

Общество с ограниченной ответственностью
«Земельно–архитектурная мастерская»

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

**ОБЪЕКТ: ТУРИСТИЧЕСКАЯ ГОСТИНИЦА
ПО АДРЕСУ: КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, Г.СОЧИ, Р-Н АДЛЕРСКИЙ,
КРАСНОПОЛЯНСКОЕ ЛЕСНИЧЕСТВО, КВАРТАЛ 38 НА ЗЕМЕЛЬНОМ
УЧАСТКЕ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 23:49:0420018:1008**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Сочи, 2023 год

Общество с ограниченной ответственностью
«Земельно–архитектурная мастерская»

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

Заказчик – Винокуров М.С.

**ОБЪЕКТ: ТУРИСТИЧЕСКАЯ ГОСТИНИЦА
ПО АДРЕСУ: КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, Г.СОЧИ, Р-Н АДЛЕРСКИЙ,
КРАСНОПОЛЯНСКОЕ ЛЕСНИЧЕСТВО, КВАРТАЛ 38 НА ЗЕМЕЛЬНОМ
УЧАСТКЕ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 23:49:0420018:1008**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

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

Директор

Главный инженер проекта



В. А. Сушкова

М. Н. Бекасов

Сочи, 2023 год



Содержание

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

| | | |
|-------------|--|--|
| Согласовано | | |
| | | |
| | | |
| | | |

| | |
|--------------|--|
| Взам. инв. № | |
| | |
| Подп. и дата | |
| | |

| | |
|-------------|--|
| Инв. №подл. | |
| | |
| | |

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

Пояснительная записка

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

Целью данной работы является обоснование для предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в части уменьшения минимальных отступов от границ земельного участка с кадастровым номером 23:49:0420018:1008 по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, р-н Адлерский, Краснополянское лесничество, квартал 38.

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

- задание на проектирование, утвержденное заказчиком;
- градостроительный план земельного участка;
- выписка из ЕГРН 12.12.2022 на земельный участок с кадастровым номером 23:49:0420018:1008;
- проектная документация на объект: «Туристическая гостиница» по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, р-н Адлерский, Краснополянское лесничество, квартал 38.

Сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства

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

Характеристики земельного участка

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



Площадь земельного участка – 2333 кв.м.

Категория земель - земли населённых пунктов.

