# 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

## 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
П3-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	

φ <u></u>										
Согласовано										
Взам. инв. №										
Подп. и дата	,									
до∐		Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	П3-С		
Инв. № подл.		ГИП Разра	б.	Бекас Грида		Jung Jung	05.23 05.23	Содержание раздела	Лист 1 иельно-ар мастерска	Листов 1 хитектурная яя»

#### 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 EГРН 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 строительств

Функциональное назначение объекта капитального строительства – гостиница. Класс ответственности здания – КС-2 (нормальный).

Степень огнестойкости – III.

Согласовано

Взам. инв. №

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.

т. и дата										
Подп.	Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ПЗ-ТЧ			
подл.	ГИП		Бекас	`OB	Marinet.	05.23		Стадия	Лист	Листов
Инв. № по	Разра	б.	Грида		Thus	05.23	Пояснительная записка		Т мельно-ар мастерска	13 эхитектурная ая»
						K	опировал:	•	Фо	ормат А4

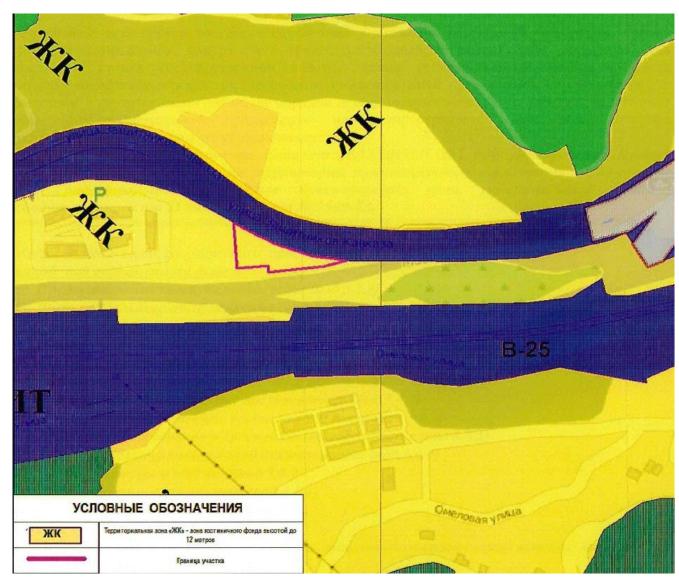


Рисунок 1 – Фрагмент карты градостроительного зонирования

Градостроительные регламенты для территориальной зоны «ЖК», установленные Правилами землепользования застройки территории на Решением образования муниципального город-курорт Сочи, утвержденными 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	Минималь ная длина стороны по уличному фронту, м <6>	Минима льная ширина/ глубина, м	Максималь ный процент застройки, % <5>, <7>, <10>	Минималь ный процент озеленени я, % <9>	Максимал ьная высота здания до конька крыши, м <3>, <13>	Максимал ьная высота оград, м <1>	Минималь ный отступ от границ земельног о участка, м <5>	Коэффиц иент использов ания территори и (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.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

П3-ТЧ

Лист 2

Формат А4

- <1> Для участков жилой застройки высота ограды 2 метра может быть превышена между соседними земельными участками при условии, если это не нарушает объемно-пространственных характеристик окружающей застройки и ландшафта, норм инсоляции и естественной освещенности, но не более 2,5 метра.
- <2> Ограждения вдоль магистральных улиц должны быть выполнены в "прозрачном" исполнении с элементами благоустройства и озеленения.
  - <3> Максимальная общая площадь индивидуального жилого дома, садового дома составляет 300 кв. м.
- <3> Данный параметр не применяется: в отношении объектов капитального строительства, предназначенных для школьного, начального и среднего общего образования.

