысканий варьируют в пределах от 15.0 до

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

Изм.	Код. уч.	Лист	№ док.	Дата

09-08/2019-ПЗ-ТЧ

Лист

3

29.0 м.

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

Вдоль подпорных стен устроить дренажную систему, которая позволит устранить влагонасыщенность почвы участка.

Вертикальная планировка решена методом проектных отметок.

Посадку 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 обеспечено проектируемыми подпорными стенами.

Для благоустройства территории проектом предлагается выполнить мощение тротуаров и отмостки здания, кроме той части, где расположены въезды в автостоянку. 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 вдоль здания.

В соответствии с нормами, предусмотрен беспрепятственный и удобный доступ маломобильных граждан наравне с остальными группами населения.

Предусмотрены условия беспрепятственного и удобного передвижения инвалидов по участку к зданию 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».

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

Уменьшение отступа от границ земельного участка до 1 м с северной стороны и 1 м с восточной стороны земельного участка не затрагивает и не нарушает интересы третьих лиц, так как проектируемый объект – гостиница, располагается в границах земельного участка.

Минимальные отступы от границ земельного участка до места допустимого разрешения зданий, строений, сооружений – рекомендуется принять согласно схеме планировочной организации земельного участка:

- от поворотных точек земельного участка 8-14 – 1 м
- от поворотных точек земельного участка 14-15 – 4 м
- от поворотных точек земельного участка 15-1 – 2 м

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

Имя	Код	Имя	Код	Имя	Код	Имя	Код	Имя	Код

Общее количество машино-мест согласно Таблице 108 приказа №303 Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края», рекомендуется принимать согласно СП 257.1325800.2016.

Следовательно, для обеспечения проектируемого здания гостиницы, категории «три звезды» машиноместами для обеспечения 90 номеров и 15 человек обслуживающего персонала потребуется:

90 номеров*20%=18 м/м

Для стоянки легковых автомобилей обслуживающего персонала:

15 человек*10%=1,5=2 м/м

Проектом предусматривается 26 м/м.

Баланс территории приведен в таблице.

Технико-экономические показатели земельного участка *

№ п/п	Наименование	Ед. изм., кв. м	Ед. изм., %
1.	Площадь земельного участка	4737,0	100
2.	Площадь застройки земельного участка	1223,0	25,8
3.	Площадь твердых покрытий	1636,0	34,5
4.	Площадь озеленения	1878,0	39,7

* 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 - гостиница, который расположен на земельном участке с разрешенным использованием в соответствии с градостроительными регламентами территориальной зоны РК.

Здание гостиницы в плане составляет сложную геометрическую фигуру - многоугольник.

Здание гостиницы запроектировано как десятиэтажное.

Главный вход располагается с западной стороны, лифтовые холлы и лестничные клетки развернуты с восточной.

Пластика фасада выполнена в индивидуальном современном стиле. Многоэтажность и форма основного объема явились основой для метрического порядка в размещении элементов фасада и элементов отделки. Для более уравновешенного («устойчивого») распределения масс в композиции в оформлении фасадов были введены витражные конструкции.

Количество номеров – 90 шт.

Номера гостиниц ориентированы все стороны горизонта с видами на горы, город и море. От солнечной радиации и перегрева предлагается использовать стационарные горизонтальные жалюзи.

По цветовому решению фасады планируется выполнить из отделочных материалов типа «короед» бежевого и серого цвета, а остекление принять естественного цвета (прозрачный).

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

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

За относительную отметку 0,000, соответствующую уровню чистого пола первого этажа принята абсолютная отметка 22,300 м в Балтийской системе высот.

Объемно-планировочная структура принята двухсекционного типа с планировочными решениями и составом помещений, которые включают в себя:

- на 1 этаже располагается зона хранения автомобилей на 26 машино-места и технические помещения;
- на 2-4 этажах располагается помещения общественного питания, spa-комплекс и помещения для досуга постояльцев гостиницы.
- на 5-10 этажах располагается номерной фонд гостиницы.
- на неэксплуатируемой кровле предусматривается крышная котельная.

В лестничную клетку и лифтовой холл (в т.ч. и МГН) возможно, попасть с главного входа.

Площади и состав помещений приняты, в соответствии с заданием на проектирование.