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

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

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

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

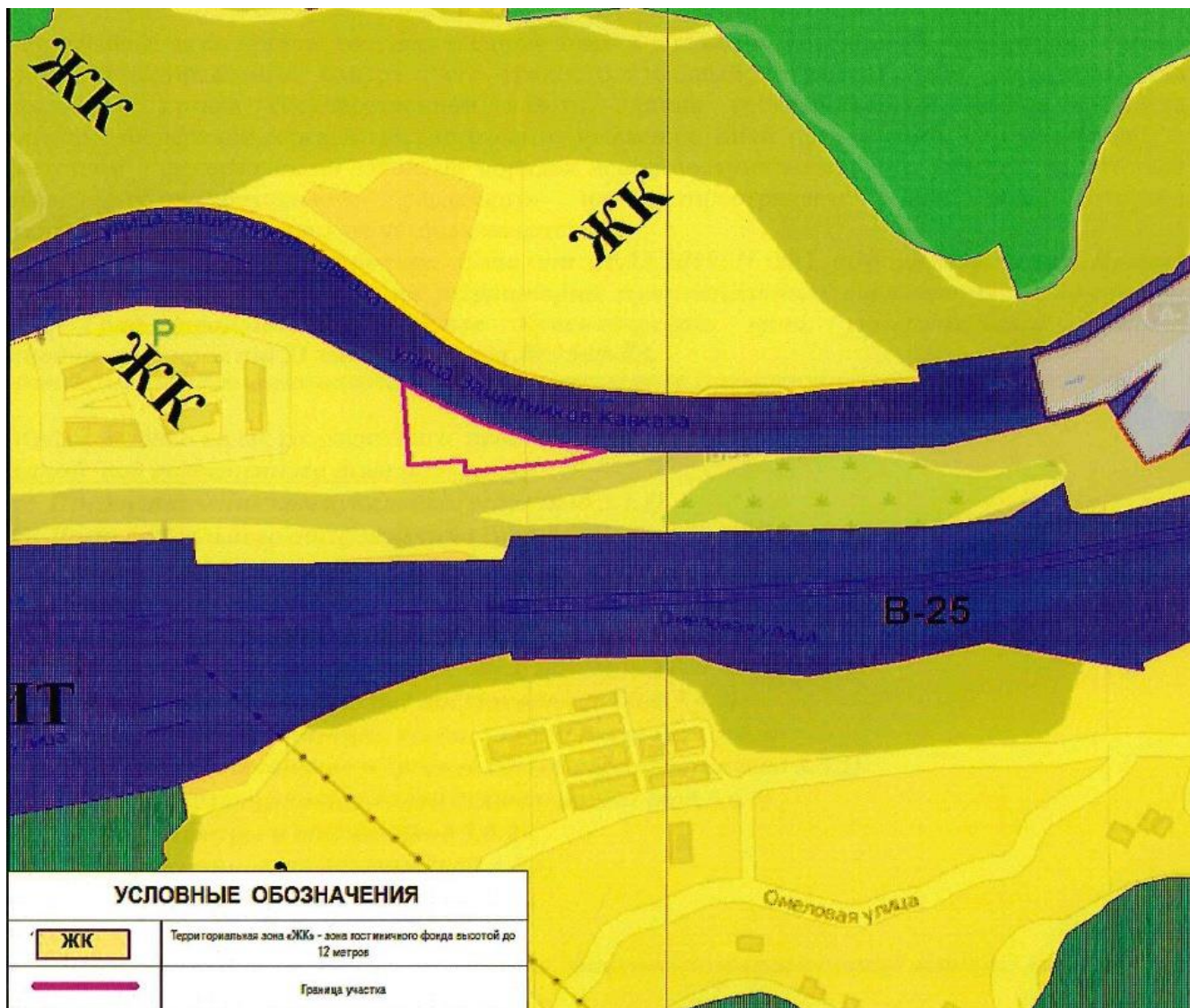


Рисунок 1 – Фрагмент карты градостроительного зонирования

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

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

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

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

| | | | | | |
|-------|--|--|--|--|------|
| ПЗ-ТЧ | | | | | Лист |
| | | | | | 2 |

Схема планировочной организации земельного участка

Площадь земельного участка составляет 2 333,0 кв.м.

Поверхность участка практически ровная, небольшой уклон с запада на восток. Абсолютные отметки участка варьируются в пределах 488,17 - 491,49 м.

На участке проектируется туристическая гостиница.

За относительную отметку 0,000 туристической гостиницы принята абсолютная отметка +491,10 м.

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

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

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

Гостиница представляет собой отдельно стоящее здание. В основе своей прямоугольной формы с ортогональной системой осей. Размер здания в осях 52,3 м x 12,0 м, предельные габариты здания по внутреннему обводу наружных стен 57,6 м x 12,6 м.

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

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

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

указанные земельные участки являются смежными;

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

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

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

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

| | | | | | | | |
|------|----------|------|--------|-------|------|-------|------|
| Изм. | Коп. уч. | Лист | № док. | Подп. | Дата | ПЗ-ТЧ | Лист |
| | | | | | | | 5 |

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

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

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

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

В свою очередь, существующий вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 23:49:0420018:1008 допускает строительство на таком земельном участке объекта капитального строительства – туристическая гостиница.

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

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

Согласно приложению к решению Городского Собрания Сочи муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 28.12.2020 №94 «Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края» статья 9 таб. №12 для домов отдыха и санаториев, санаториев-профилакториев, баз отдыха предприятий и туристических баз необходимо 8 м/м на 100 отдыхающих и обслуживающего персонала. Максимальное количество отдыхающих в туристической гостинице – 31 чел., количество сотрудников – 6 чел., следовательно необходимое количество машино-мест = $(31+6)/100 \times 8 = 3$ м/м.

