

Заказчик: : ПАО «Группа ЛСР».

ОБЪЕКТ: «Строительство санатория «Кристалл», расположенного по адресу: край Краснодарский, г.Сочи, р-н Хостинский, ул. Ялтинская, 4».Кадастровый номер: 23:49:0304018:18

Обоснование для предоставления разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства, в части уменьшения минимальных отступов от границ земельного участка и коэффициента использования территории на земельном участке с кадастровым номером

23:49:0304018:18

расположенного по адресу:

край Краснодарский, г.Сочи, р-н Хостинский, ул. Ялтинская, 4

МОА_062_AER_20220328

Изм.	№ док.	Подп.	Дата

Заказчик : ПАО «Группа ЛСР».

ОБЪЕКТ: «Строительство санатория «Кристалл», расположенного по адресу: край Краснодарский, г.Сочи, р-н Хостинский, ул. Ялтинская, 4».Кадастровый номер: 23:49:0304018:18

Обоснование для предоставления разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства, в части уменьшения минимальных отступов от границ земельного участка и коэффициента использования территории на земельном участке с кадастровым номером

23:49:0304018:18

расположенного по адресу:

край Краснодарский, г.Сочи, р-н Хостинский, ул. Ялтинская, 4

МОА_062_AER_20220328

Директор ООО "МОА"



Бардахчиев Т.Х.

Главный инженер проекта



Мишин С.В.

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства для объекта капитального строительства «Строительство санатория «Кристалл», расположенного по адресу: край Краснодарский, г. Сочи, р-н Хостинский, ул. Ялтинская, 4.

Целью данной работы является обоснование предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения минимальных отступов от границ земельного участка, увеличения площади застройки на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0304018:18, расположенном по адресу: край Краснодарский, г. Сочи, р-н Хостинский, ул. Ялтинская, 4 для строительства санатория.

На основании договора подряда на выполнение проектных работ ООО «МОА» выполняет работы по вопросу обоснования отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства установленных в соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи (Утвержденные Решением Городского Собрания Сочи Краснодарского края от 29 декабря 2009 г. N 202) в целях строительства объекта капитального строительства «Строительство санатория «Кристалл», расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Ялтинская, 4.

На основании части 1.1. ст. 40 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004г. № 190-ФЗ (с изменениями и дополнениями), правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов.

Исходными данными для выполнения данной задачи послужили следующие документы, полученные от заказчика:

Обозначение. Том	Наименование	Примечание
П4724-ПЗУ	Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка.	Разработано ООО «ЮАК» г. Сочи
П4724-АР1	Раздел 3. Часть 1. Архитектурные решения. Планы. Разрезы. Фасады.	Разработано ООО «ЮАК» г. Сочи
П4724 -ИГИ	Технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий (откорректированный по замечаниям экспертизы).	Разработано ООО «Гео-Центр» г. Сочи в 2022г.
	Задание на разработку обоснования для предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства для объекта капитального строительства «Строительство санатория «Кристалл», расположенного по адресу:	

	Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Ялтинская, 4	
	Градостроительный план земельного участка № РФ-23-2-09-0-00-2022-03474 от 19.04.2022г.	
	Сведения ЕГРН земельного участка с кадастровым номером 23:49:0304018:18 от 01.09.2022; Выписка ЕГРН 23 49 0304017 2249 ОКС Спальный корпус литер А	
	Выписка ЕГРН снят с кадастр. учета 23 49 0304017 2247 литер В Выписка ЕГРН снят с кадастр. учета 23 49 0304017 2248 литер Г Выписка ЕГРН снят с кадастр. учета 23 49 0304017 2250 литер Б	

Сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства.

п/н	Наименование	Показатель
1	Функциональное наименование объекта капитального строительства	санаторий
2	Уровень ответственности здания	II
3	Степень огнестойкости	II
4	Класс конструктивной пожарной опасности	С 0.
5	Класс функциональной пожарной опасности	Ф.1.2

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

Категория земель	Земли населённых пунктов
------------------	--------------------------

Характеристики земельного участка

В соответствии с Решением Городского Собрания Сочи Краснодарского края от 29 декабря 2009 г. N 202 "Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи" (с изменениями и дополнениями) (далее – Правила), земельный участок расположен в территориальной зоне РК1 – зона лечебно-оздоровительных учреждений.

Основной вид разрешенного использования – Санаторная деятельность.

Нормируемые показатели:

- коэффициент использования территории (КИТ) – Не Регламентируется
- максимальный % застройки – 40%,
- минимальный % озеленения – 30%,
- максимальная высота здания до конька – 33м,
- максимальная высота ограждения – 2,0м,
- минимальный отступ от границы участка – 5м

Инженерные сети, проложенные по участку, подлежат демонтажу и частично перекладке.

На земельном участке присутствуют ценные породы деревьев и кустарников, сохраняемые проектом.

Подъезд к зданию осуществляется с улиц Ялтинская и Красных партизан.

Рельеф участка: Абсолютные отметки поверхности рельефа в пределах исследуемого участка изменяются от 3,2 до 5,6 м. С понижением с севера на юг и с востока на запад.

Основная сложность строительства – это стесненные условия в сложившейся застройке, при реализации в условиях сложных инженерно-геологических условиях.

По результатам инженерно-экологических изысканий радиационных аномалий не выявлено.

По результатам бактериологического исследования почвы относятся к категории "чистые".

В геоморфологическом отношении участок неопасный в карстово-суффозионном отношении.

