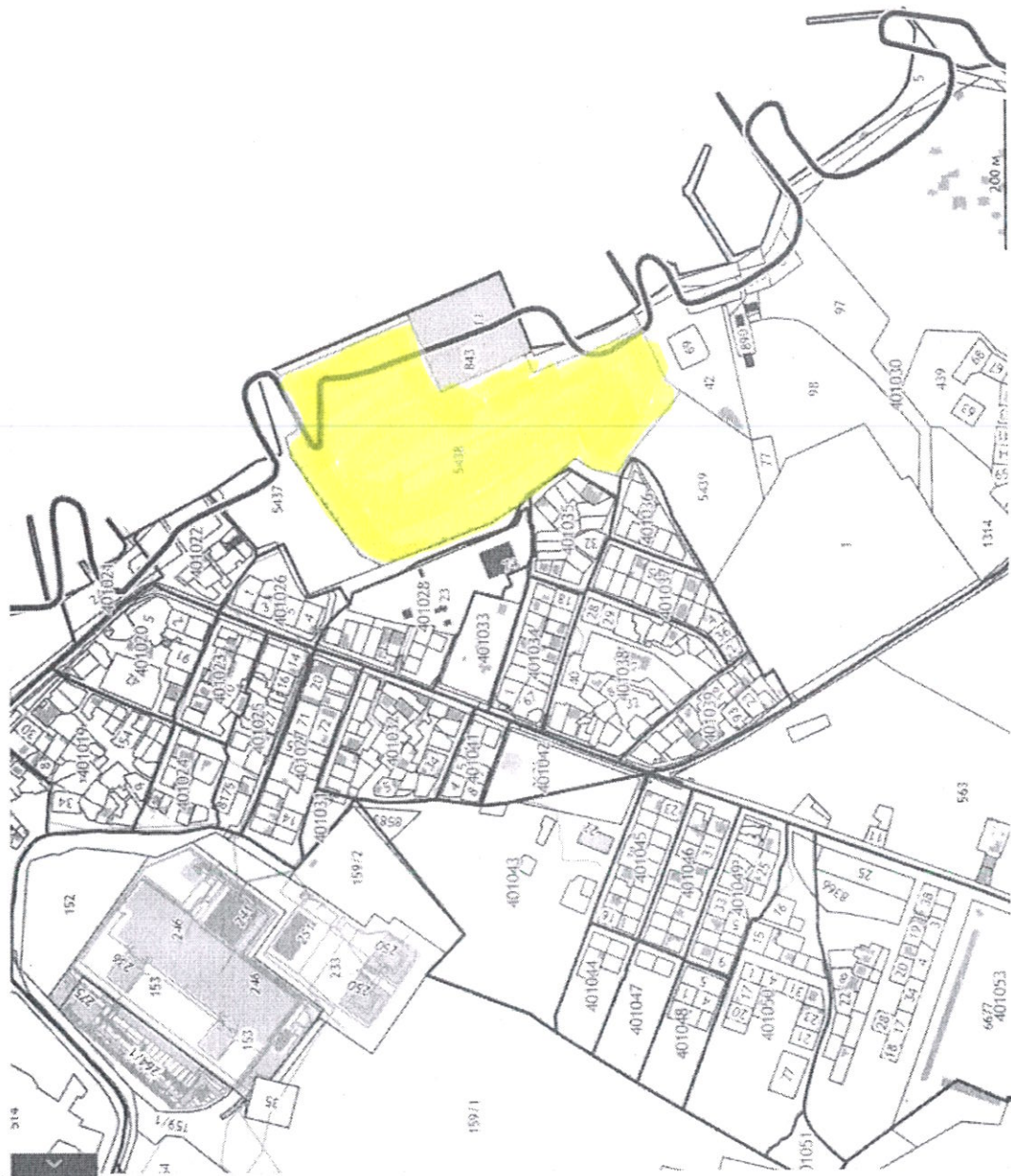


Морской порт

откл.



Публичная кадастровая карта

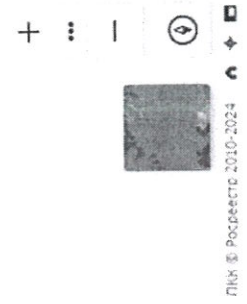


Участки № 23:40:0000000:5438

**Земельный участок 23:40:0000000:5438**  
 Красноярский край, г. Геленджик, ул. Портовая  
 гостиничное обслуживание  
 План ЗУ →

Информация

Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	23:40:0000000:5438
Кадастровый квартал	23:40:0000000
Адрес	Краснодарский край, г. Геленджик, ул. Портовая
Площадь участка	99 148 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населённых пунктов
Государственный номер	гостиничное обслуживание
Форма собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	881 890 724,12 руб.
Дата определения	01.01.2022
Дата утверждения	09.12.2022
Дата окончания срока действия	01.01.2023