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

С учетом вышеизложенного проектом предусматривается 5 м/м на открытой автостоянке, в т.ч. 1 м/м для МГН, для транспортных средств инвалидов, передвигающихся на кресле-коляске.

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

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

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

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

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

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

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

Минимальные отступы от границ земельного участка с кадастровым номером 23:49:0420018:1008 до места допустимого размещения зданий, строений, сооружений рекомендуется принять:

- от поворотных точек земельного участка 1-2 – 0,00 м.

Технико-экономические показатели земельного участка

| № п/п | Наименование | Ед.изм., кв.м | Ед.изм., % |
|-------|--------------------------------------|---------------|------------|
| 1. | Площадь земельного участка | 2333,0 | 100 |
| 2. | Площадь застройки земельного участка | 606,20 | 25,98 |
| 3. | Площадь твердых покрытий | 914,50 | 39,20 |
| 4. | Площадь озеленения | 812,30 | 34,82 |

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

Функциональное назначение проектируемого объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0420018:1008 – гостиница.

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

В плане двухэтажное здание имеет вытянутую в направлении с северо-запада на юго-восток форму призмы, усеченной с южного края, в ближайшей к реке точке.

Посадка корпуса на участке определена градостроительными условиями, главным образом транспортной магистралью и связью с ней. Таким образом постройка обращена главным входом к магистрали. Также небольшая входная группа расположена и с южного фасада здания, непосредственно с лестничной клеткой.

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

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

Весь номерной фонд туристической гостиницы обращен на юг – в сторону с наиболее ценными видовыми характеристиками естественного рельефа окружающей территории и комфорта с точки зрения микроклимата помещений.

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

Общий номерной фонд туристической гостиницы составляет 15 номеров, в том числе 1 универсальная спальня на первом этаже для размещения МГН М2-М4, 13 двухместных номеров, 1 четырехместный номер.

Номерной фонд равномерно распределен между этажами здания, номера скомпонованы плотно, вытянуты с севера на юг, каждый из номеров имеет приватную террасу (на 1-м этаже) или лоджию (на 2-м этаже).

Две террасы общего пользования находятся с юга от пространства вестибюля.

На первом этаже, при входной группе в северо-западной части здания выделено большое пространство вестибюля. В центре вестибюля также расположены помещения для уборочного инвентаря и санузлы для посетителей. Технические помещения здания (индивидуальный тепловой пункт, электрощитовая), а также комната отдыха с размещением пожарного поста предусмотрены в восточной части гостиницы, вблизи к выходу на улицу из лестничной клетки.

Комната отдыха расположена на первом этаже, вблизи от северного входа в здание, имеет собственную террасу, выходящую на южную сторону.

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

Высота этажей здания:

- 1 этаж – 3,3 м;

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

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

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

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

Техническое подполье также обосновано необходимостью безопасного и удобного в обслуживании разведения инженерных сетей здания. При помощи

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

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

устройства фальшпола и засыпки нижнего объема подпольной части здания пространство перестает быть эксплуатируемым, выполняя исключительно инженерные функции.

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

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

- Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;

- Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

- «СП 118.13330.2022*. Свод правил. Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009» (утв. Приказом Минрегиона России от 29.12.2011 № 635/10);

- Постановления Правительства РФ от 28.05.2021 № 815 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», и о признании утратившим силу постановления Правительства Российской Федерации от 4 июля 2020 г. № 985».