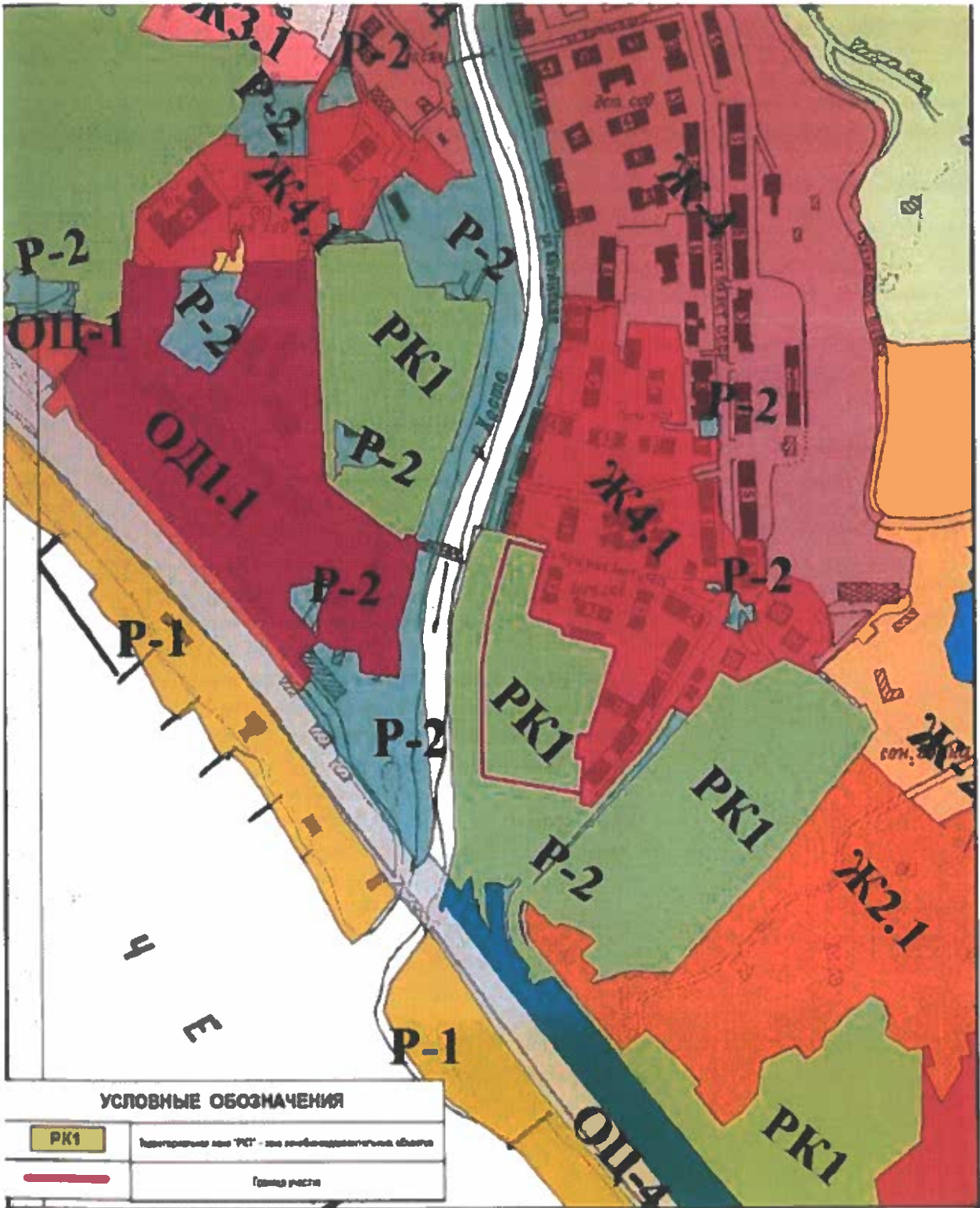


Рисунок 1 – Фрагмент карты Росреестра.

Площадь земельного участка составляет – 19 000 кв. м.

Участок граничит:

- С севера – улица Красных партизан;
- С востока – улица Ялтинская;
- С запада - участок с кадастровым номером 23:49:0304018:20;-С юга - проезд улицы Ялтинская.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

ПК1	Зона рекреации или "ПК" - для зон рекреационного назначения
	Граница участка

им.	код уч.	пос.	№ док.	подпись	дата
					27.05.2012
Исполнитель		Оганян ДА.			

Градостроительный план земельного участка кад. № 23.49.0304018.18 г. Сочи, р-н Хостинский

ЗАКАЗЧИК: Акционерное общество "Пансионат "Кристалл"	Стадия	Лист	Листов
		ГрП-2	2
МБУ г. Сочи "Центр геоинформационных технологий"			

Карта составлена по территории градостроительного и архитектурного контроля (фрагмент) М 1:5000. Условные обозначения. Эскизная.

В соответствии со сведениями государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования городской округ город-курорт Сочи от 16.09.2022г. земельный участок расположен в следующих границах зон с особыми условиями использования территории:

5. Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий:		
Наименование ограничения (обременения) земельного участка, площадь (кв.м.)	Реквизиты акта	Содержание ограничений использования земельного участка
II-я зона округа горно-санитарной охраны курорта (весь 19000 кв.м.)	Приказ Министра здравоохранения РСФСР от 21.10.1969 № 297 «Об утверждении границ округа и зон горно-санитарной охраны Черноморского Побережья Краснодарского края от Анапы до Сочи». Постановление Правительства РФ от 07.12.1996 № 1425 «Об утверждении положения об округах санитарной и горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов Федерального значения».	<p>На территории второй зоны запрещаются размещение объектов и сооружений, не связанных непосредственно с созданием и развитием сферы курортного лечения и отдыха, а также проведение работ, загрязняющих окружающую природную среду и приводящих к истощению природных лечебных ресурсов, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - строительство новых и расширение действующих промышленных объектов, производство горных и других работ, не связанных непосредственно с освоением лечебно-оздоровительной местности, а также с развитием и благоустройством курорта; - строительство животноводческих и птицеводческих комплексов и ферм, устройство навозохранилищ; - размещение складов аддохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов; - строительство транзитных автомобильных дорог; - размещение коллективных стоянок автотранспорта без соответствующей системы очистки от твердых отходов, отработанных масел и сточных вод; - строительство жилых домов, организация и обустройство садово-огороднических участков и палаточных туристических стоянок без централизованных систем водоснабжения и канализации; - размещение кладбищ и скотомогильников; - устройство поглощающих колодцев, полей орошения, подземной фильтрации и накопителей сточных вод; - складирование и захоронение промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов; - массовый прогон и выпас скота (кроме пастбищ, обеспечивающих организацию кумысалечения); - использование минеральных удобрений и навозных стоков, применение аддохимикатов при борьбе

		<p>с вредителями, болезнями растений и сорняками, использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов;</p> <p>- сброс сточных и дренажных вод в водные объекты (за исключением сброса очищенных вод через специальные глубоководные выпуски), а также другие виды водопользования, отрицательно влияющие на санитарное и экологическое состояние этих объектов;</p> <p>- вырубка зеленых насаждений, кроме рубок ухода за лесом и санитарных рубок, и другое использование земельных участков, лесных угодий и водоемов, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества природных лечебных ресурсов лечебно-оздоровительной местности и курорта федерального значения.</p>
<p>Зона "СН-8" - сейсмической интенсивности 8 баллов (категории А и В) и 9 баллов (категории С). 8 баллов (категории А и В) и 9 баллов (категории С) (весь 19000 кв.м.)</p>	<p>Решение Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 № 202 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи»</p>	<p>строительство зданий и сооружений всех категорий без учета антисейсмических мероприятий согласно положениям СНиП II-7-81;</p>
<p>Территория исторического поселения регионального значения (весь 19000 кв.м.)</p>	<p>Закон Краснодарского края от 23.07.2015 № 3223-КЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского края».</p> <p>«Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ ст.51; Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».</p>	<p>Градостроительная деятельность в историческом поселении должна осуществляться при условии обеспечения сохранности объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия, предмета охраны исторического поселения.</p>

"ВД" - водоохранная зона
Черного моря (весь 19000
кв.м.);
"ВД" - водоохранная зона
реки Хоста (частично 15029
кв.м.)

Распоряжение Федеральное
агентство водных ресурсов
Кубанское бассейновое
водное управление
(Кубанское БВУ) г.
Краснодар от 30.09.2015
№273-пр «Об установление
границ водоохранных зон и
границ прибрежных
защитных полос Черного
моря».
"Водный кодекс
Российской Федерации" от
03.06.2006 № 74-ФЗ (ред. от
31.10.2016) ст. 65.