Q4P







Морской порт  
отсюда

Загрузки



Публичная кадастровая карта

Участки

23:40:0000000:5437

**Земельный участок 23:40:0000000:5437**

Краснодарский край, г. Геленджик, ул. Портовая

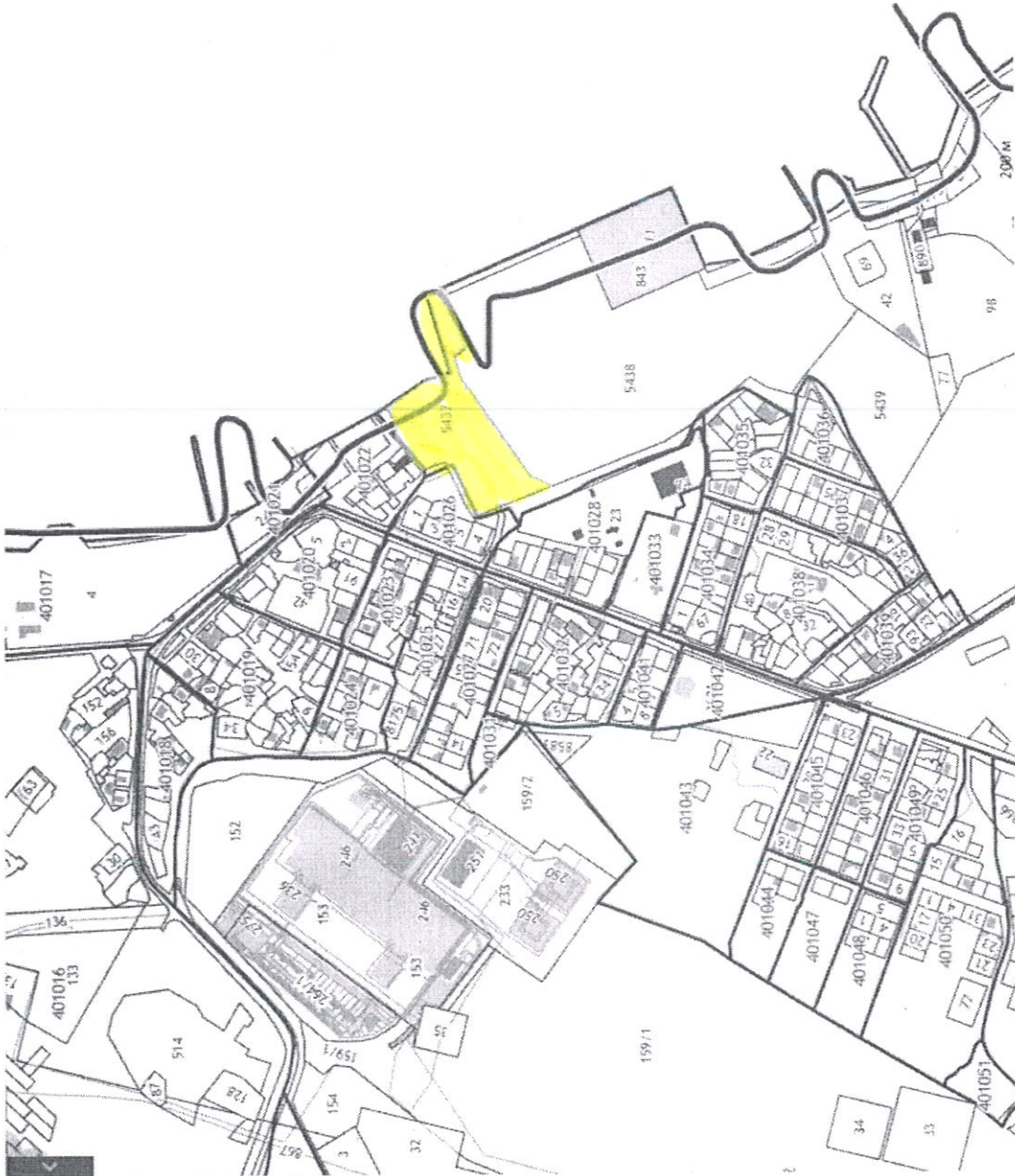
для морского порта

План ЗУ →

Информация

Услуги

Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	23:40:0000000:5437
Кадастровый номер:	23:40:0000000
Адрес:	Краснодарский край, г. Геленджик, ул. Портовая
Площадь участка:	21 726 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земли:	Земли населенных пунктов
Разрешенная использование:	Для морского порта
Формы собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	128 714 817,96 руб.
Дата определения:	01.01.2022
Дата утверждения:	-
Дата внесения сведений:	09.12.2022
Дата прекращения:	01.01.2023

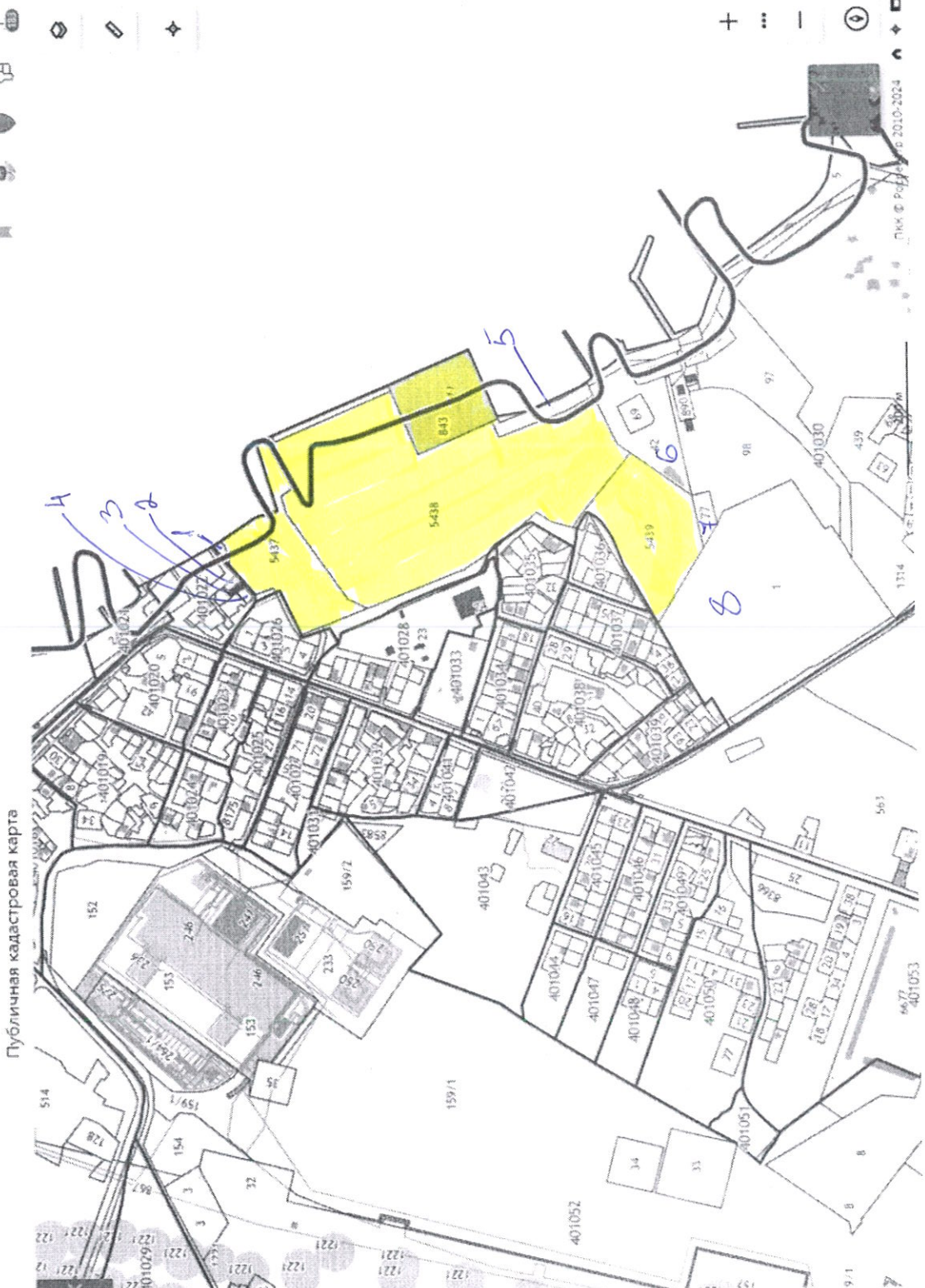


ПКК Росреестр 2010-2024

0.41



шорской торг



Публичная кадастровая карта

pkk.rosreestr.ru

Участки 44.574537 38.024434

**Земельный участок 23:40:0401022:5**

Краснодарский край, г. Беленджик, ул. Десантная, д. №1а

Для индивидуального жилищного строительства

План ЗУ → План КК →

**Информация**

Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	23:40:0401022:5
Кадастровый квартал:	23:40:0401022
Адрес:	Краснодарский край, г. Беленджик, ул. Десантная, д. №1а
Площадь участка:	251 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Классификация:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для индивидуального жилищного строительства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	2 368 870,23 руб.
Дата записи:	01.01.2022
Дата утверждения:	
Дата внесения сведений:	17.12.2022
Дата изменения:	01.01.2023

ПКК © Росреестр 2010-2024

Заказчик: ООО «Морской Порт Геленджик»

## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Обоснование необходимости получения разрешения  
на отклонение от предельных параметров при размещении  
объекта капитального строительства по адресу:

РФ, Краснодарский край, МО город курорт Геленджик,  
ул. Портовая

Кадастровый номер участка:

23:40:0401030:843

СОГЛАСОВАНО:  
ООО «Морской Порт Геленджик»  
Директор технической дирекции



СОГЛАСОВАНО:  
ООО «Маркс Инжиниринг»  
Генеральный директор



«20» декабря 2023 г.