Технико-экономические показатели объекта капитального строительства (параметры)

| Наименование показателей | Единицы | Показатели |
|---|---------|------------|
| Вид строительства | - | новое |
| Площадь земельного участка | кв. м | 2333,0 |
| Площадь застройки | кв. м | 606,2 |
| Количество этажей, в том числе: | этаж | 2 |
| - подземных | | 0 |
| Высота здания | м | 9,4 |
| Строительный объем здания, в том числе: | куб. м | 8130,0 |
| - выше 0.000 (надземная часть) | | 5550,0 |
| - ниже 0.000 (подземная часть) | | 2580,0 |
| Общая площадь здания, в т.ч.: | кв. м | 977,0 |
| - выше 0.000 (надземная часть) | | 977,0 |
| - ниже 0.000 (подземная часть) | | 0,0 |
| Полезная площадь | кв. м | 832,1 |
| Расчетная площадь | кв. м | 740,5 |
| Количество машино-мест | м/мест | 5 |
| Общее количество проживающих | чел. | 32 |
| Количество номеров | шт. | 15 |
| Продолжительность строительства | мес. | 19 |

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

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

Кроме того согласно градостроительному плану южная часть участка площадью 1016,0 кв.м расположена в зоне «БП» - береговая полоса общего пользования. Данная часть участка предназначена для общего пользования и действия градостроительного регламента на нее не распространяется.

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

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

рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:49:0420018:1008, с видом разрешенного использования земельного участка – «обустройство и эксплуатация туристическо-оздоровительного комплекса»;

земельный участок с кадастровым номером 23:49:0420018:1010, с видом разрешенного использования земельного участка – «общежитие, магазины, туристическое обслуживание», расположенный с западной стороны от рассматриваемого земельного участка.

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

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

В свою очередь, существующий вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 23:49:0420018:1008 допускает строительство на таком земельном участке объекта капитального строительства – туристическая гостиница.

Туристическая гостиница представляет собой отдельно стоящее двухэтажное здание. В основе своей прямоугольной формы с ортогональной системой осей. Размер здания в осях 52,3 м x 12,0 м.

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

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

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

Так как земельный участок с кадастровым номером 23:49:0420018:1010, граничащий по западной стороне, также принадлежит на праве аренды Винокурову Михаилу Сергеевичу, права и законные интересы третьих лиц не нарушаться.

Поверхность участка практически ровная, небольшой уклон с запада на восток. Абсолютные отметки участка варьируются в пределах 488,17 - 491,49 м.

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

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

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

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

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

- Вертикальная планировка территории предусмотрена с минимумом подрезок и насыпей;

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

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

Вывод: в отношении земельного участка, принадлежащего на праве аренды Винокурову Михаилу Сергеевичу, имеются основания для предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0420018:1008, расположенном по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, р-н Адлерский, Краснополянское лесничество, квартал 38, в части уменьшения минимальных отступов от границ земельного участка до места допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

В отношении земельного участка с кадастровым номером 23:49:0420018:1008 имеются следующие неблагоприятные условия, предусмотренные частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса РФ:

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

Предлагаемые отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0420018:1008:

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

- от поворотных точек земельного участка 1-2 – с 3,00 м до 0,00 м.