В границах водоохранных зон
запрещаются

- 1) использование сточных вод в
целях регулирования плодородия почвы;
- 2) размещение кладбищ,
скотомогильников, объектов
размещения отходов производства и
потребления, химических,
взрывчатых, токсичных,
отравляющих и ядовитых веществ,
пунктов захоронения радиоактивных
отходов, а также загрязнение
территории загрязняющими
веществами, предельно допустимые
концентрации которых в водах
водных объектов рыбохозяйственного
значения не установлены;
- 3) осуществление авиационных
мер по борьбе с вредными организмами
- 4) движение средств (кроме
транспортных средств (кроме
специальных транспортных средств),
за исключением их движения по
дорогам и стоянки на дорогах и в
специально оборудованных местах,
имеющих твердое покрытие;
- 5) строительство и
реконструкция автозаправочных
станций, складов горюче-смазочных
материалов (за исключением случаев,
если автозаправочные станции,
склады горюче-смазочных материалов
размещены на территориях портов,
инфраструктуры внутренних водных
путей, в том числе баз (сооружений)
для стоянки маломерных судов,
объектов органов федеральной службы
безопасности, станций технического
обслуживания, используемых для
технического осмотра и ремонта
транспортных средств,
осуществление мойки транспортных
средств;
- 6) хранение пестицидов и
агрохимикатов (за исключением
хранения агрохимикатов в
специализированных хранилищах на
территориях морских портов за
пределами границ прибрежных
защитных полос), применение
пестицидов и агрохимикатов;
- 7) сброс сточных, в том числе
дренажных, вод;
- 8) разведка и добыча
общераспространенных полезных
ископаемых (за исключением случаев,
если разведка и добыча
общераспространенных полезных
ископаемых осуществляются

пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах". (п. 8 введен Федеральным законом от 21.10.2013 N 282-ФЗ)

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов. В целях истощения статьи под сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, понимаются:

- 1) централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения;
- 2) сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод в централизованные системы водоотведения (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливальных и дренажных вод), если они предназначены для приема таких вод;
- 3) локальные очистные сооружения для очистки сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливальных и

		<p>дренажных вод), обеспечивающие их очистку исходя из нормативов, установленных в соответствии с требованиями законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса;</p> <p>4) сооружения для сбора отходов производства и потребления, а также сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, наливомоечных и дренажных вод) в приемники, изготовленные из водонепроницаемых материалов;</p> <p>5) сооружения, обеспечивающие защиту водных объектов и прилегающих к ним территорий от разлива нефти и нефтепродуктов и иного негативного воздействия на окружающую среду.</p> <p>В отношении территорий ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, размещенных в границах водоохранных зон и не оборудованных сооружениями для очистки сточных вод, до момента их оборудования такими сооружениями и (или) подключения к системам, указанным в пункте 1 части 16 настоящей статьи, допускается применение приемников, изготовленных из водонепроницаемых материалов, предотвращающих поступление загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов в окружающую среду.</p>
<p>"ПР" - прибрежная защитная полоса реки Хоста (частично 6087 кв.м.)</p>	<p>"Водный кодекс Российской Федерации" от 03.06.2006 N 74-ФЗ (ред. от 31.10.2016) ст. 65; Решение Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 N 202 "Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи"</p>	<p>В границах прибрежных защитных полос запрещаются:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) распашка земель; 2) размещение отходов размываемых грунтов; 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн. <p>Запрещаются любая деятельность и градостроительные изменения, влекущие за собой загрязнение бассейна водосбора, засорение, заиление и истощение водных объектов. В том числе запрещается размещение:</p> <ul style="list-style-type: none"> - кладбищ и скотомогильников, - мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ,

		<ul style="list-style-type: none"> - стоянок автотранспортных средств, - пастбищ и пашен, - отвалов размываемых грунтов. <p>Размещение, строительство и реконструкция разрешенных объектов допускаются при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.</p>
Зона затопления р. Хоста (весь 19000 кв.м.)	""Водный кодекс Российской Федерации" от 03.06.2006 N 74-ФЗ (ред. от 29.07.2017)	<p>В границах зон затопления, подтопления запрещаются:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления; 2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; <p>(в ред. Федерального закона от 29.12.2014 N 458-ФЗ)</p> <ol style="list-style-type: none"> 4) осуществления авиационных мер по борьбе с вредными организмами <p>НЕОБХОДИМО СОГЛАСОВАНИЕ производства работ по проектированию, строительству, реконструкции наземных и подземных объектов с УФСБ России по Краснодарскому краю.</p> <p>В пределах охранных зон без письменного согласия и присутствия представителей предприятий, эксплуатирующих линии связи и линии радиофикации, юридическим и физическим лицам запрещается: а) осуществлять всякого рода строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта землеройными механизмами (за исключением зон песчаных барханов) и земляные работы (за исключением вспашки на глубину не более 0,3</p>
Охранная зона. 2 этап «Волоконно –оптические линии передачи от г. Анапы до пос. Джубга, от пос. Джубга до г. Сочи с ответвлением от пос. Джубга до г. Краснодар» (проектные и изыскательские работы, строительство) (участки: №5, №6, №7, №8) (частично 12 кв.м.)	<p>Постановление Правительства РФ "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи РФ" № 578 от 1995-06-09;</p> <p>Приказ Минрегиона развития РФ Об утверждении проекта межевания территории от 11.02.2013 №18-ОН</p>	

метра); б) производить геолого-съемочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, которые связаны с бурением скважин, шурфованием, взятием проб грунта, осуществлением взрывных работ; в) производить посадку деревьев, располагать пастбищные станы, содержать скот, складировать материалы, корма и удобрения, жечь костры, устраивать стрельбища; г) устраивать проезды и стоянки автотранспорта, тракторов и механизмов, провозить негабаритные грузы под проводами воздушных линий связи и линий радиосвязи, строить каналы (арки), устраивать заграждения и другие препятствия; д) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, производить погрузочно-разгрузочные, подводно-технические, дноуглубительные и землечерпательные работы, выделить рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, других водных животных, а также водных растений природными орудиями лова, устраивать водопой, производить колку и заготовку льда. Судам и другим плавучим средствам запрещается бросать якоря, проходить с отпавшими якорями, цепями, лотами, волокушами и тросами; е) производить строительство и реконструкцию линий электропередач, радиостанций и других объектов, излучающих электромагнитную энергию и оказывающих опасное воздействие на линии связи и линии радиосвязи; ж) производить защиту подземных коммуникаций от коррозии без учета проходящих подземных кабельных линий связи. Юридическим и физическим лицам запрещается производить всякого рода действия, которые могут нарушить нормальную работу линий связи и линий радиосвязи, в частности: а) производить снос и реконструкцию зданий и мостов, осуществлять переустройство коллекторов, туннелей метрополитена и железных дорог, где проложены кабели связи, установлены столбы воздушных линий связи и линий радиосвязи, размещены технические сооружения радиорелейных станций, кабельные