## **Оглавление**

1	Общие положения	3
2	Местоположение и характеристика земельного участка	3
3	Сведения о функциональном назначении объекта	5
4	Сведения о расчетных параметрах объекта	5
5	Сведения о характеристиках земельного участка, неблагоприятных для застройки	9
6	Отклонения от предельных параметров. Описание и обоснование	9
7	Вывод	10
8	Приложение 1. Графическая часть	

## **1 Общие положения**

Настоящее обоснование о необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров при размещении объекта капитального строительства по адресу: РФ, Краснодарский край, МО город курорт Геленджик, ул. Портовая для участка с кадастровым номером участка 23:40:0401030:843 разработано в соответствии с:

- Градостроительный кодекс РФ №190-ФЗ;
- Земельный кодекс РФ № 136-ФЗ;
- СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений;
- СП 118.13330.2012 Общественные здания и сооружения;
- СП 113.13330.2016 Стоянки автомобилей;
- СП 4.13130.2013 Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям;
- Постановление Правительства РФ от 16 февраля 2008 г. № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»;
- ФЗ № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;
- Нормативы градостроительного проектирования муниципального образования город-курорт Геленджик, решением Думы муниципального образования город-курорт Геленджик от 26 июня 2012 года №769 (в редакции решения Думы муниципального образования город-курорт Геленджик от 29 июля 2022 года №531);
- Требования правил землепользования и застройки территории муниципального образования город-курорт Геленджик, утвержденные решением Думы муниципального образования город-курорт Геленджик от 27 июля 2010 года №466 «Об утверждении правил землепользования и застройки территории муниципального образования город-курорт Геленджик» (в редакции решения Думы муниципального образования город-курорт Геленджик от 06 сентября 2023 года №657) (далее по тексту ПЗЗ);
- Градостроительный план земельного участка № РФ-23-3-03-0-00-2023-12995-0, подготовленный на основании заявления ООО "Спектрум-Холдинг" в 2023г.

## **2 Местоположение и характеристика земельного участка**

Проектируемый комплекс "Многофункциональный рекреационный комплекс Геленджик Марина» предполагается разместить на территории ООО «Морской Порт Геленджик», расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Геленджик, ул. Портовая, в районе мыса Тонкий, и акватории Геленджикской бухты Черного моря с созданием искусственного земельного участка. Участок, на котором располагается проектируемый комплекс, имеет сложную форму в плане. Проектом предусматривается проектирование основных зданий и сооружений: пассажирского терминала, яхт-клуба, корпусов гостиницы, открытых кафе на берегу, энергоцентра, КПП, РТП и пр.

Территория комплекса "Геленджик Марина" увязана транспортными коммуникациями с существующей улично-дорожной сетью г. Геленджик путем примыкания к:

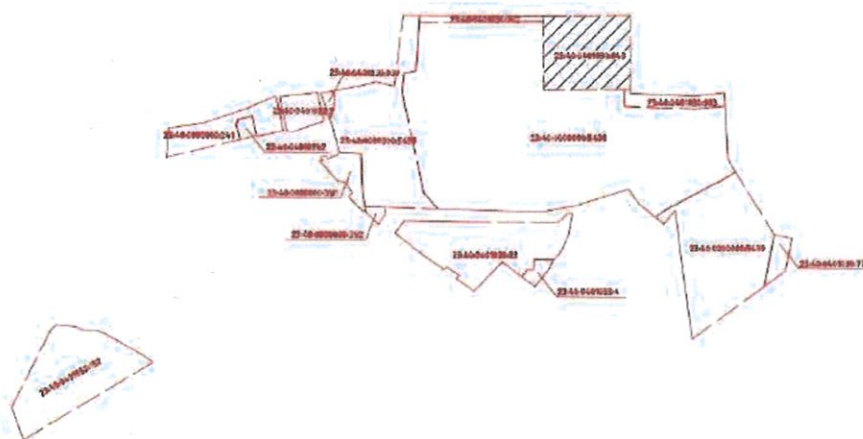


- Пограничная ул.;
- Портовая ул.;
- Почтовая ул.;
- Десантная ул.;
- Фёдора Рубахо ул.

В состав проектируемого комплекса входят следующие земельные участки:

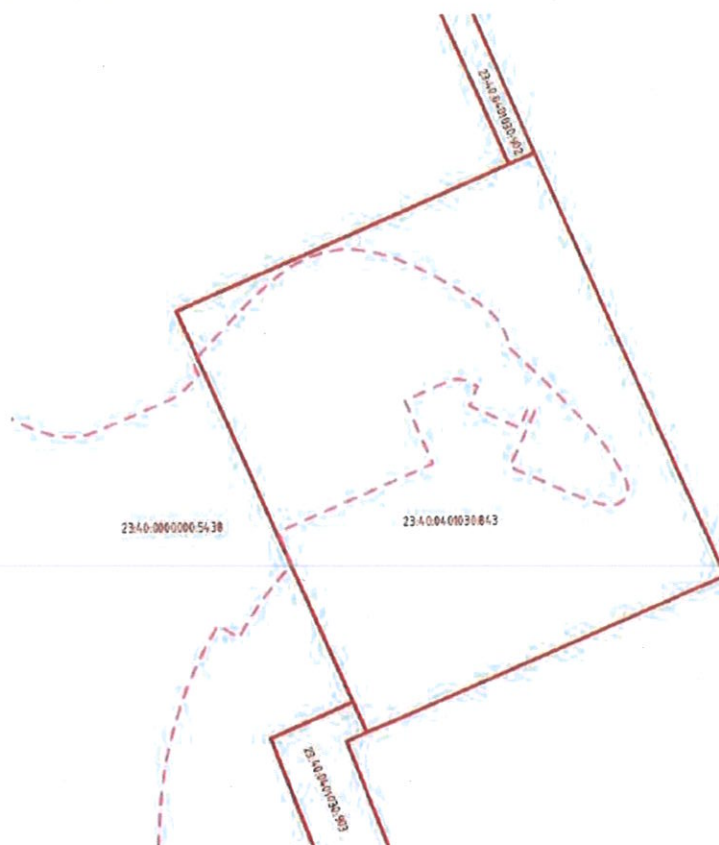
Кадастровый номер земельного участка	Площадь, га
23:40:0000000:5438	9.91
23:40:0401030:837	0.05
23:40:0401030:843	1.48
23:40:0401030:902	0.16
23:40:0401030:903	0.31
23:40:0000000:5437	2.17
23:40:0000000:5439	2.50
23:40:0401028:23	1.72
23:40:0401030:77	0.18
23:40:0401052:152	1.86
23:40:0401033:4	0.10
20:40:0000000:3У1	0.29
20:40:0000000:3У2	0.05
Вновь созданный некадастрированный искусственный земельный участок	0.94

#### Схема участков, входящих в состав комплекса



Земельный участок **23:40:0401030:843** площадью 14840 м<sup>2</sup> имеет отклонения от предельных параметров. В соответствии с картой Градостроительного зонирования ПЗЗ (в редакции решения Думы муниципального образования город-курорт Геленджик от 06 сентября 2023 года №657), рассматриваемый участок расположен в территориальной зоне Т (зона транспортной инфраструктуры).

## Схема расположения участка в окружении смежно расположенных земельных участков



Вид разрешенного использования земельного участка, используемый при проектировании объекта: Водный транспорт (п.7.3)

### 3 Сведения о функциональном назначении объекта

В проектируемом комплексе предполагается размещение групп помещений следующих классов функциональной пожарной опасности:

- Ф2.1 – помещения организации досуга
- Ф3.2 – предприятия общественного питания
- Ф4.3 – яхт-клуб.