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

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

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

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

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

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

Директор

Главный инженер проекта



В. А. Сушкова

М. Н. Бекасов

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

ПРИЛОЖЕНИЕ

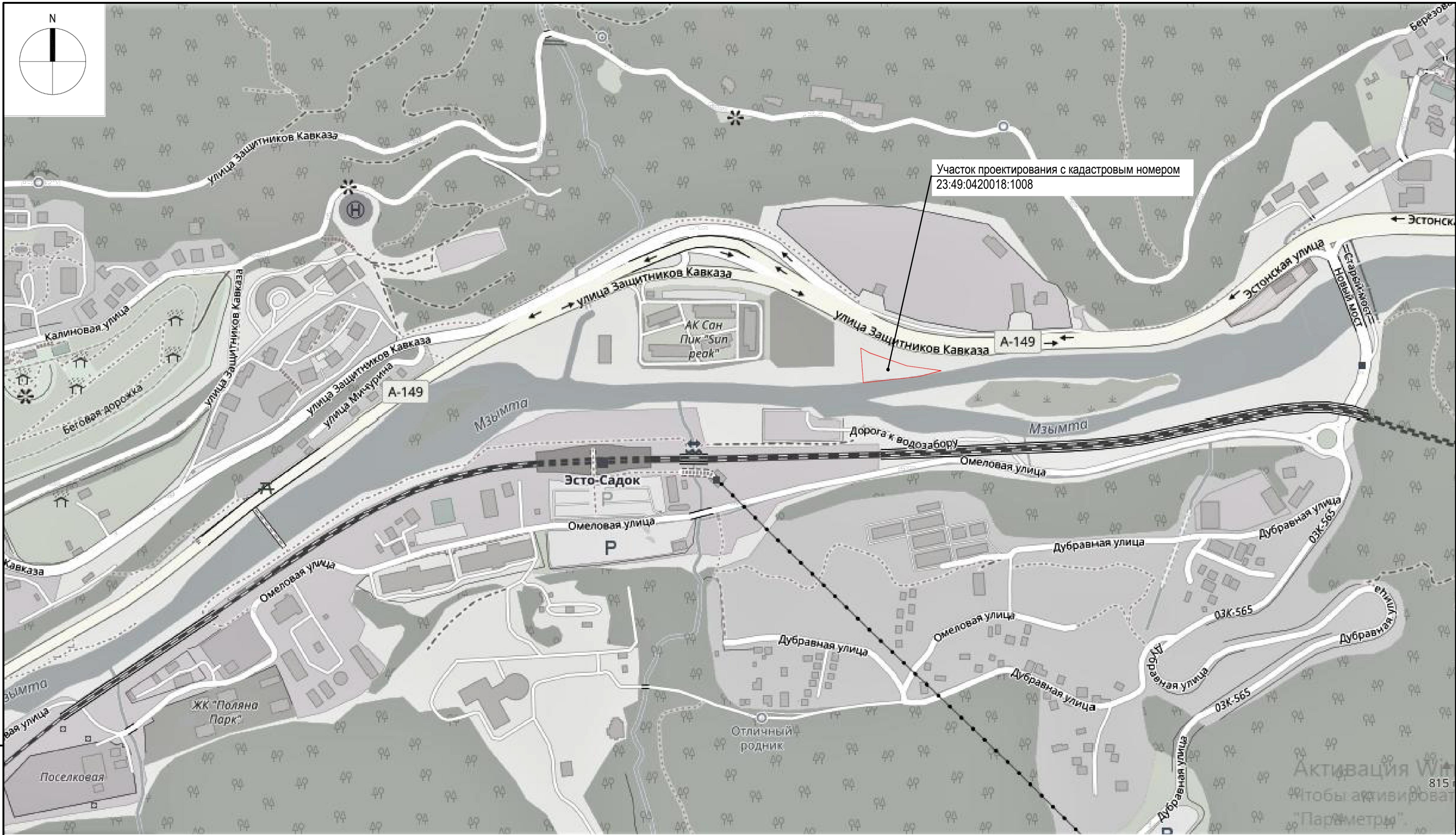
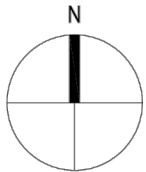
| | | |
|--------------|--------------|--------------|
| Инд. № подл. | Подп. и дата | Взам. инв. № |
| | | |