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

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

- <5> Допускается при подготовке градостроительного плана отклонение от максимального процента застройки или от минимального отступа от границ земельного участка без соблюдения дополнительных процедур, при реконструкции объектов капитального строительства - зданий, строений, объектов незавершенного строительства (при наличии документа, подтверждающего право на такой объект), внешний контур которых располагается за пределами границ минимально допустимого отступа от границ земельного участка или превышает максимальный коэффициент застройки, установленный градостроительным регламентом для данного земельного участка. В таком случае граница максимального процента застройки и минимального отступа от границ земельного участка отражается в градостроительном плане по внешнему контуру здания (строения) и реконструкция допустима исключительно путем увеличения этажности таких объектов.
- <6> Если земельный участок (существующий или формируемый) имеет не прямоугольную форму, минимальная его длина по уличному фронту может быть уменьшена, но не более чем на 40%, при условии, что его площадь не меньше условной площади (минимальная длина по уличному фронту, умноженная на минимальную глубину) в соответствии с настоящей таблицей.
  - <7> данный параметр применяется для надземных частей зданий, строений и сооружений.
- В надземную часть зданий, строений и сооружений включаются все этажи, за исключением подземных и подвальных этажей, а также цокольных, если верх их перекрытий находится выше средней планировочной отметки земли не более чем на 2 метра.
  - <8> Данный параметр не применяется:

NHB.

Взам.

Подп. и дата

- 1) в отношении объектов капитального строительства, предназначенных для размещения (хранения) транспортных средств (машино-мест), при условии расположения данных объектов на территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории в целях жилищного строительства;
- 2) в отношении объектов капитального строительства, предназначенных для дошкольного, начального и среднего общего образования;
- 3) в отношении объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи и строительство которых ведется за счет средств бюджета бюджетной системы Российской Федерации.
- <9> Данный параметр включает в себя поверхность земли (надземную территорию) над подземным сооружением, используемую под озеленение.
  - <10> Данный параметр составляет 70% в отношении:
- 1) объектов капитального строительства, предназначенных для размещения (хранения) транспортных средств (машино-мест), при условии расположения данных объектов на территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории в целях жилищного строительства;
- 2) объектов капитального строительства, предназначенных для дошкольного, начального и среднего общего образования;
- 3) объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи и строительство которых ведется за счет средств бюджета бюджетной системы Российской Федерации.

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

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

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

- во II-ой зоне округа горно-санитарной охраны курорта (весь);
- в зоне «ВД» водоохранная зона реки Мзымта (весь);

			•			ой полосе р.Мзымта (частично 2304 кв.м); бщего пользования реки Мзымта (частично 1016	S кв.м);		
						поти		Лист	
						П3-ТЧ		3	
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			٥	
-						Копировал:	Формат	A4	

- в зоне подтопления р.Мзымта (весь);
- в границах территории исторического поселения регионального значения (весь);
- в границах линейного объекта разрывной тектоники с узлами (участками) возможного возникновения чрезвычайных ситуаций (зоны предполагаемых геодинамических активных разломов, выделяемые по характерным формам современного рельефа) (весь);
  - в зоне согласования с ФСО РФ (весь);
  - на территории развития селей (весь).

Фрагмент публичной кадастровой карты рассматриваемой территории представлен на рисунке 2.

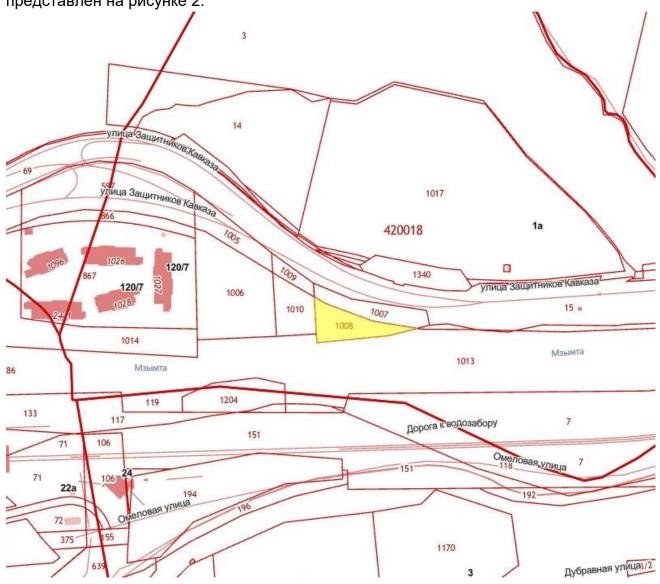


Рисунок 2 – Фрагмент публичной кадастровой карты рассматриваемой территории

Земельный участок граничит:

NHB.

Взам. і

Подп. и дата

Инв. № подл.