### 4 Сведения о расчетных параметрах объекта

Согласно Правилам землепользования и застройки г. Геленджика, на земельном участке устанавливаются следующие предельные параметры разрешенного строительства:

№	Наименование предельно разрешенного параметра	Показатели согласно ПЗЗ	Показатели объекта кап. строительства	Выводы о соответствии
1	Максимальный процент застройки: - Водный транспорт	- 75%	- 36,7%	Соответствует
2	Минимальные отступы от границ земельного участка:  -минимальный отступ зданий, сооружений, строений от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования (улицы)	Не менее – 5 м	Не менее – 5 м	Требуется разрешение на отклонение от предельных параметров



	-минимальный отступ зданий, сооружений, строений от границы, отделяющей земельный участок от проездов, переулков	Не менее – 3 м	Не менее – 3 м	
	- минимальный отступ зданий, сооружений, строений от границ смежных земельных участков (за исключением вспомогательных построек);	Не менее – 3 м	0 м	
	- минимальный отступ между зданиями, строениями, сооружениями до стен зданий строений, сооружений, расположенных на соседнем земельном участке;	Не менее – 6 м	0 м	
	- минимальный отступ вспомогательных построек от границ смежных земельных участков.	Не менее – 1 м	0 м	
3	Предельная высота зданий для объектов капитального строительства, расположенных в границах зон высотного регулирования - для зоны А (устанавливается на расстоянии 100 м от береговой линии Черного моря)	21 м	19,3 м	Соответствует
4	Минимальный процент озеленения земельного участка	Не подлежит установлению		
5	Размещение требуемого кол-ва машино-мест на одну расчетную единицу на территории земельного участка или на примыкающих ЗУ. Размещение машино-мест за пределами земельного участка	Не более 50%	100 %	Требуется разрешение на отклонение от предельных параметров
6	Основные цвета кровли	Нейтральные оттенки коричневого, шоколадного, терракотового	Белый	Требуется разрешение на отклонение от предельных параметров

#### Технико-экономические показатели в границах проектирования:

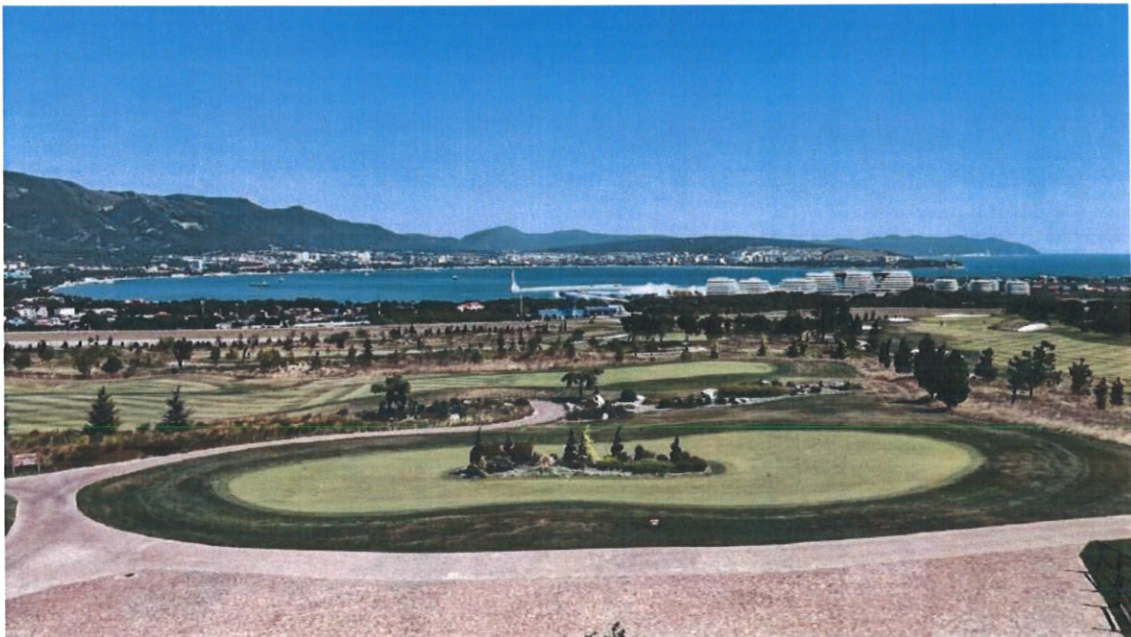
№	Наименование	Ед. изм	Кол-во
1	Площадь участка	м2	14 840
2	Площадь застройки	м2	5 599,11
3	Общая площадь зданий	м2	11 749,24
4	Площадь эксплуатируемых кровель	м2	514,17
5	Площадь озеленения	м2	1731
6	Кол-во м/м	шт	4

#### 4 Видовые точки

1. Вид из бухты г. Геленджика



2. Вид со Стартовой улицы д.1





3. Вид из бухты г. Геленджика



4. Вид с набережной Тонкого мыса





## **5 Сведения о характеристиках земельного участка, неблагоприятных для застройки**

Зона проектирования находится в III категории сложности проектирования (сложная) в части грунтов. В соответствии с СП 14.13330.2018 «Строительство в сейсмических районах» рассматриваемый участок расположен в районе повышенной сейсмичностью (8 баллов).

## **6 Отклонения от предельных параметров. Описание и обоснование**

В соответствии с ПЗЗ (в редакции решения Думы муниципального образования город-курорт Геленджик от 06 сентября 2023 года №657), для рассматриваемого земельного участка действуют следующие параметры разрешенного строительства:

В части минимальных отступов от границ земельных участков - минимальный отступ зданий, сооружений, строений от границ смежных земельных участков – 3 метра.

Проектом предполагается строительство здания яхт-клуба без отступа от соседнего земельного участка с кадастровым номером 23:40:0000000:5438.

Проектом предполагается устройство чаши водного объекта без отступа от границы земельного участка.

### **Обоснование необходимости отклонений от предельных параметров**

Отклонения от предельных параметров вызваны стремлением реализовать архитектурную концепцию Многофункционального рекреационного комплекса «Геленджик марина», признанным Масштабным инвестиционным проектом (в соответствии с Распоряжение Правительства РФ от 28.03.2023 №743-р).

Здание яхт-клуба является продолжением основной стилобатной части гостиничного комплекса и создает плавную линию застройки от береговой части к прибрежной зоне. Участок расположен в окружении береговой линии Черного моря и соседними ЗУ, что не позволяет реализовать концепцию и целесообразно использовать участок при соблюдении отступов от его границ, учитывая необходимость подъездов к проектируемым зданиям.

Размещение зданий по границам земельных участков, никак не нарушает права владельцев соседних земельных участков и не нарушает строительных и санитарных норм, требований технических регламентов, что будет обеспечено при разработке проектной документации объекта.

### **Необходимость сокращения минимального отступа от границ земельного участка обусловлена следующими факторами:**

- Земельный участок, входящий в комплекс, имеет неблагоприятную конфигурацию (участок размещен в окружении пристани, по границе с Черным морем и в непосредственной функциональной связи со зданиями, размещенными на соседних участках. Также ограничения в использовании участка обусловлены наличием охранных зон, что не позволяет использовать участок полноценно).

- Земельный участок, входящий в комплекс, имеет неблагоприятные инженерно-геологические характеристики (сейсмичность, наличие техногенных грунтов в верхних слоях, наличие охранных зон).

## **7 Вывод**

Так как рассматриваемый земельный участок (кадастровый номер 23:40:0401030:843) -имеет неблагоприятную для застройки конфигурацию, инженерно-геологические характеристики, в соответствии с п.1 ст. 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации Правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Размещение зданий по границам земельных участков, никак не нарушает права владельцев соседних земельных участков и не нарушает строительных и санитарных норм, требований технических регламентов, что будет обеспечено при разработке проектной документации объекта.

Строительство объекта возможно осуществить с соблюдением всех градостроительных регламентов после получения Разрешения на отклонение от предельно допустимых параметров строительства в части минимальных отступов от границ земельных участков согласно установленной процедуре.









Заказчик: ООО «Морской Порт Геленджик»

## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Обоснование необходимости получения разрешения  
на отклонение от предельных параметров при размещении  
объекта капитального строительства по адресу:

РФ, Краснодарский край, МО город курорт Геленджик,  
ул. Портовая

Кадастровые номера участков:

23:40:0000000:5437, 23:40:0000000:5438, 23:40:0000000:5439

СОГЛАСОВАНО:  
ООО «Морской Порт Геленджик»  
Директор технической дирекции



12 2023 г.

СОГЛАСОВАНО:  
ООО «Маркс Инжиниринг»  
Генеральный директор



« 20 » декабря 2023 г.