Технико-экономические показатели объекта капитального строительства (параметры) *

Наименование показателей	единицы измерения	Показатели
Вид строительства	-	новое
Площадь проектируемого участка	кв. м.	4737,0
Площадь застройки, в т.ч.:	кв. м.	1223,0
Количество этажей, в т.ч.:	этаж	10
- подземных		0
Высота здания	м	33,0
Строительный объем здания, в т.ч.:	куб. м	39558,4
выше 0.000 (надземная часть)		35839,0
ниже 0.000 (подземная часть)		3719,4
Общая площадь здания, в т.ч.:	кв. м.	11125,3
выше 0.000 (надземная часть)		10052,1
ниже 0.000 (подземная часть)		1073,2
Количество номеров	шт.	90
Вместимость	чел.	90
Количество машиномест	шт.	26
Сейсмостойкость здания	балл	8

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

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

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

Здание гостиницы рассчитано на 90 мест. В цокольном этаже располагаются машино-места для организованного хранения автотранспортных с общим числом автомобилей – 26.

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

- Технический регламент о безопасности зданий сооружений Федеральный закон от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ;

- Технический регламент о требованиях пожарной безопасности Федеральный закон от 22 июля 2008 года №123-ФЗ;

Постановление 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

В соответствии с частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГрК РФ) правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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.

Возможность получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Градостроительный кодекс Российской Федерации связывает с наличием хотя бы одного из четырех условий, которым должен соответствовать земельный участок, а именно:

- 1) размеры 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.

Обладает ли рассматриваемый земельный участок хотя бы одной из четырех перечисленных Градостроительным кодексом Российской Федерации характеристик?

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи, утвержденными решением Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 № 202, градостроительные регламенты для территориальной зоны РК:

максимальный коэффициент застройки - 40%,
минимальный коэффициент озеленения – 30 %,
максимальная высота здания до конька крыши – 33м,
минимальный отступ от границ земельного участка – 5м,
коэффициент использования территории (КИТ) – НР.

Изм.	Коп. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Изм.	Коп. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

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 не правильную геометрическую форму. Земельный участок не имеет ни одного прямого угла под 90 градусов, что неблагоприятно для застройки и освоения территории.

Согласно информации, указанной в градостроительном плане земельного участка от 19.07.2019 года № RU233090000-00000000023373, место допустимого размещения зданий, сооружений, строений на земельном участке, с учетом минимального отступа от границ земельного участка - 5 м и режима использования территории в границах I-ой зоны округа горно-санитарной охраны курорта (частично 2880 кв.м) представляет собой территорию размерами по ширине от 6,8-28,0 м, по длине 18,3-80,5 м, площадью 1109 кв.м., что составляет 23,4 % от площади земельного участка, при этом место допустимого размещения зданий строений, сооружений имеет не правильную, неблагоприятную конфигурацию для застройки.

Место допустимого размещения зданий, сооружений, строений на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0303010:2 не позволяет реализовать процент застройки (40%), установленный градостроительным регламентом для территориальной зоны РК.

При соблюдении градостроительных параметров разрешенного строительства объекта, в части минимальных отступов от границ земельного участка 5 метров на рассматриваемом земельном участке не представляется возможным расположить объект правильной геометрической формой с обеспечением внутренней эргономики помещений.

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 градостроительных объектов, сохранив своеобразие населенного пункта и планировочной структуры, исторической среды в целом.

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

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

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

Изм.	Коп. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

09-08/2019-ПЗ-ТЧ

Лист

8

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.

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

Рельеф участка является сложным. Абсолютные отметки поверхности рельефа в пределах участка изменяются от 15,0 до 2,9 м.

Согласно заключению по инженерно-геологическим изысканиям, выполненному ООО «НК Гео» в 2019г., инженерно-геологические характеристики в границах земельного участка кадастровым номером 23:49:0303010:2 по ул. Аллея Челтенхэма в Хостинском районе города Сочи неблагоприятны для застройки.

Учитывая выводы и рекомендации инженерно-геологических изысканий, рассматриваемый участок относится к территории затопления, так же расположен в подножье оползневого склона долины реки Мацеста, осложненного многочисленными эрозионными и аккумулятивно-денудационными процессами.

В пределах участка изысканий отмечается единый водоносный горизонт аллювиальных отложений. Это наиболее водообильный и постоянный водоносный горизонт, имеющий сплошное распространение на первой надпойменной террасы р.Мацеста, а также спорадическое распространение вод типа верховодки.

