

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
КАЛИНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД КАГИНИНГРАД
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "БАЛТСИТИСЕРВИС"**

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
К ЗАЯВЛЕНИЮ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ
ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ С КАДАСТРОВЫМ
НОМЕРОМ 39:17:010005:528**

Город Калининград
2024 год

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
КАЛИНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД КАГИНИНГРАД
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "БАЛТСИТИСЕРВИС"**

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
К ЗАЯВЛЕНИЮ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ
ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ С КАДАСТРОВЫМ
НОМЕРОМ 39:17:010005:528**

ЗАКАЗЧИК

**Акционерное общество Специализированный застройщик
«Раушен Хотел Ресорт»**

_____ / _____ /

ИСПОЛНИТЕЛЬ

**Общество с ограниченной ответственностью
«БалтСитиСервис»**

Генеральный директор



Леденёва О.В.

Город Калининград.
2024 год

СОДЕРЖАНИЕ

№	Наименование раздела
1	Функциональное назначение предполагаемого к строительству объекта
2	Характеристики земельного участка
3	Схема планировочной организации земельного участка
4	Обоснование для предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства
5	Заключение

Настоящий проект на объект «Курортно-оздоровительный комплекс «Променад» (гостиничный комплекс) в Калининградской области, г. Светлогорск, улица Балтийская, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 39:17:010005:528», разработан на основании Градостроительного плана земельного участка РФ-39-2-18-0-00-2022-0206/П от 28.01.2022г.

Разрешение на строительство №39-17-195-2023 от 29.03.202г.

1. Функциональное назначение предполагаемого к строительству объекта

Земельный участок предоставлен Акционерному обществу Специализированный застройщик «Раушен Хотел Ресорт», ИНН 3906374699, в аренду без проведения торгов сроком на 10 (десять) лет в целях реализации масштабного инвестиционного проекта «Курортно-оздоровительный комплекс «Променад» (строительство гостиничного комплекса) (Приказ Агентство по имуществу Калининградской области №392-пр от 06.03.2020года)

Кадастровый номер: 39:17:010005:528

Регион:	Калининградская область
Адрес:	Калининградская область, Светлогорский р-н., г. Светлогорск, ул. Балтийская
Кадастровый номер:	39:17:010005:528
Статус:	Учтенный
Кадастровая стоимость:	28 506 731 руб.
Общая площадь:	5204 кв.м
Форма собственности:	Государственная субъекта РФ
Разрешенное использование:	Для размещения гостиниц
Дата определения стоимости:	01.01.2022
Дата внесения стоимости:	29.12.2022



Планируется следующее функциональное назначение предполагаемого к строительству объекта: **гостиница**, что соответствует виду разрешенного использования земельного участка и градостроительным регламентам действующих на территории города Светлогорск: Гостиничное **обслуживание - код 4.7**.

Размещенные в здании дополнительные услуги (Помещения СПА, помещения общественного питания) соответствуют основным видам разрешенного использования земельного участка: отдых (5.0), развлечения (4.8), курортная деятельность (9.2), общественное питание (4.6), магазины (4.4).

2. Характеристики земельного участка:

Рассматриваемая территория располагается в северной части города Светлогорска, по адресу: Калининградская область г. Светлогорск, улица Балтийская. Площадь участка 5 204,0 кв.м.. Участок вытянутый, примыкает к набережной вдоль Балтийского моря и расположен частично, на существующем склоне. Рельеф участка сложный, холмистый с

перепадом высот до 7 м. С резким понижением к северной части участка - абсолютные отметки изменяются от 13,84 м до 6,80м в Балтийской системе высот.

Земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий:

Наименование ограничения (обременения)	Расположение	Площадь (кв. м)	Реквизиты акта, установившего соответствующие ограничения (обременения)
Часть прибрежной защитной полосы Балтийского моря (согласно сведениям ЕГРН)	Частично	3 688	Постановление «Об установлении минимальных размеров водоохранных зон и прибрежных защитных полос водных объектов, расположенных в Калининградской области» от 14.05. 1999
Прибрежная защитная полоса	Частично	3 688	Генеральный план муниципального образования «Светлогорский городской округ»
Водоохранная зона Балтийского моря (согласно сведениям ЕГРН)	Весь	5 204	Водный кодекс Российской Федерации
Водоохранная зона	Весь	5 204	Генеральный план муниципального образования «Светлогорский городской округ»

Водоохранная зона водных объектов	Весь	5 204	Правила землепользования и застройки муниципального образования городское поселение «Город Светлогорск»
Вторая зона округа горно-санитарной охраны курорта федерального значения Светлогорск-Отрадное (согласно сведениям ЕГРН)	Весь	5 204	Постановление Правительства Российской Федерации от 22.02.2018 г. № 188
Зона округа горно-санитарной охраны курорта федерального значения Светлогорск-Отрадное (согласно сведениям ЕГРН)	Весь	5 204	
Границы центральной исторической части города Светлогорска (см. Приложение 2 ГПЗУ)	Весь	5 204	Правила землепользования и застройки муниципального образования городское поселение «Город Светлогорск»

Проект прошел слушания Градостроительного совета. Получен Протокол заседания архитектурно-строительного совета Калининградской области №08/ЕК-ар от 20 февраля 2020г.;

3. Схема планировочной организации земельного участка.

В соответствии с разработанным проектом, ГПЗУ РФ-39-2-18-0-00-2022-0206/П от 28.01.2022г. и разрешением на строительство №39-17-195-2023 от 29.03.202г., на земельном участке размещен объект Курортно-оздоровительным комплексом «Променад». Комплекс состоит из двух связанных между собой функционально и территориально структурных единиц, поделённых на три корпуса (корпус 7 - гостиница апартаментного типа и два блокированных корпуса: корпус 8 – СПА, Корпус 9 - гостиница). Технологическая схема комплекса предусматривает функциональное зонирование каждой структурной единицы. Все структурные единицы размещены в едином объеме и связаны между собой горизонтальными и вертикальными связями. Вертикальная связь при помощи лифтов и лестниц, горизонтальная связь при помощи коридоров, подземной автостоянки, а также при помощи надземного перехода между корпусом 7 и корпусом 8 в уровне 4го этажа.

Земельный участок имеет следующие характеристики, неблагоприятные для застройки:

- конфигурация и размеры земельного участка;
- инженерно-геологические характеристики земельного участка.

Размещение зданий выполнено по границам земельного участка, за границами допустимой застройки со всех сторон границ земельного участка. На основании Приложения 1 ГПЗУ, посадка комплекса на земельный участок выполнена с отступлением от минимальных размеров (3м) до границ земельного участка. В соответствии с градостроительным планом Приложение1: «допускается уменьшение отступов от красной линии и границы земельного участка вплоть до совмещения линии фасада здания с красной линией (границей участка) при использовании общественных (общественно-деловых) функций здания».

Первый этаж проектируемого здания выполняет общественно-деловую функцию: размещены гостиница с предприятием общественного питания, предприятия бытового обслуживания, магазины, СПА-комплекс, обслуживающие не только жителей города Светлогорска, но и туристов.

В виду вытянутости земельного участка с резким понижением рельефа (склон), посадка здания выполнена без соблюдения минимальных отступов от границ земельных участков. При расположении здания с отступами 3м. от северо-западной границы участка, здание садится в склон, вследствие чего, увеличивается высота подпорной стенки, что ведет к значительному удорожанию строительства (строительство экономически невыгодно при таком размещении объекта). При размещении здания в 3х метрах от границы земельного участка технологически невозможно выполнить высокую подпорную стену из-за сложных технологических процессов при ее устройстве. Размещение объектов на участке выполнено с наименьшим углублением (посадкой) зданий в склон.

Схема организации рельефа решена в соответствии с разработанной схемой планировочной организации земельного участка.