## **Оглавление**

1	Общие положения	3
2	Местоположение и характеристики земельных участков	3
3	Сведения о функциональном назначении объекта	6
4	Сведения о расчетных параметрах объекта	6
5	Сведения о характеристиках земельного участка, неблагоприятных для застройки	12
6	Отклонения от предельных параметров. Описание и обоснование	12
7	Вывод	13
8	Приложение 1. Графическая часть	



## **1 Общие положения**

Настоящее обоснование о необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров при размещении объекта капитального строительства по адресу: РФ, Краснодарский край, МО город курорт Геленджик, ул. Портовая для участков с кадастровыми номерами участков 23:40:0000000:5437, 23:40:0000000:5438, 23:40:0000000:5439 разработано в соответствии с:

- Градостроительный кодекс РФ №190-ФЗ;
- Земельный кодекс РФ № 136-ФЗ;
- СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений;
- СП 118.13330.2012 Общественные здания и сооружения;
- СП 113.13330.2016 Стоянки автомобилей;
- СП 4.13130.2013 Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям;
- Постановление Правительства РФ от 16 февраля 2008 г. № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»;
- ФЗ № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;
- Нормативы градостроительного проектирования муниципального образования город-курорт Геленджик, решением Думы муниципального образования город-курорт Геленджик от 26 июня 2012 года №769 (в редакции решения Думы муниципального образования город-курорт Геленджик от 29 июля 2022 года №531);
- Требования правил землепользования и застройки территории муниципального образования город-курорт Геленджик, утвержденные решением Думы муниципального образования город-курорт Геленджик от 27 июля 2010 года №466 «Об утверждении правил землепользования и застройки территории муниципального образования город-курорт Геленджик» (в редакции решения Думы муниципального образования город-курорт Геленджик от 06 сентября 2023 года №657) (далее по тексту ПЗЗ);
- Градостроительные планы земельных участков № РФ-23-3-03-0-00-2023-1308511-0, № РФ-23-3-03-0-00-2023-13069-0, № РФ-23-3-03-0-00-2023-13084-0, подготовленных на основании заявления ООО «Морской Порт Геленджик» в 2023г.

## **2 Местоположение и характеристики земельных участков**

Проектируемый комплекс "Многофункциональный рекреационный комплекс Геленджик Марина» предполагается разместить на территории ООО «Морской Порт Геленджик», расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Геленджик, ул. Портовая, в районе мыса Тонкий, и акватории Геленджикской бухты Черного моря с созданием искусственного земельного участка. Участок, на котором располагается проектируемый комплекс, имеет сложную форму в плане. Проектом предусматривается проектирование основных зданий и сооружений: пассажирского терминала, яхт-клуба, корпусов гостиницы, открытых кафе на берегу, энергоцентра, КПП, РТП и пр.

Территория комплекса "Геленджик Марина" увязана транспортными коммуникациями с существующей улично-дорожной сетью г. Геленджик путем примыкания к:

- Пограничная ул.;
- Портовая ул.;
- Почтовая ул.;
- Десантная ул.;
- Фёдора Рубахо ул.

В состав проектируемого комплекса входят следующие земельные участки:

Кадастровый номер земельного участка	Площадь, га
23:40:0000000:5438	9.91
23:40:0401030:837	0.05
23:40:0401030:843	1.48
23:40:0401030:902	0.16
23:40:0401030:903	0.31
23:40:0000000:5437	2.17
23:40:0000000:5439	2.50
23:40:0401028:23	1.72
23:40:0401030:77	0.18
23:40:0401052:152	1.86
23:40:0401033:4	0.10
20:40:0000000:3У1	0.29
20:40:0000000:3У2	0.05
Вновь созданный некадастрированный искусственный земельный участок	0.94

#### Схема участков, входящих в состав комплекса

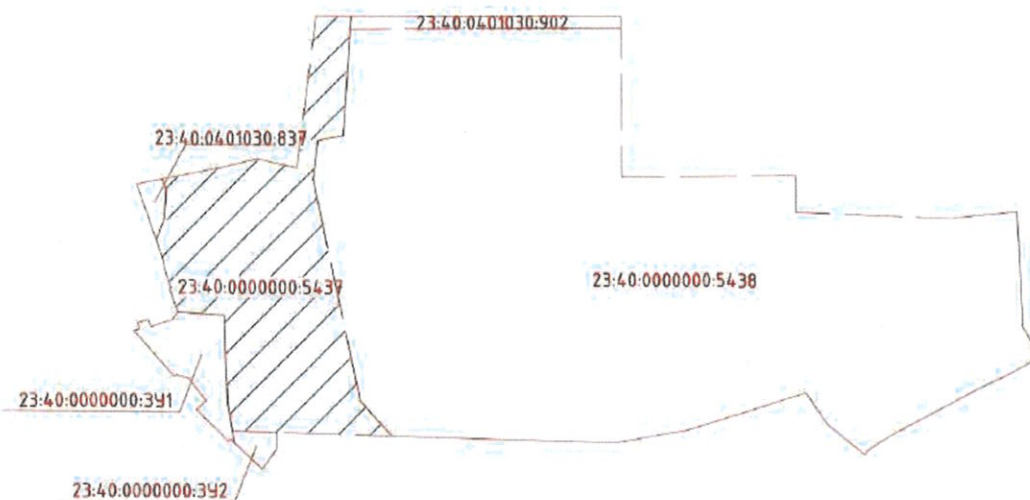


Земельные участки 23:40:0000000:5437, 23:40:0000000:5438, 23:40:0000000:5439 имеют отклонения от предельных параметров.

Земельный участок **23:40:0000000:5437** площадью 21726 м<sup>2</sup>. В соответствии с картой Градостроительного зонирования ПЗЗ (в редакции решения Думы муниципального образования город-курорт Геленджик от 06 сентября 2023 года №657), рассматриваемый участок расположен в территориальной зоне ОД1 (многофункциональная общественно-деловая зона). Основной вид разрешенного использования земельного участка для территориальной зоны ОД1, используемый при проектировании объекта: Гостиничное обслуживание (п.4)

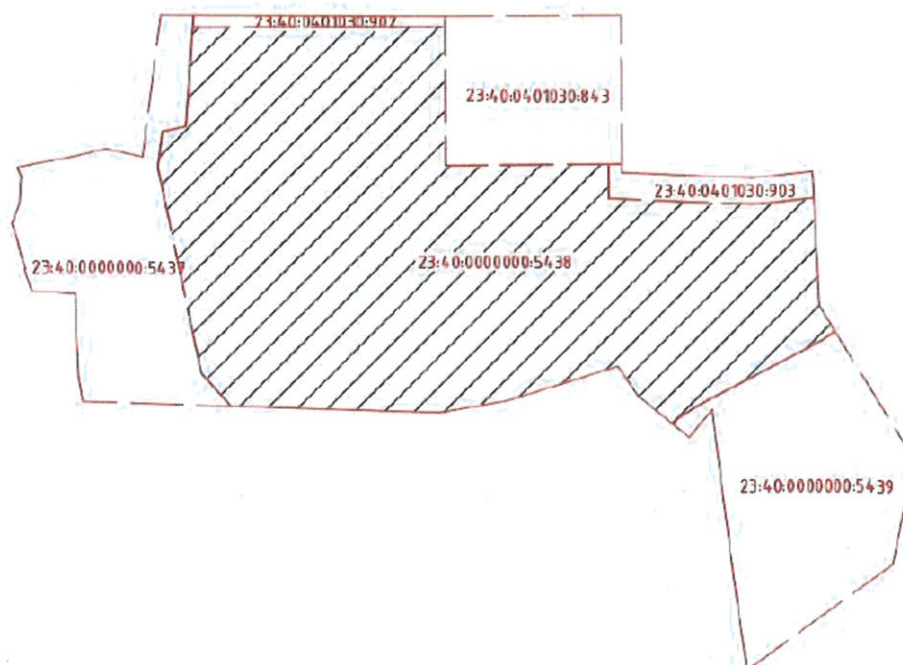
**Схема расположения участка в окружении смежно расположенных земельных участков**