с северо-востока – с земельным участком с кадастровым номером 23:49:0420018:1007;

с юга — с земельным участком с кадастровым номером 23:49:0420018:1013; с запада - с земельным участком с кадастровым номером 23:49:0420018:1010

		C 3aii	ада -	Сземе	IDHDII	и участком с кадастровым номером 23.49.0420016.1010	•
						по ти	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ПЗ-ТЧ	4
						Копировап: Формат	A4

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 х 12,0 м, предельные габариты здания по внутреннему обводу наружных стен 57,6 м х 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 Постановление 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:

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

Изм. <sup>Кол.</sup> уч. Лист № док. Подп. Дата

П3-ТЧ

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)/100х8=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.

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

Изм. Кол. уч. Лист № док. Подп. Дата

П3-ТЧ

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 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.

NHB.

Взам.

Подп. и дата

#### 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 проектируемого объекта назначение 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

- 1				, p a, c c .	թ	d		arnorpanble ir	227.02.0	morn randini		POVINC	~ I
١	0	бращ	ена	глав	ным	входом	К	магистрали.	Также	небольшая	входная гр	руппа	a
4	p	аспол	тоже	на и с	южн	ого фаса	да :	здания, непоср	едствен	но с лестнич	ной клеткой.		
١													
١													1
١									Π:	3-T4		<u> </u>	Іист
١	Изм.	Кол. уч.	Пист	№ док.	Подп.	Дата			1 10	5 1 1			7
_		,	701	док.	оди.	Пана	Ко	опировал:			Форм	nat A	A4

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 процессов». Учитывая геологических выводы рекомендации 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 ливнестоков для отвода поверхностных вод.

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

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

1зм. Кол. уч. Лист № док. Подп. Дата

П3-ТЧ

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:	OTOW.	2
- подземных	- этаж	0
Высота здания	М	9,4
Строительный объем здания, в том числе:		8130,0
- выше 0.000 (надземная часть)	куб. м	5550,0
- ниже 0.000 (подземная часть)		2580,0
Общая площадь здания, в т.ч.:		977,0
- выше 0.000 (надземная часть)	кв. м	977,0
- ниже 0.000 (подземная часть)		0,0
Полезная площадь	KB. M	832,1
Расчетная площадь	KB. M	740,5
Количество машино-мест	м/мест	5
Общее количество проживающих	чел.	32
Количество номеров	ШТ.	15
Продолжительность строительства	мес.	19

Инв. № подл. подп. и дата Взам. инв.

Изм. Кол. уч. Лист № док. Подп. Дата

ПЗ-ТЧ

Лист 9

A4

### Обоснование для предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства

Учитывая градостроительный анализ и предлагаемые к строительству параметры объекта капитального строительства, а также обоснование о необходимости предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства для земельного участка с кадастровым номером 23:49:0420018:1008, проведем оценку соответствия рассматриваемого земельного участка условия м части 1 статьи 40 Градостроительного кодекса РФ, наличие которых обусловлено правомочным направлением заявления о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

размеры земельного участка меньше минимальных, установленных градостроительным регламентом;

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

Условием для получения отклонения от параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства является неблагоприятная для застройки конфигурация рассматриваемого земельного участка – в виде треугольника.

С соблюдением градостроительных регламентов при строительстве объекта в части минимальных отступов от границ земельного участка - 3 м, на рассматриваемом земельном участке не представляется возможным расположить объект правильной геометрической формы.

В соответствии с установленными для данного земельного участка градостроительными регламентами на данном земельном участке возможно разместить здание, которое будет иметь неправильную форму (треугольную). В свою очередь, такая форма здания является неблагоприятной с точки зрения не только архитектуры, но и внутренней эргономики.

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

Учитывая изложенное, конфигурация земельного участка является неблагоприятной для застройки.

Изм. Кол. уч. Лист № док. Подп. Дата

NHB.

Взам.

Подп. и дата

Инв. № подл.

ПЗ-ТЧ

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 х 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.

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

П3-ТЧ

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

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

Изм. Кол. уч. Лист № док. Подп. Дата

П3-ТЧ

Лист

**A4** 

требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий. Директор В. А. Сушкова М. Н. Бекасов Главный инженер проекта Взам. инв. № Подп. и дата Инв. № подл. Лист П3-ТЧ 13 Изм. Лист № док Подп. Дата A4

Копировал: Формат

