

Исх. №03/10 от 2 октября 2024 г.

Обоснование по разрешению на условно разрешенный вид использования земельного участка с КН39:17:030010:290.

Объект: «Гостиница (комплекс апартаментов) по адресу: Калининградская область, Светлогорский г.о, п. Лесное»

По карте градостроительного зонирования территории МО «Городское поселение «Город Светлогорск», участок расположен в зоне Ж-4 «зона застройки индивидуальными жилыми домами», объект капитального строительства входит в условно разрешенный вид использования земельного участка.

Границами данного земельного участка являются:

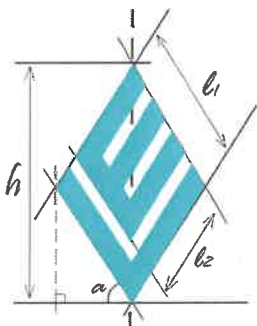
- с севера – свободная территория от застройки;
- с востока – свободная территория от застройки;
- с юга – свободная территория от застройки;
- с запада – свободная территория от застройки.

На карте по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности Правил ограничения, запрещающие строительство, не отражены.

В перечне границ территорий и зон охраны объектов культурного наследия регионального значения, находящихся на территории Калининградской области (утверждены постановлением Правительства Калининградской области от 06.06.2013 №386), в котором действует особый режим использования земель и градостроительный регламент, рассматриваемый участок не значится.

Представленным архитектурным проектом предложено на земельном участке площадью 1394,00 кв.м. выполнить строительство гостиницы (комплекс апартаментов). Подъезд к объекту организован с западной стороны.

Основываясь на обозначенных Президентом России В.В. Путиным ключевых целях в развитии туристической сферы в рамках нацпроекта «Туризм и индустрия гостеприимства» (в т.ч. в рамках долгосрочного портфеля «Пять морей») реализация строительства гостиницы (комплекс



апартаментов) позволит создать круглогодичный гостиничный комплекс, доступный для отдыха в любое время года. Главная идея размещения комплекса заключается в единении гостей с природой, и их отдыха от городской суеты. Проектируемый участок граничит с лесным массивом и находится в шаговой доступности от берега Балтийского моря, что позволяет организовать зеленый туризм. Сегодня зеленый туризм является популярным и быстро развивающимся направлением туристической индустрии мира. Растет популярность этого вида туризма и в России. Запроектированный комплекс позволяет обеспечить организованный отдых семей и различных компаний в лесистой местности, вблизи береговой зоны Балтийского моря. Данное размещение позволяет обеспечить пешие прогулки, как по лесу, так и по берегу Балтийского моря.

Технико-экономические показатели:

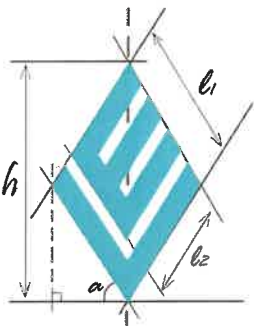
- Площадь земельного участка – 2908,90 кв.м.;
- Площадь застройки – 1520,10м²;
- Этажность здания – 3 этажа;
- Количество - 4 этажа
- Количество зданий – 1;
- Общая площадь здания – 2359,50м²;

Функциональное назначение объекта – гостиница апартаментного типа.

Проектом застройки данной территории будет предусмотрено строительство следующих инженерных коммуникаций:

- сети электроснабжения;
- хозяйственно - питьевой водопровод;
- канализации бытовой;
- канализации дождевой;
- сети газоснабжения;
- сети связи.

Согласно требований «Правил землепользования и застройки муниципального образования городское поселение «Город Светлогорск» утвержденных Постановлением Правительства Калининградской области», предельные параметры строительства для проектируемого земельного участка:



1. Предельный параметр земельного участка в части процента застройки установлен не более 60% (согласно ПЗЗ), по проекту – 53%.
2. Предельная этажность 3 этажа (согласно ПЗЗ), по проекту – 3 этажа.
3. Минимальный процент озеленения в границах земельного участка 20% (согласно ПЗЗ), по проекту – 21%.
4. Предельная высота 13 метров (согласно ПЗЗ), по проекту – 12,95 метров.
5. Согласно рассмотренному архитектурному проекту, гостиница апартаментного типа требования СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничения распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» выполнены в полном объеме.
6. Согласно представленной схеме планировочной организации земельного участка размещение нормативного благоустройства для комплекса апартаментов отвечает действующим правилам землепользования и застройки муниципального образования городское поселение «Город Светлогорск».

ВЫВОД:

Представленный архитектурный проект «Гостиница (комплекс апартаментов) по адресу: Калининградская область, Светлогорский г.о, п. Лесное» относящийся к условно разрешенному виду использования земельного участка с КН 39:17:030010:290, разработан в соответствии с требованиями технических регламент и правилам землепользования и застройки муниципального образования городское поселение «Город Светлогорск».