		<p>ящики и распределительные коробки, без предварительного выноса заказчиками (застройщиками) линий и сооружений связи, линий и сооружений радиофикации по согласованию с предприятиями, в ведении которых находятся эти линии и сооружения; б) производить засыпку трасс подземных кабельных линий связи, устраивать на этих трассах временные склады, стоки химически активных веществ и свалки промышленных, бытовых и прочих отходов, ломать запертые, сигнальные, предупредительные знаки и телефонные колодцы; в) открывать двери и люки необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов (наземных и подземных) и радиорелейных станций, кабельных колодцев телефонной канализации, распределительных шкафов и кабельных ящиков, а также подключаться к линиям связи (за исключением лиц, обслуживающих эти линии); г) огораживать трассы линий связи, препятствуя свободному доступу к ним технического персонала; д) самовольно подключаться к абонентской телефонной линии и линии радиофикации в целях пользования услугами связи; е) совершать иные действия, которые могут причинить повреждения сооружениям связи и радиофикации (повредить опоры и арматуру воздушных линий связи, обрывать провода, набрасывать на них посторонние предметы и другое).</p>
<p>Приаэродромная территория аэродрома гражданской авиации Сочи - Подзона № 3 (весь 19000 кв.м.)</p>	<p>Приказ Министерства транспорта РФ Федерального агентства воздушного транспорта в Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Сочи №649-П от 03.09.2021 «Воздушный кодекс Российской Федерации» от 19.03.1997 N 60-ФЗ. Постановление Правительства РФ от 02.12.2017 N 1460 "Об утверждении Правил установления приаэродромной территории, выделенной на</p>	<p>Запрещается размещать объекты, высота которых превышает установленные ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории.</p>

	<p>приаэродромной территории подзон и Правил разрешения разногласий, возникающих между высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации и уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти при согласовании проекта решения об установлении приаэродромной территории"</p>	
<p>Приаэродромная территория аэродрома гражданской авиации Сочи - Подзона М4 (весь 19000 кв.м.)</p>	<p>Приказ Министерства транспорта РФ Федерального агентства воздушного транспорта « Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Сочи» №649-П от 03.09.2021 «Воздушный кодекс Российской Федерации» от 19.03.1997 N 60-ФЗ. Постановление Правительства РФ от 02.12.2017 N 1460 "Об утверждении Правил установления приаэродромной территории, выделения на приаэродромной территории подзон и Правил разрешения разногласий, возникающих между высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации и уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти при согласовании проекта решения об установлении приаэродромной территории"</p>	<p>Запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны.</p>
<p>Приаэродромная территория аэродрома гражданской авиации Сочи -</p>	<p>Приказ Министерства транспорта РФ Федерального</p>	<p>Запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные ФЗ «О промышленной</p>

	<p>между высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации и уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти при согласовании проекта решения об установлении приэродромной территории"</p>	
<p>Ограничения по сведениям ЕГРН (частично 529 кв.м.); Ограничения по сведениям ЕГРН (частично 130 кв.м.); Ограничения по сведениям ЕГРН (частично 17 кв.м.); Ограничения по сведениям ЕГРН (частично 297 кв.м.)</p>	<p>Выписка из ЕГРН от 21.04.2022 №КУВН-001/2022-60755864</p>	<p>Требует уточнения ограничений в филиале ФГБУ «ФКП Росреестра» по Краснодарскому краю по данному земельному участку.</p>

6. Информация о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон:

Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости		
	Обозначение (номер) характерной точки	x	y
	2	3	4

7. Информация о границах публичных сервитутов: информация отсутствует

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	x	y
Информация отсутствует	--	--

8. Номер и (или) наименование элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок: информация отсутствует.

9. Информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа

Выданы: МУП г.Сочи «Волокнаэл»

Письмо от 17.12.2021 № 06.1.2/171221/16 (прилагается);

О возможности подключения к сетям водоснабжения и водоотведения объекта. Точки подключения будут предоставлены на границе земельного участка после выполнения условий договора о технологическом присоединении.

Максимальная нагрузка будет определена в соответствии с предоставленным балансом водопотребления и водоотведения подключаемого объекта в период использования максимальной величины мощности (нагрузки).

Срок подключения 18 мес. с момента заключения договора.

Наличие возможности отображения точек подключения на ситуационном плане отсутствует.

В административном отношении исследуемый участок изысканий расположен в Хостинском районе г. Сочи, по ул. Ялтинская д.4. Обзорная схема участка проведения инженерных изысканий представлена на рис. 2

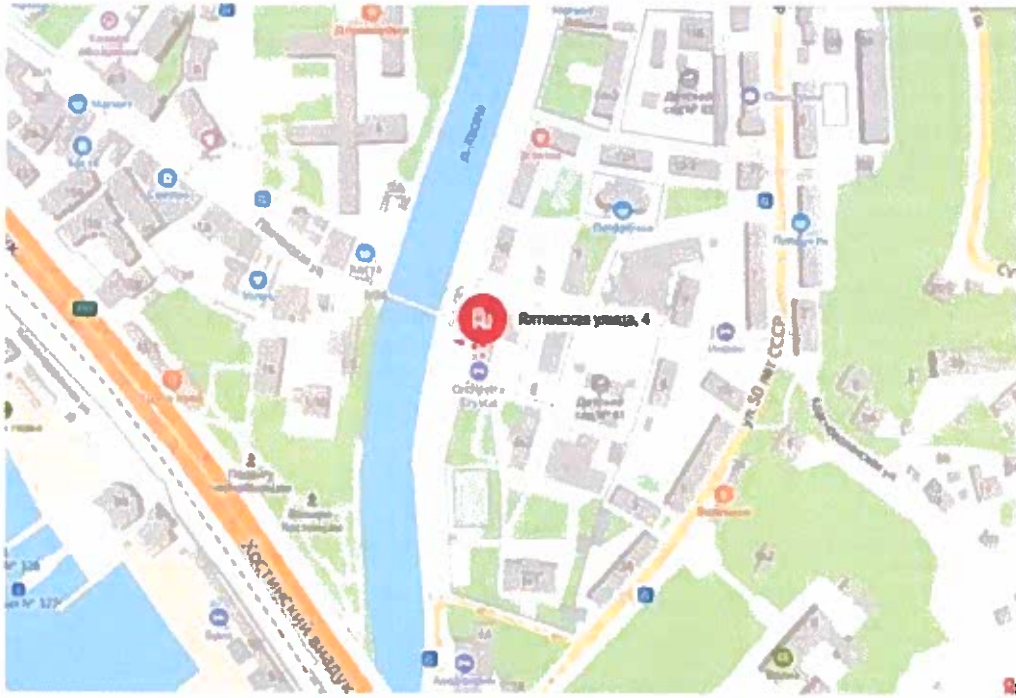


Рис.2 Обзорная схема расположения исследуемого участка.