Вертикальная планировка территории предусматривает:

- увязку с рельефом прилегающей территории и с отметками верха покрытий пешеходных и автомобильных связей;
- учитывает существующий рельеф прилегающих территорий;
- отвод поверхностных вод с участка проектирования.

Показатели застройки участка:

Параметр	Значение
Площадь земельного участка	5204 кв.м.
Площадь застройки	4623,25 кв.м.

4. Обоснование для предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства.

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

В соответствии с ранее разработанными инженерно-геодезическими изысканиями, которые легли в основу разработки проекта (см. Схему планировочной организации земельного участка), земельный участок имеет сложный рельеф, выраженный в перепаде абсолютных высотных отметок с 13,84м. до 6,80м. в северном направлении. Таким образом перепад высот составляет 7 м на длину участка, что является не благоприятной характеристикой земельного участка.

Учитывая вышеизложенное, проектируемый Курортно-оздоровительный комплекс «Променад» вписывается в существующий склон, что приводит к частичному или полному заглублению нескольких этажей и подземной автостоянки из проектируемого строения.

Планировочные решения комплекса, исходя из условий рельефа, выполнены в максимально вытянутой планировке зданий, что обеспечивает размещение всех функций комплекса и максимально сохранить геологические условия существующего земельного участка и прилегающей территории.

Данный факт, являясь фактически одним из неблагоприятных условий земельного участка, приводит к необходимости сместить здание к границам земельного участка и красным линиям.

Кроме этого, учитывается как инженерно-техническая, так и экономическая (ценовой сегмент) составляющая объекта.

При расположении здания с отступами 3м. от северо-западной границы участка, здание садится в склон, вследствие чего, увеличивается высота подпорной стены, что ведет к значительному удорожанию строительства (строительство экономически невыгодно при таком размещении объекта). При размещении здания в 3х метрах от границы земельного участка технологически невозможно выполнить высокую подпорную стену из-за сложных технологических процессов при ее устройстве. Размещение объектов на участке выполнено с наименьшим углублением (посадкой) зданий в склон.

Первый этаж проектируемого комплекса выполняет общественно-деловую функцию: размещены гостиница с предприятием общественного питания, предприятия бытового обслуживания, магазины, СПА-комплекс, являясь туристическим центром, обслуживающим приезжих, жителей города Светлогорска и Калининградской области.

Все вышеперечисленное указывает на то, что ограничение параметров градостроительных регламентов Правил землепользования и застройки, установленное

в Приложении 1 ГПЗУ № РФ-39-2-18-0-00-2022-0206/П от 28.01.2022г., в части ограничения минимальных отступов от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий – 3 метра и минимальный отступ от красной линии для вновь проектируемых зданий – 6 метров, является неблагоприятными условиями для освоения земельного участка с кадастровым номером 39:17:010005:528, указанными в части 1 статьи 40 Градостроительного кодекса РФ.

С учетом вышеизложенного и ссылаясь на примечание в Приложении № 1 ГПЗУ: «При надлежащем обосновании использования общественных (общественно-деловых) функций здания допускается уменьшение отступов от красной линии и границы земельного участка вплоть до совмещения линии фасада здания с красной линией (границей участка)», реализация данного объекта с учетом испрашиваемого отклонения от предельных параметров в части:

- сокращение минимальных отступов от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий с 3 метров до 0м (по границам участка)

позволит осуществить мероприятия по строительству объекта Курортно-оздоровительный комплекс «Променад» в соответствии инвестиционным проектом, а также будет способствовать оптимальным архитектурным решениям, связанным как с организацией застройки земельного участка, так и с точки зрения художественного и пространственного восприятия объекта в целом.

5. Заключение

Вывод: На данном земельном участке невозможно осуществить экономически целесообразную застройку без отступления от показателей в соответствии с ГПЗУ № РФ-39-2-18-0-00-2022-0206/П от 28.01.2022г.: минимальных отступов от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий – 3м.

Для указанного земельного участка при отклонении от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства требования технических регламентов соблюдаются.