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

ПЗ-ТЧ

Лист

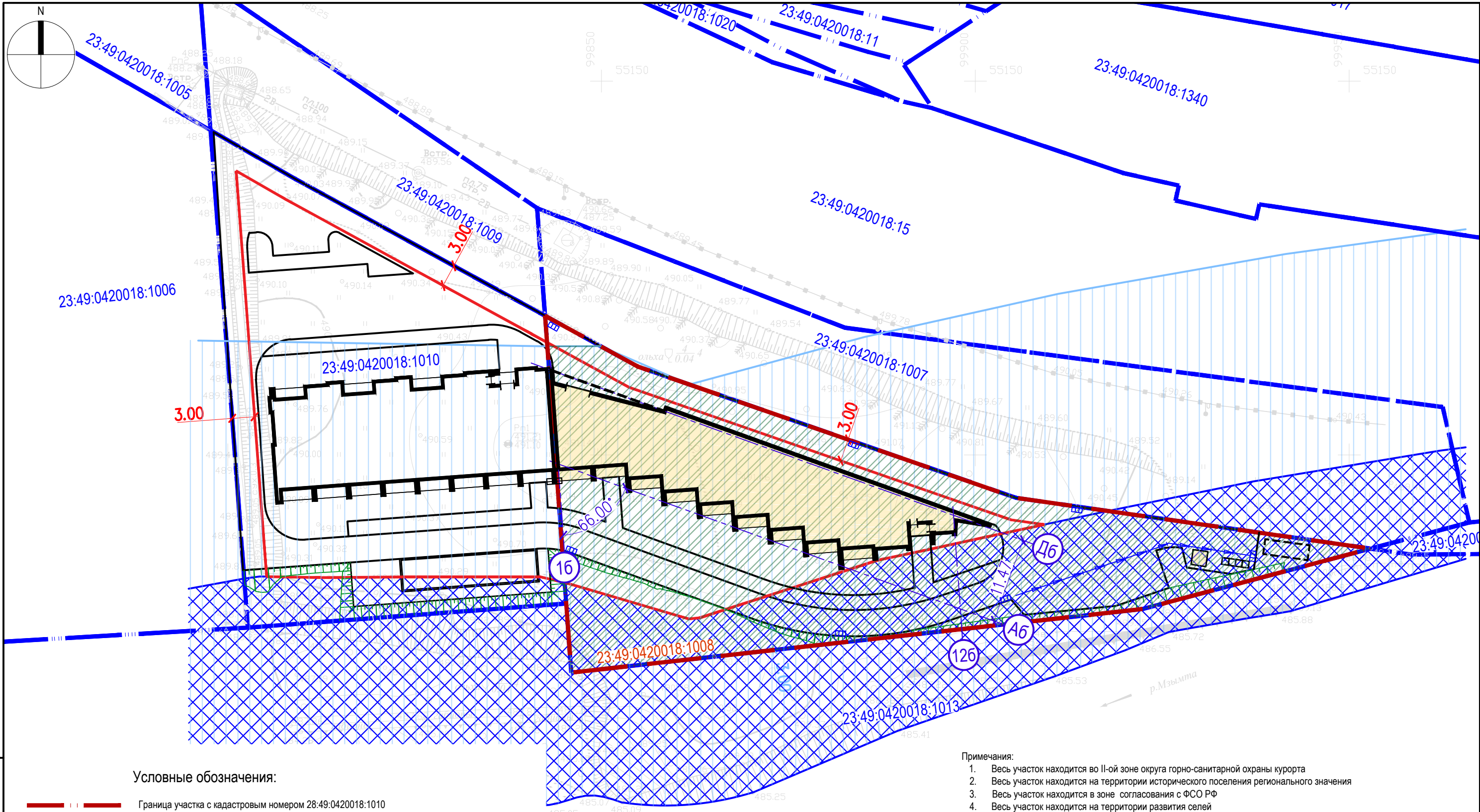
14



Участок проектирования с кадастровым номером 23:49:0420018:1008

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

| | | | | | | | | | |
|------------|----------|------|----------------|-------|---------|---|--------|------|--------|
| | | | | | | MOA_062_AER_20220328_P_1_ПЗУ | | | |
| | | | | | | «Туристическая гостиница, расположенная по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский р-н, Краснополянское лесничество, квартал 38, (земельный участок с кадастровым номером 23:49:0420018:1008)» | | | |
| Изм. | Кол. уч. | Лист | № док. | Подп. | Дата | Схема планировочной организации земельного участка | Стадия | Лист | Листов |
| Разработал | | | Рахманов Э. В. | | 05.2023 | | П | 1 | |
| ГИП | | | Мишин С. В. | | 05.2023 | Ситуационный план | MOA | | |
| Н.контроль | | | Мишин С. В. | | 05.2023 | | | | |