Земельный участок **23:40:0000000:5438** площадью 99148 м<sup>2</sup>. В соответствии с картой Градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки Геленджика, рассматриваемый участок расположен в территориальной зоне ОД1 (многофункциональная общественная зона). Вид разрешенного использования земельного участка, используемый при проектировании объекта: Гостиничное обслуживание (п.4)

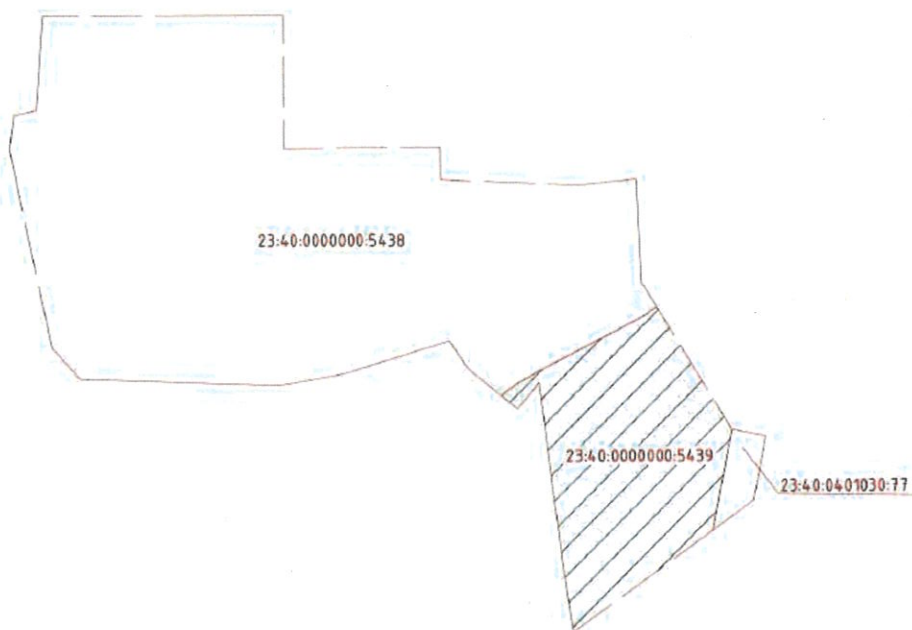
**Схема расположения участка в окружении смежно расположенных земельных участков**



Земельный участок **23:40:0000000:5439** площадью 24967 м<sup>2</sup>. В соответствии с картой Градостроительного зонирования ПЗЗ (в редакции решения Думы муниципального образования город-курорт Геленджик от 06 сентября 2023 года №657), рассматриваемый участок расположен в территориальной зоне ОД1 (многофункциональная общественно-деловая зона). Основной вид разрешенного использования земельного участка для территориальной зоны ОД1, используемый при проектировании объекта: Гостиничное обслуживание (п.4)

**Схема расположения участка в окружении смежно расположенных земельных участков**





### 3 Сведения о функциональном назначении объекта

В проектируемом комплексе предполагается размещение групп помещений следующих классов функциональной пожарной опасности:

- Ф1.2 – корпуса гостиницы
- Ф2.1 – помещения организации досуга
- Ф3.2 – предприятия общественного питания
- Ф3.6 – помещения физкультурно-оздоровительных комплексов
- Ф4.3 – помещения административного назначения
- Ф5.2 – стоянки для автомобилей без технического обслуживания, складские помещения

### 4 Сведения о расчетных параметрах объекта

1. Согласно Правилам землепользования и застройки г. Геленджика, на земельном участке **23:40:0000000:5437** устанавливаются следующие предельные параметры разрешенного строительства:

№	Наименование предельно разрешенного параметра	Показатели согласно ПЗЗ	Показатели объекта кап. строительства	Выводы о соответствии
1	Максимальный процент застройки: - Хранение автотранспорта - Магазины - Гостиничное обслуживание	- 75% - 60% - 50%	- 29,3%	Соответствует
2	Минимальные отступы от границ земельного участка:  -минимальный отступ зданий, сооружений, строений от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования (улицы)	Не менее – 5 м	Не менее – 5 м	Требуется разрешение на отклонение от

№	Наименование предельно разрешенного параметра	Показатели согласно ПЗЗ	Показатели объекта кап. строительства	Выводы о соответствии
	<p>-минимальный отступ зданий, сооружений, строений от границы, отделяющей земельный участок от проездов, переулков</p> <p>- минимальный отступ зданий, сооружений, строений от границ смежных земельных участков (за исключением вспомогательных построек);</p> <p>- минимальный отступ между зданиями, строениями, сооружениями до стен зданий строений, сооружений, расположенных на соседнем земельном участке;</p> <p>- минимальный отступ вспомогательных построек от границ смежных земельных участков.</p>	<p>Не менее – 3 м</p> <p>Не менее – 3 м</p> <p>Не менее – 6 м</p> <p>Не менее – 1 м</p>	<p>Не менее – 3 м</p> <p>0 м</p> <p>0 м</p> <p>0 м</p>	<p>предельных параметров</p>
3	<p>Предельная высота зданий для объектов капитального строительства, расположенных в границах зон высотного регулирования:</p> <p>1) для зоны А (устанавливается на расстоянии 100 м от береговой линии Черного моря)</p> <p>2) для зоны Б (устанавливается на расстоянии от 100 м до 300 м от береговой линии Черного моря)</p>	<p>- 21 м</p> <p>- 25 м</p>	<p>- 39,3 м</p> <p>- 39,3 м</p>	<p>Требуется разрешение на отклонение от предельных параметров</p>
4	Минимальный процент озеленения земельного участка	Не менее 10 %	40,9 %	Соответствует

2. Согласно Правилам землепользования и застройки г. Геленджика, на земельном участке **23:40:0000000:5438** устанавливаются следующие предельные параметры разрешенного строительства:

№	Наименование предельно разрешенного параметра	Показатели согласно ПЗЗ	Показатели объекта кап. строительства	Выводы о соответствии
1	Максимальный процент застройки: - Хранение автотранспорта - Магазины - Гостиничное обслуживание	<p>- 75%</p> <p>- 60%</p> <p>- 50%</p>	- 41,5%	Соответствует
2	<p>Минимальные отступы от границ земельного участка:</p> <p>-минимальный отступ зданий, сооружений, строений от границы, отделяющей земельный участок от</p>	Не менее – 5 м	Не менее – 5 м	Требуется разрешение на отклонение от



№	Наименование предельно разрешенного параметра	Показатели согласно ПЗЗ	Показатели объекта капитального строительства	Выводы о соответствии
	<p>территории общего пользования (улицы)</p> <p>-минимальный отступ зданий, сооружений, строений от границы, отделяющей земельный участок от проездов, переулков</p> <p>- минимальный отступ зданий, сооружений, строений от границ смежных земельных участков (за исключением вспомогательных построек);</p> <p>- минимальный отступ между зданиями, строениями, сооружениями до стен зданий строений, сооружений, расположенных на соседнем земельном участке;</p> <p>- минимальный отступ вспомогательных построек от границ смежных земельных участков.</p>	<p>Не менее – 3 м</p> <p>Не менее – 3 м</p> <p>Не менее – 6 м</p> <p>Не менее – 1 м</p>	<p>Не менее – 3 м</p> <p>0 м</p> <p>0 м</p> <p>0 м</p>	<p>предельных параметров</p>
3	<p>Предельная высота зданий для объектов капитального строительства, расположенных в границах зон высотного регулирования:</p> <p>1) для зоны А (устанавливается на расстоянии 100 м от береговой линии Черного моря)</p> <p>2) для зоны Б (устанавливается на расстоянии от 100 м до 300 м от береговой линии Черного моря)</p>	<p>- 21 м</p> <p>- 25 м</p>	<p>- 45,3 м</p> <p>- 45,3 м</p>	<p>Требуется разрешение на отклонение от предельных параметров</p>
4	Минимальный процент озеленения земельного участка	Не менее 10 %	31,4 %	Соответствует