Согласно СП 116.13330.2012, изучаемый участок относится к зоне подтопления, согласно приложению 4 СП 104.13330.2016 (СНиП 2.06.15-85) (Инженерная защита территории от затопления и подтопления), относится к подзоне умеренного подтопления.

Для защиты территории необходимо выполнить комплекс мероприятий, обеспечивающий инженерную защиту территории, включающих:

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

К неблагоприятным для строительства геологическим процессам и явлениям на участке изысканий относится высокая сейсмичность, потенциально опасные оползневые процессы, подтопление грунтовыми водами.

По совокупности факторов исследуемый участок и прилегающая территория относится к III (третьей) категории инженерно-геологических условий.

Учитывая изложенное, инженерно-геологические характеристики неблагоприятны для застройки в границах земельного участка кадастровым номером 23:49:0303010:2 по ул. Аллея Челтенхэма в Хостинском районе города Сочи.

Третье условие для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

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

Согласно информации, указанной в градостроительном плане земельного участка от 19.07.2019 года № RU233090000-00000000023373, земельный участок частично расположен в границах I-ой зоны округа горно-санитарной охраны курорта (2880 кв.м).

Постановлением Правительства РФ от 07.12.1996 № 1425 «Об утверждении положения об округах санитарной и горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов Федерального значения» установлены режимы округов санитарной и горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального значения.

В соответствии с режимом на территории первой зоны запрещаются проживание и осуществление всех видов хозяйственной деятельности, за исключением работ, связанных с исследованием и использованием природных ресурсов в лечебных и оздоровительных целях при условии применения экологически безопасных и рациональных технологий.

Учитывая требования режима в границах I-ой зоны округа горно-санитарной охраны курорта площадью 2880 кв.м проектной документацией предусматривается благоустройство территории: мощение тротуаров, обеспечение подъезда во встроенную автостоянку гостиницы, а также на территории выполнить установку малых архитектурных форм, подсветку и озеленение территории.

При соблюдении вышеуказанных требований в границах первой зоны округа горно-санитарной охраны курорта не предусматриваются открытые стоянки, предназначенные для постоянного и временного хранения легковых автомобилей.

На указанной территории допускается размещение противооползневых и противоэрозионных работ, а также строительство и ремонт средств связи и парковых сооружений методами, не наносящими ущерба природным лечебным ресурсам. Проектным решением предлагается выполнить для защиты территории от возможных селевых потоков комплекс мероприятий, обеспечивающий инженерную защиту территории и подъезд к гостинице, включающих:

- строительство подпорных стен;
- организацию вертикальной планировки земельного участка.

Земельный участок с кадастровым номером 23:49:0303010:2 по ул. Аллея Челтенхэма в Хостинском районе города Сочи частично расположен в границах I-ой зоны округа горно-санитарной охраны курорта, что неблагоприятно для застройки и освоения территории.

На земельном участке с кадастровым номером 23:49:0303010:2 по ул. Аллея Челтенхэма в Хостинском районе города Сочи существуют неблагоприятные условия застройки, а именно:

- конфигурация земельного участка неблагоприятна для застройки;
- инженерно-геологические характеристики неблагоприятны для застройки;
- иные характеристики неблагоприятны для застройки (I-ой зона округа горно-санитарной охраны курорта).

Учитывая изложенное, предлагаемое строительство объекта капитального строительства – гостиницы, не представляется возможным без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения минимальных отступов от границ земельного участка, что соответствует нормам градостроительного проектирования на территории Краснодарского края и не противоречит требованиям технических регламентов.

Вывод: по земельному участку с кадастровым номером 23:49:0303010:2 по ул. Аллея Челтенхэма в Хостинском районе города Сочи имеются основания для отклонений от предельных параметров разрешенного строительства в части

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

уменьшения минимальных отступов от границ земельного для строительства здания гостиницы.

Предлагаемые отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0303010:2:

минимальные отступы от границ земельного участка до места допустимого разрешения зданий, строений, сооружений – рекомендуется принять:

- от поворотных точек земельного участка 8-14 – 1 м
- от поворотных точек земельного участка 14-15 – 4 м
- от поворотных точек земельного участка 15-1 – 2 м

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

Отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства решается 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.



Handwritten signatures in blue ink, corresponding to the names of the Director and Chief Engineer.

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

09-08/2019-ПЗ-ТЧ