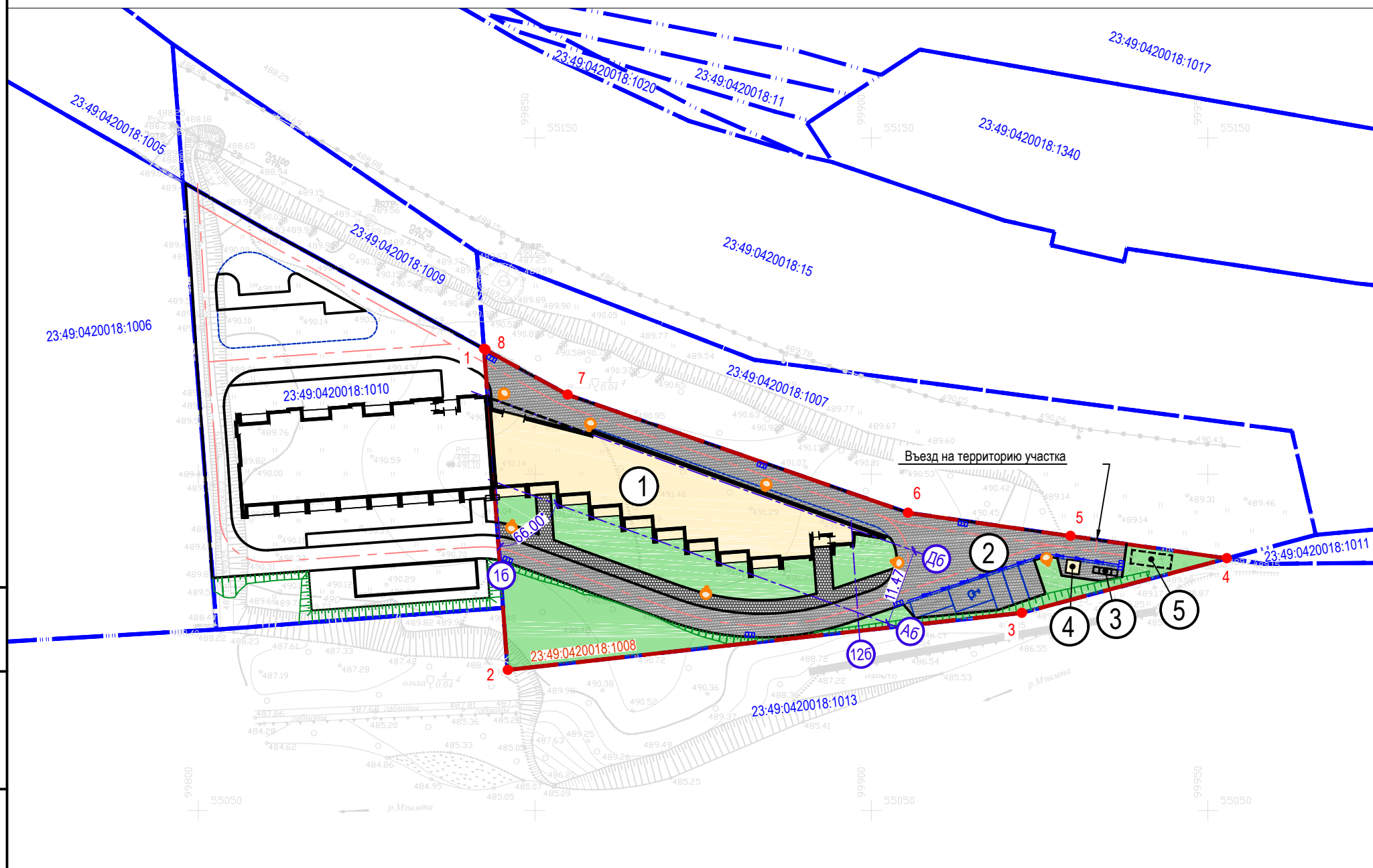
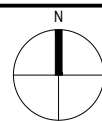
Условные обозначения:

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

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

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

| | | | | | | | | | | | | | |
|---|----------|----------------|--------|-------|---------|---|--------|------|--------|--|---|-----|--|
| MOA_062_AER_20220328_P_1_ПЗУ | | | | | | | | | | | | | |
| «Туристическая гостиница, расположенная по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский р-н, Краснополянское лесничество, квартал 38, (земельный участок с кадастровым номером 23:49:0420018:1008)» | | | | | | | | | | | | | |
| Изм. | Кол. уч. | Лист | № док. | Подп. | Дата | | | | | | | | |
| Разработал | | Рахманов Э. В. | | | 05.2023 | | | | | | | | |
| <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">Схема планировочной организации земельного участка</td> <td style="width: 10%;">Стадия</td> <td style="width: 10%;">Лист</td> <td style="width: 20%;">Листов</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">П</td> <td style="text-align: center;">1.1</td> <td></td> </tr> </table> | | | | | | Схема планировочной организации земельного участка | Стадия | Лист | Листов | | П | 1.1 | |
| Схема планировочной организации земельного участка | Стадия | Лист | Листов | | | | | | | | | | |
| | П | 1.1 | | | | | | | | | | | |
| <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">Схема зон с особыми условиями использования территории М1:500</td> <td colspan="3" style="text-align: center; font-size: 2em;">MOA</td> </tr> </table> | | | | | | Схема зон с особыми условиями использования территории М1:500 | MOA | | | | | | |
| Схема зон с особыми условиями использования территории М1:500 | MOA | | | | | | | | | | | | |
| ГИП | | Мишин С. В. | | | 05.2023 | | | | | | | | |
| Н.контроль | | Мишин С. В. | | | 05.2023 | | | | | | | | |



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

| Баланс территории | | | | |
|-------------------|---|---------------|--------|------------|
| №п/п | Наименование | Количество м² | % | Примечания |
| 1 | Площадь участка | 2333,00 | 100,00 | |
| 2 | Площадь твердых покрытий в т.ч. | 914,50 | 39,20 | |
| 2.1 | Покрытие тротуаров бетонной плиткой с возможностью проезда пожарной техники | 872,40 | | Тип1 |
| 2.2 | Покрытие тротуаров бетонной плиткой | 42,10 | | Тип2 |
| 3 | Площадь застройки | 606,20 | 25,98 | |
| 4 | Площадь озеленения | 812,30 | 34,82 | |

Условные обозначения:

- Граница участка с кадастровым номером 23:49:0420018:1008
- Граница смежных участков
- Проектируемые здания и сооружения
- Подземные части зданий и сооружений
- Покрытие проездов и тротуаров бетонной плиткой с возможностью проезда пожарной техники (тип1)
- Покрытие тротуаров бетонной плиткой (тип2)
- Озеленение
- Водотводный лоток
- Дождеприемник
- Опора электроосвещения
- 2 Номер поворотных точек земельного участка

| | | | | | | | | | |
|------------|----------------|------|--------|-------|---------|---|--------|------|--------|
| | | | | | | MOA_062_AER_20220328_P_1_ПЗУ | | | |
| | | | | | | «Туристическая гостиница, расположенная по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский р-н, Краснополянское лесничество, квартал 38, (земельный участок с кадастровым номером 23:49:0420018:1008)» | | | |
| Изм. | Кол. уч. | Лист | № док. | Подп. | Дата | Схема планировочной организации земельного участка | Стадия | Лист | Листов |
| Разработал | Рахманов Э. В. | | | | 05.2023 | | П | 1 | |
| ГИП | Мишин С. В. | | | | 05.2023 | Схема планировочной организации земельного участка М1:500 | MOA | | |
| Н.контроль | Мишин С. В. | | | | 05.2023 | | | | |

Копировал

A4x3

Имя, № подл. Подп. и дата. Взам. инв. №