**Технико-экономические показатели в границах проектирования по участкам 23:40:0000000:5437 и 23:40:0000000:5438:**

№	Наименование	Ед. изм	Кол-во
1	Площадь участка 23:40:0000000:5437	м2	21 726
	Площадь участка 23:40:0000000:5438	м2	99 148
2	Площадь застройки	м2	34 951
3	Общая площадь ОКС	м2	153 397
4	Площадь эксплуатируемых кровель	м2	29 474
5	Площадь озеленения	м2	43 042
6	Кол-во м/м	шт	294

3. Согласно Правилам землепользования и застройки г. Геленджика, на земельном участке **23:40:000000:5439** устанавливаются следующие предельные параметры разрешенного строительства:

№	Наименование предельно разрешенного параметра	Показатели согласно ПЗЗ	Показатели объекта капитального строительства	Выводы о соответствии
1	Максимальный процент застройки: - Хранение автотранспорта - Гостиничное обслуживание	- 75% - 50%	- 37,6 %	Соответствует
2	Минимальные отступы от границ земельного участка:  -минимальный отступ зданий, сооружений, строений от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования (улицы)  -минимальный отступ зданий, сооружений, строений от границы, отделяющей земельный участок от проездов, переулков  - минимальный отступ зданий, сооружений, строений от границ смежных земельных участков (за исключением вспомогательных построек);  - минимальный отступ между зданиями, строениями, сооружениями до стен зданий строений, сооружений, расположенных на соседнем земельном участке;  - минимальный отступ вспомогательных построек от границ смежных земельных участков.	Не менее – 5 м  Не менее – 3 м  Не менее – 3 м  Не менее – 6 м  Не менее – 1 м	Не менее – 5 м  Не менее – 3 м  Не менее – 3 м  Более 6 м  Не менее – 1 м	Соответствует
3	Предельная высота зданий для объектов капитального строительства, расположенных в границах зон высотного регулирования: 1) для зоны Б (устанавливается на расстоянии от 100 м до 300 м от береговой линии Черного моря) 2) для зоны В (устанавливается на расстоянии от 300 м до 500 м от береговой линии Черного моря)	- 25 м  - 30 м	- 32,45 м  - 32,45 м	Требуется разрешение на отклонение от предельных параметров
4	Минимальный процент озеленения земельного участка	Не менее 10 %	40,9 %	Соответствует



**Технико-экономические показатели в границах проектирования по участкам  
23:40:000000:5439:**

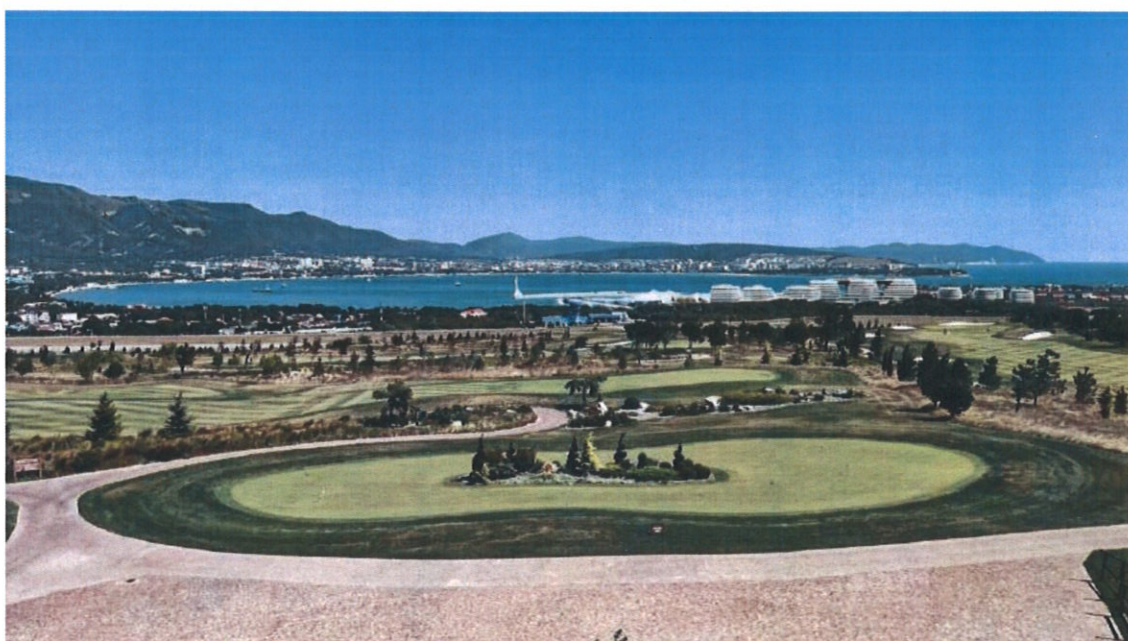
№	Наименование	Ед. изм	Кол-во
1	Площадь участка	м2	24 967
2	Площадь застройки	м2	3 420
3	Общая площадь ОКС	м2	40 941,25
4	Площадь эксплуатируемых кровель	м2	5160,77
5	Площадь озеленения	м2	9 475,0
6	Кол-во м/м	шт	170

#### **4 Видовые точки**

1. Вид из бухты г. Геленджика



2. Вид со Стартовой улицы д.1





3. Вид из бухты г. Геленджика



4. Вид с набережной Тонкого мыса





## **5 Сведения о характеристиках земельного участка, неблагоприятных для застройки**

Зона проектирования находится в III категории сложности проектирования (сложная) в части грунтов. В соответствии с СП 14.13330.2018 «Строительство в сейсмических районах» рассматриваемый участок расположен в районе повышенной сейсмичностью (8 баллов).

## **6 Отклонения от предельных параметров. Описание и обоснование**

В соответствии с ПЗЗ (в редакции решения Думы муниципального образования город-курорт Геленджик от 06 сентября 2023 года №657), для рассматриваемых земельных участков действуют следующие параметры разрешенного строительства в части максимальной высоты зданий и минимальных отступов от границ земельных участков:

### **1. Отклонения от предельных параметров для участков 23:40:0000000:5438 / 23:40:0000000:5437:**

Участки находятся в границах:

- зоны высотного регулирования А (устанавливается на расстоянии 100 м от береговой линии Черного моря) – 21 м
- зоны высотного регулирования Б (устанавливается на расстоянии от 100 до 300 м от береговой линии Черного моря) – 25 м

Проектом предполагается строительство здания высотой от средней планировочной отметки земли – 45,3 м. Величина отклонения от предельных параметров составляет:

- для зоны А – 24,3 метра
- для зоны Б – 20,3 метров

Часть корпуса А3 находится на двух участках: 23:40:0000000:5438 и 23:40:0000000:5437.

Минимальный отступ зданий, сооружений, строений от границ смежных земельных участков – 0 метра. Отступ от участка 23:40:0401033:837 составляет менее 3 м.

Проектом предполагается устройство бассейна без отступа от соседнего земельного участка с кадастровым номером 23:40:0401030:903.