Район участка изысканий относится к субтропическому климату средиземноморского типа. По климатическому районированию для строительства в соответствии со СП 131.13330.2020 (п.1.2) участок строительства относится к подрайону IV Б. В геоморфологическом плане участок проектируемого строительства расположен в пределах левобережной террасы высокой поймы реки Хоста. Общий уклон поверхности района изысканий- на запад и юго-запад в сторону моря под углом 2-5°. Абсолютные отметки на участке изменяются от 3,1 м до 4,5 м.

Зона затопления участка рекой Хоста составляет 100% территории (19 000 м²). По характеру водного режима река Хоста исследуемого района относится к типу с паводочным режимом. Реки с паводочным режимом располагаются в прибрежной полосе Черноморского побережья. Для рек этой зоны характерно практически непрерывное чередование резко выраженных подъемов и спадов воды в течение всего года.

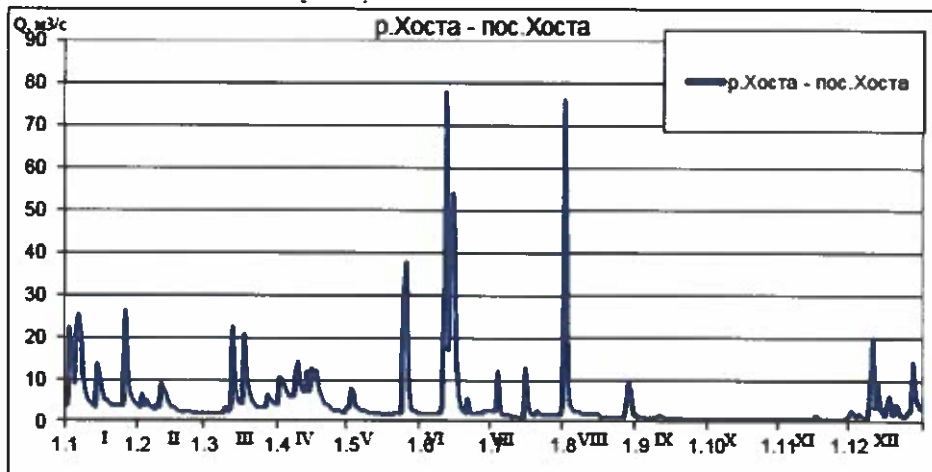


Рисунок 3 – Гидрографы рек с паводочным режимом (р. Хоста – пос. Хоста)

На основании лабораторных исследований грунтов (прил.Г), в соответствии с ГОСТ 25100-2020 и СП 22.13330.2016, грунты на исследованной территории подразделены на группы, подгруппы, типы, виды и разновидности. На основании визуального описания, лабораторных анализов (прил.Г) и их статистической обработки в пределах изученной территории, выделено 7 инженерно-геологических элементов (ИГЭ).

Результаты статистической обработки лабораторных определений физико-механических свойств грунтов приведены в приложении Ж. Нормативные и расчетные показатели физико-механических характеристик грунтов по ИГЭ приведены в приложении И.

Ниже приведена характеристика состава, состояния, физических и механических свойств выделенных типов грунтов (ИГЭ). Их пространственная изменчивость отражена на инженерно-геологических разрезах (графическое приложение 2). Согласно номенклатуре ГОСТ 25100-2020 грунты ИГЭ-н по разновидности относятся к классу техногенных дисперсных, подклассу связных, типу насыпных.

ИГЭ-н tQ4. Насыпной грунт суглинок полутвердый, щебенистый, разнородный по площади. Имеет широкое распространение на участке, в связи со своей неоднородностью и невыдержанной мощностью в качестве естественного основания не пригоден, подлежит рекультивации и замещению. Физические свойства грунтов ИГЭ-н приведены в приложении. Согласно номенклатуре ГОСТ 25100-2020 грунты ИГЭ-1 по разновидности относятся к классу дисперсных, подклассу связных, типу осадочных, виду минеральных, подвиду глинистых грунтов.

ИГЭ-1. аQIV. Суглинок тугопластичный, с гравием от 15 до 30%. Прочностные и деформационные свойства грунтов ИГЭ-1 приведены в приложении И. Согласно номенклатуре ГОСТ 25100-2020 грунты ИГЭ-2 по разновидности относятся к классу дисперсных, подклассу несвязных, типу осадочных, виду минеральных, подвиду крупнообломочных грунтов.

ИГЭ-2. аQIII-IV. Гравийный грунт с галечником до 35-45%, с супесчаным пластичным заполнителем от 10% до 20%. Прочностные и деформационные свойства грунтов ИГЭ-2 приведены в приложении И. Согласно номенклатуре ГОСТ 25100-2020 грунты ИГЭ-3,4,5 по разновидности относятся к классу дисперсных, подклассу связных, типу осадочных, виду минеральных, подвиду глинистых грунтов. ИГЭ-3. аQIV. Глина тугопластичная, с низким содержанием органического вещества. Прочностные и деформационные свойства грунтов ИГЭ-3 приведены в приложении И.

ИГЭ-4. аQIV. Глина мягкопластичная, с низким содержанием органического вещества. Прочностные и деформационные свойства грунтов ИГЭ-4 приведены в приложении И.

ИГЭ-5. аQIV. Глина полутвердая, слабонабухающая, с гравием до 10%, с примесью органических веществ. Прочностные и деформационные свойства грунтов ИГЭ-5 приведены в приложении И. Согласно номенклатуре ГОСТ 25100-2020 грунты ИГЭ-6 по разновидности относятся к классу скальных грунтов, типу осадочных, виду силикатных грунтов. ИГЭ-6. P3s. Аргиллит малопрочный плотный размягчаемого нерастворимый.

**Параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства то же самое
есть на стр.4 и в градплане**

В соответствии с Правилами предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в территориальной зоне РК1 – зона лечебно-оздоровительных учреждений. (см. таблица №1)

Наименование подзоны в составе территориальной зоны РК1	Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Показатели разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
РК1 - зона лечебно-оздоровительных учреждений	Минимальная длина стороны по уличному фронту, м	н/у	Санаторная деятельность (код 9.2.1).
	Минимальная ширина/глубина, м	н/у	
	Максимальный процент застройки, %	40	
	Минимальный процент озеленения, %	30	
	Максимальная высота здания до конька крыши, м	33	
	Максимальная высота оград, м	2,0	
	Минимальный отступ от границ земельного участка, м	5	
	Коэффициент использования территории (КИТ)	НР	

Таблица №1.

Примечание.

НР – параметр градостроительным регламентом не определяется.

Требования к архитектурным решениям не установлены

Схема планировочной организации земельного участка

Схема планировочной организации земельного участка разработана с учетом отклонения от предельно допустимых параметров разрешенного строительства.

Площадь земельного участка согласно сведений Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) составляет 19 000 кв.м.

Рассматриваемый участок имеет сложную неправильную форму с многочисленными изломами и многочисленными углами поворота границ земельного участка. Территория имеет три подъезда: с севера – улица Красных партизан, с востока – улица Ялтинская, с юга - проезд улицы Ялтинская.

Рельеф земельного участка с кадастровым номером 23:49:0304018:18, имеет небольшой уклон. Общий уклон поверхности района изысканий- на запад и юго-запад в сторону моря под углом 2-5°. Абсолютные отметки на участке изменяются от 3,1 м до 4,5 м. Технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий территории проектируемого строительства подготовлен ООО «Гео-Центр» г. Сочи в 2022г.

Ранее на земельном участке располагались объекты капитального строительства с кадастровыми номерами 23:49:0304017:2247, 23:49:0304017:2248, 23:49:0304017:2250, которые были демонтированы в целях освобождения пятна застройки.

В настоящее время на земельном участке располагаются объекты капитального строительства с кадастровыми номерами:

- 23:49:0304018:1448 (здание трансформаторной подстанции – будет перемещено в нижнюю часть участка);тех. Регламенты при перемещении ТП буду соблюдены
- 23:49:0304017:2249 (нежилое здание – будет демонтировано по окончании реализации нижеуказанного проекта). По окончании реализации на месте будет парковая территория.

Проектом предусматривается размещение следующих зданий и сооружений:

- Здание санатория. Образ здания запроектирован переменной этажности 4-9 этажей. В центральной части расположены общественные функции: лобби, бассейн, столовая. В двух башнях Блок А и Блок Б - спальные номера. Высота башен в коньке 33м;
- Здание котельной;
- Здание технологической подстанции 1;
- Здание технологической подстанции 2;

Схемой планировочной организации земельного участка запроектирована:

- модификация рельефа с целью защиты здания и территории от подтопления рекой Хоста;
- модификация рельефа с целью создания безбарьерной среды;
- устройство плоскостной гостевой автостоянки;
- организация возможности проезда пожарной техники;
- организация навеса и «сухого» подъезда к главному входу корпуса санатория;

- размещение зон разгрузки, скрытых от гостей санатория;
- устройство ландшафтного парка.

Вокруг здания обеспечен проезд пожарной техники шириной 6,0 м. Проезд размещается на расстоянии от 5 до 16 м. от здания. Для обеспечения проезда пожарных машин и доступа пожарных в помещения здания предусмотрен подъезд с твердым покрытием. Расчетная нагрузка покрытия проезда составляет не менее 16 т. на ось.

Стоянки машин для посетителей и гостей, а также обслуживающего персонала предусмотрены в подземном паркинге на 112 м/м, в т.ч 22 м/м для маломобильных групп. Также предусмотрено сохранение существующих и устройство новых газонов вдоль фасадов гостиницы. На газонах высаживается древесно-кустарниковая растительность и цветники.

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

Расположение и ориентация санатория обеспечивает достаточную инсоляцию помещений зданий, расположенных на соседних земельных участках, а также самого проектируемого здания, соблюдением норм инсоляции для зданий на соседних участках в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Схема планировочной организации земельного участка разработана с учетом отклонения от предельно допустимых параметров разрешенного строительства с и учетом технических регламентов.

Защита почвы от загрязнения и эрозийных разрушений обеспечивается рациональным решением схемы планировочной организации земельного участка, организации рельефа, озеленением путем посадки деревьев, кустарников, отвода ливневых вод, а также мощением дорожек тротуарной плиткой, типа «брусчатка».

Строительство здания санатория планируется с учетом требований единого архитектурного облика с благоустройством прилегающей территории. Получено положительное заключение Управления государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края о проведении градостроительного анализа квартала (вх. от 17.06.2022 № 78-10766/22-0). Реализация проекта «Строительство санатория «Кристалл», расположенного по адресу: г. Сочи, ул. Ялтинская, д. 4» на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0304018:18 возможна в соответствии с представленными материалами.

Для создания благоприятного микроклимата на участке предусматриваются работы по озеленению и благоустройству. На площадке благоустройство представлено организацией пешеходных дорожек с плиточным покрытием типа «брусчатка», организованным водоотводом, озеленением. Предусмотрено размещение малых архитектурных форм.

В связи со сложными геологическими условиями предусмотрена инженерная защита - в рамках проектирования потребуются инженерная защита территории с устройством удерживающих сооружений с дренажной системой, дренажная система здания, отвод поверхностных вод.

При уменьшении отступов от границ земельного участка до 0,5 м с восточной стороны земельного участка № 23:49:0304018:18 не затрагиваются и не нарушаются права и интересы третьих лиц, так как проектируемое здание находится в границе земельного участка.

Минимальные отступы от границ земельного участка с кадастровым номером № 23:49:0304018:18 до места допустимого разрешения зданий, строений, сооружений рекомендуется принять:

- от сторон А Б В Г земельного участка № 23:49:0304018:18 - 0,5 м.

Предельные параметры и показатели земельного участка *:

№ п/п	Наименование показателей	Ед. измерения	Предельные показатели согласно ГПЗУ	Запрашиваемые показатели
1.	Территория участка в границах земельного участка	м2	19 000	19 000
2.	Площадь застройки	%	40	50
3.	Отступ от границ земельного участка	м	5	0,5
4.	Высота здания	м	33	33
5.	Площадь озеленения	%	30	30
6.	Количество этажей (в том числе этаж подземной парковки)	м2	10	10

Таблица №2.

Объемно-планировочные решения, обоснование внешнего и внутреннего вида проектируемого объекта капитального строительства, его пространственные, планировочные и функциональная организация.

Функциональное назначение объекта капитального строительства, планируемого к размещению на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0304018:18 – санаторий.

Проектируемое здание располагается на земельном участке с видом разрешенного использования - Санаторная деятельность (код 9.2.1), в соответствии с установленным градостроительным регламентом в территориальной зоне РК1 – зона лечебно-оздоровительных учреждений.

Проектом предполагается создание современного санаторного комплекса с учетом строительства подземного паркинга и дополнительных технологических сооружений: котельной, технологической подстанции.

Объем здания, его пространственная и планировочная организация обоснована конфигурацией участка, гидрогеологическими особенностями участка (Зона подтопления рекой Хоста

составляет 100% территории участка), размером и формой участка проектирования, сейсмическими особенностями территории.

Посадка здания занимает северо-западную часть земельного участка с организацией пешеходных проходов к сооружению и автомобильного подъезда. Посадка здания позволяет обеспечить комфортную среду и условий защиты от шума.

За относительную отметку 0,000 принят уровень чистовой отделки пола первого этажа здания, что соответствует абсолютной отметке +5,200 м.

Здание представляет собой в плане Г-образную форму с радиальным углом посередине, что обеспечивает удобную планировку помещений и оригинальный внешний облик. Здание имеет один главный вход/выход и дополнительные входы/выходы для персонала и служебного транспорта.

Здание условно поделено на 2 блока: Блок А и Блок Б

Размер Блока А здания в плане 91,5 x 19,0 м.

Этажность здания - 10 этажей (с учетом этажа подземного паркинга).

Высота -33 м.

Внешний и внутренний вид здания, его пространственная, планировочная и функциональная организация и зонирование обусловлены следующими факторами:

- особенностями сейсмики;
- возможностью сохранения максимального количества деревьев согласно дендроплана территории;
- рельефом участка;
- видовые особенности окружающей городской территории.

На первом этаже здания на относительной отметке 0,000 располагается главный вход в здание, технические помещения, столовая для посетителей, Бассейн и раздевалки.

На втором и третьем этажах - медицинский центр, административные помещения персонала и номера гостей.

На этажах с 4го по 9 расположены номера гостей.

Вертикальная связь в здании осуществляется с помощью лифтов и лестниц, расположенной в обоих блоках здания. Для обеспечения доступности МГН предусмотрены лифты, пожаробезопасные зоны для пребывания МГН. Подъезд к зданию осуществляется с улицы Ялтинской. Непосредственно перед зданием располагается парковочные места на 33 автомобиля в том числе 9 мест для МГН. На всей территории предусмотрены пешеходные тротуары. Основным материалом при оформлении фасада является фасадная декоративная штукатурка с рельефом и последующей окраской белой и серой фасадной краской.

Показатели по объекту

№	Наименование показателей	Ед. изм	Показатели
1	Количество этажей	эт.	10
	в т. ч. подземных	эт.	1
2	Высота	м	33.0
3	Общая площадь	кв. м	39 169,7
	в т.ч. подземной части	кв. м.	6457,7
	надземной части	кв. м.	2 7712,0
4	Вместимость автостоянки	шт.	146 (113 + 33)
	для МГН	шт.	10 (6 + 4)

Таблица №3.

Проектная документация разработана в соответствии с техническим заданием, с учетом соответствующих требований, технических регламентов и иных правовых актов, в т. ч.:

- Федерального закона от 30.12.2009 г. N 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- Федерального закона от 22.07.2008 г. N 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- СП 118.13330.2012. Свод правил. Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31 -06-2009 (утв. Приказом Минрегиона России от 29.12.2011 №365/10).
- Постановления правительства РФ от 04.07.2020 г. № 985-Ф 3 «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».

Технико-экономические показатели земельного участка с учетом испрашиваемых отклонений от предельных параметров разрешенного строительства

№ п/п	Наименование показателей	Ед. измерения	Предельные показатели согласно ГПЗУ	Запрашиваемые показатели
1.	Территория участка в границах земельного участка	м2	19 000	19 000
2.	Площадь застройки	%	40	50
3.	Отступ от границ земельного участка	м	5	0,5

4.	Высота здания	м	33	33
5.	Площадь озеленения	%	30	30
6.	Количество этажей (в том числе этаж подземной парковки)	м ²	10	10

Таблица №4.

Обоснование для предоставления разрешения по отклонению от предельных параметров строительства

В соответствии с ч.1 ст.40 Градостроительного кодекса РФ (далее по тексту - с ГрК РФ) правообладатели земельных участков, размеры которых установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики, которые 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 ч.1ст.40 ГрК РФ, наличие которых делает правомочным направление заявление об отклонении.

Возможность получения разрешения на отклонение ГрК РФ 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.

Согласно ГПЗУ земельный участок имеет неровную прямоугольную форму. Информация об ограничениях использования земельного участка:

1. II-я зона округа горно-санитарной охраны курорта;
2. Прибрежная защитная полоса р. Хоста;
3. Водоохранная зона реки Хоста;
4. Зона подтопления рекой Хоста;
5. Зона «БП» - Береговая полоса общего пользования;
6. Линейные объекты «РТ» разрывной тектоники с узлами (участками) возможного возникновения чрезвычайных ситуаций. Тектонические разломы, пунктир.

По результатам заключения об инженерно-геологическом строении по объекту, расположенном по адресу: край Краснодарский, г.Сочи, р-н Хостинский, ул. Ялтинская, 4; выполненного ООО «РОСТОВГИПРОШАХТ» Шифр П4724-ИГИ, представлены следующие выводы и рекомендации:

В геоморфологическом плане участок проектируемого строительства расположен в пределах левобережной террасы высокой поймы реки Хоста. Общий уклон поверхности района изысканий - на запад и юго-запад в сторону моря под углом 2-5°. Абсолютные отметки на участке изменяются от 3,1 м до 4,5 м.

На исследуемом участке имеют распространение специфические грунты:

- техногенные (ИГЭ-н), слабонабухающие грунты (ИГЭ-5);
- Техногенные грунты (ИГЭ-н) распространены практически повсеместно на территории участка (с поверхности);

Вскрыт скважинами 1-8,11-15,17,18,20-24. Мощность от 0,4 м до 1,5 м. - Насыпной грунт классифицируется согласно СП 11-105-97, часть III. таблица 9, как неслежавшийся. К специфическим особенностям техногенных грунтов относится их неоднородность по составу, неравномерная сжимаемость, возможность самоуплотнения от собственного веса и под действием внешних источников, изменения гидрологических условий, склонность к длительным изменениям структуры и свойств во времени. Указанная территория характеризуется значительным разнообразием литологоструктурных, геоморфологических и гидрогеологических условий, а также распространения и интенсивности проявления опасных геологических процессов.

Выполнена оценка сложности инженерно-геологических условий рассматриваемого участка по факторам, предусмотренным требованиями СП 47.13330.2016 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения» (Приказ Минстроя России от 30 декабря 2016 г. № 1033/пр) . Опасные геологические процессы имеют широкое распространение и будут оказывать решающее влияние на выбор проектных решений, строительство и эксплуатацию объектов:

- активное развитие эрозионных процессов (в большей степени - размыв берегов, русловые деформации).
- подтопление грунтовыми водами (глубина залегания подземных вод 1-5м, в пределах поймы р. Хоста - 0,5-1,5м) и возможное затопление территории водами реки Хоста.
- возможная активизация гравитационных процессов в связи с техническим освоением территории и при сейсмической активности.
- высокая сейсмичность района. Сейсмичность пос. Красная поляна: по карте А (10%) - 8 баллов, В (5%) - 9 баллов.

Согласно примечания к таблице Г.1 СП 47.13330.2016, регламентирующей установление категории сложности инженерно-геологических условий - «если какой-либо отдельный фактор относится к более высокой категории сложности и является определяющим при принятии основных проектных решений, то категорию сложности инженерно-геологических условий следует устанавливать по этому фактору» - рассматриваемый участок работ отнесен к III (сложной) категории ИГУ в виду широкого распространения опасных геологических процессов.

Появление грунтовых вод зафиксировано на глубинах 2,9-4,4 м, установление 2,7-3,6м. Максимально прогнозируемый уровень подземных грунтовых вод ожидается на глубинах 1,5-2,0м от дневной поверхности. В дождливые период года максимально прогнозируемый– 0,0 м. Таким образом, рассматриваемая территория является сезонно (ежегодно) подтапливаемой в естественных условиях (категория I –А-2, согласно Приложению И СП 11- 105-97, часть II).

Согласно п.8.5.8 СП 11-105-97 Инженерно-геологические изыскания для строительства. Часть I. Общие правила производства работ, п.п 8.2.9 и 8.3.14 СП 11-105-97 Инженерно-геологические изыскания для строительства. Часть II. Правила производства работ в районах развития опасных геологических и инженерно-геологических процессов следует проводить стационарные наблюдения за динамикой изменения гидрогеологических условий. Согласно статьи 9 Ф.З.№384 "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" от 25.12.2009 здания и сооружения на территории, на которой возможно проявление опасных природных процессов, явлений и техногенных воздействий, должны быть спроектированы и построены таким образом, чтобы в процессе строительства и эксплуатации зданий и сооружений опасные природные процессы не вызывали последствий указанных в ст.7 настоящего Ф.З. Проектом вертикальной планировки и благоустройства участка застройки должны быть предусмотрены соответствующие защитные мероприятия для заглубленных помещений (подвалов и др.), как от затопления паводковыми водами, так и от вероятных кратковременных подъемов уровня грунтовых вод, имеющих тесную (прямую) гидравлическую связь с русловым и подрусовым потоками реки Хоста.

Строительные работы на участке необходимо выполнять в строгом соответствии с требованиями СНиП 22-02-2003 («Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов»):- регулирование поверхностного стока с помощью вертикальной планировки и устройства системы поверхностного водоотвода;- предотвращение инфильтрации воды в грунт;- земляные работы нулевого цикла должны осуществляться в кратчайшие сроки посекционно и, по возможности, в сухое время года.

Согласно статьи 9 Ф.З.№384 от 25.12.2009 здания и сооружения на территории, на которой возможно проявление опасных природных процессов, явлений и техногенных воздействий, должны быть спроектированы и построены таким образом, чтобы в процессе строительства и эксплуатации зданий и сооружений опасные природные процессы не вызывали последствий указанных в ст.7 настоящего Ф.З. При условии выполнения всех рекомендаций изменений инженерно-геологических и гидрогеологических условий не предвидится.

Заключение о соответствии запрашиваемых отклонений от предельных параметров требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка

Существующая градостроительная ситуация и разработанные проектные решения объекта, показали следующее.

Для реализации строительства гостиничного комплекса, с учетом вышеизложенного, а также в целях рационального использования территории и исключения нарушения прав правообладателя земельного участка, учитывая наличие неблагоприятных условий для освоения земельного участка с кадастровым номером 23:49:0304018:18 имеются основания для предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства в части увеличения максимального процента застройки земельного участка не более чем на десять процентов и уменьшения отступов от границ земельного участка.

Вывод:

Учитывая вышеизложенное, на основании рассматриваемых материалов и представленных обоснований можно прийти к выводу о том, что строительство санатория на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0304018:18 возможно для реализации. Инженерно-геологические характеристики и ломаная конфигурация неблагоприятны для застройки. Имеются основания для обращения за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части уменьшения минимальных отступов от границ земельного участка с 5 до 0,5 метров и увеличения процента застройки территории с 40% до 50%.

Возможность отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства рассматривается для земельных участков 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.

Главный инженер проекта ООО «МОА»



С.В. Мишин



Саморегулируемая организация Ассоциация
«ГИЛЬДИЯ ПРОЕКТНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ ЮЖНОГО ОКРУГА»
СРО-П-039-30102009

344082, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пер. Халтуринский, дом № 85, оф. 2-ой этаж
Тел/факс 8 (863) 210-55-06, 210-55-07, 210-55-08; e-mail: sro-gpouo@mail.ru
ИНН 6164288445, КПП 616401001, ОГРН 1096100000380

ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

07.06.2022 г.

№ 310

Саморегулируемая организация Ассоциация
«Гильдия проектных организаций Южного округа»
СРО АСС «ГПО ЮО»

*Саморегулируемая организация, основанная на членстве лиц,
осуществляющих подготовку проектной документации*

344082, г. Ростов-на-Дону, пер. Халтуринский, д. 85, 2 эт.,
<http://www.sro-gpouo.ru/>
mailbox@sro-gpouo.ru; sro-gpouo@mail.ru
СРО-П-039-30102009

Выдана: ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «МАСТЕРСКАЯ
ОТКРЫТОЙ АРХИТЕКТУРЫ»

(фамилия, имя, (в случае, если имеется) отчество заявителя - физического лица или
полное наименование заявителя - юридического лица)

Наименование	Сведения
1. Сведения о члене саморегулируемой организации:	
1.1. Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «МАСТЕРСКАЯ ОТКРЫТОЙ АРХИТЕКТУРЫ»; ООО «МОА»
1.2. Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	2366014746
1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1192375048700
1.4. Адрес места нахождения юридического лица	354002, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Черноморская, 4, пом. 703-707

Продолжение на листе 2

Исполнительный директор
СРО АСС «ГПО ЮО»



Н.И. Доценко

2. Сведения о членстве юридического лица в саморегулируемой организации:		
2.1. Регистрационный номер члена в реестре членов саморегулируемой организации	рег. № 289	
2.2. Дата регистрации юридического лица в реестре членов саморегулируемой организации (число, месяц, год)	23.07.2019 г.	
2.3. Дата (число, месяц, год) и номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации	Решение Коллегии СРО АСС «ГПО ЮО» (Протокол от 19.07.2019 г. № 17)	
2.4. Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации (число, месяц, год)	23.07.2019 г.	
2.5. Дата прекращения членства в саморегулируемой организации (число, месяц, год)	---	
2.6. Основания прекращения членства в саморегулируемой организации	---	
3. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права выполнения работ:		
3.1. Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право осуществлять подготовку проектной документации объектов капитального строительства по договору подряда на подготовку проектной документации:		
в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии)	в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии)	в отношении объектов использования атомной энергии
с 23.07.2019 г.	---	---

Продолжение на листе 3

Исполнительный директор
СРО АСС «ГПО ЮО»



Н.И. Доценко

3.2. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на подготовку проектной документации и стоимости работ по одному договору, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда:

а) первый	---	не превышает 25 000 000 (двадцать пять миллионов) рублей
б) второй	V	не превышает 50 000 000 (пятьдесят миллионов) рублей
в) третий	---	не превышает 300 000 000 (триста миллионов) рублей
г) четвертый	---	составляет 300 000 000 (триста миллионов) рублей и более

3.3. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, заключенным с использованием конкурентных способов заключения договоров, и предельному размеру обязательств по таким договорам, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств:

а) первый	---	не превышает 25 000 000 (двадцать пять миллионов) рублей
б) второй	---	не превышает 50 000 000 (пятьдесят миллионов) рублей
в) третий	---	не превышает 300 000 000 (триста миллионов) рублей
г) четвертый	---	составляет 300 000 000 (триста миллионов) рублей и более

4. Сведения о приостановлении права осуществлять подготовку проектной документации:

4.1. Дата, с которой приостановлено право выполнения работ (число, месяц, год)	---
4.2. Срок, на который приостановлено право выполнения работ	---

Исполнительный директор
СРО АСС «ГПО ЮО»



Н.И. Доценко