### **2. Отклонения от предельных параметров для участков 23:40:0000000:5439.**

Здания на участке находятся в границах:

- зоны высотного регулирования Б (устанавливается на расстоянии от 100 до 300 м от береговой линии Черного моря) – 25 м
- зоны высотного регулирования В (устанавливается на расстоянии от 300 до 500 м от береговой линии Черного моря) – 30 м

Проектом предполагается строительство здания высотой от средней планировочной отметки земли -32,45 м. Величина отклонения от предельных параметров составляет:

- для зоны Б – 7,45 метра.
- для зоны В – 2,45 метра.

### **Обоснование необходимости отклонений от предельных параметров**

Отклонения от предельных параметров вызваны стремлением реализовать архитектурную концепцию Многофункционального рекреационного комплекса «Геленджик марина», признанным Масштабным инвестиционным проектом (в соответствии с Распоряжение Правительства РФ от 28.03.2023 №743-р).

Необходимость увеличения высоты и этажности проектируемых зданий обусловлена следующими факторами:

- При реализации масштабных инвестиционных проектов федерального значения, под которыми понимаются проекты, соответствующие критериям, установленным Постановлением Правительства РФ от 29 декабря 2014 г. № 1603 «Об утверждении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного назначения и масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых допускается предоставление земельного участка, находящегося в федеральной собственности, в аренду без проведения торгов» и признанные таковыми в соответствии с Распоряжением Правительства РФ, допускается увеличение предельной высоты зданий, находящихся в 1 и 2 зоне регулирования застройки, но не более чем в два раза. Предельное количество надземных этажей таких объектов не может превышать 10 этажей.

- Проект состоит из нескольких зданий, составляющих единый, архитектурный ансамбль. Уменьшение проектной высоты некоторых зданий не позволит сохранить композиционные пропорции, заложенные в проект, и приведет к невозможности реализации концепции.

Необходимость сокращения минимального отступа от границ земельного участка обусловлена следующими факторами:

- Земельные участки, входящие в комплекс, имеют неблагоприятную конфигурацию (непропорциональная форма, большая протяженность).
- Земельные участки, входящие в комплекс, имеют неблагоприятные инженерно-геологические характеристики (сейсмичность, наличие техногенных грунтов в верхних слоях, наличие охранных зон).
- Земельные участки, входящие в комплекс, имеют сложный рельеф (значительные перепады отметок рельефа в поперечном и продольном направлении).

## **7 Вывод**

Так как рассматриваемый комплекс Многофункционального рекреационного комплекса «Геленджик марина», признан Масштабным инвестиционным проектом (в соответствии с Распоряжением Правительства РФ от 28.03.2023 №743-р), допускается увеличение предельной высоты зданий, находящихся в 1 и 2 зоне регулирования застройки, но не более чем в два раза. Предельное количество надземных этажей таких объектов не может превышать 10 этажей.

Так как рассматриваемые земельные участки (кадастровые номера 23:40:0000000:5437, 23:40:0000000:5438, 23:40:0000000:5439)

- имеют неблагоприятную для застройки конфигурацию,
- инженерно-геологические характеристики,
- сложный рельеф,

в соответствии с п.1 ст. 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации Правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Размещение зданий по границам земельных участков, никак не нарушает права владельцев соседних земельных участков и не нарушает строительных и санитарных норм, требований технических регламентов, что будет обеспечено при разработке проектной документации объекта.

Строительство объекта возможно осуществить с соблюдением всех градостроительных регламентов после получения Разрешения на отклонение от предельно допустимых параметров строительства в части высоты зданий и минимальных отступов от границ земельных участков согласно установленной процедуре.





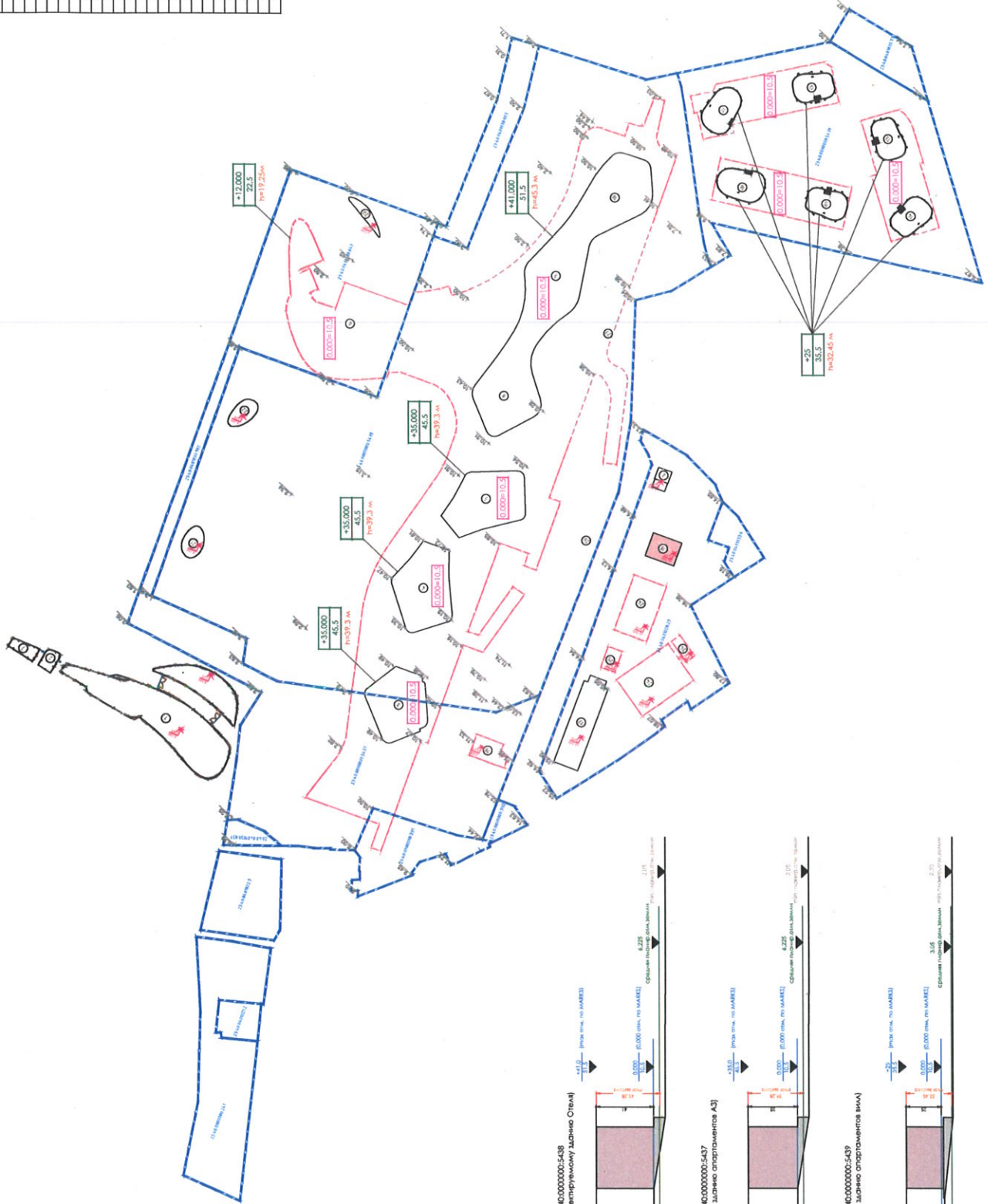




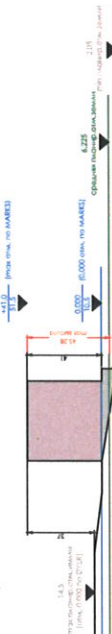


Номер по генплану	Наименование	Примечание
1	Пасажирский терминал	
2	Здание ФТС (информационное)	
3	Корпус А3	
4	Корпус А2	
5	Корпус А1	
6	Склад	
7	Склад	
8	Корпус В1	
9	Корпус В2	
10	Корпус В3	
11	Вышка V1	
12	Вышка V2	
13	Вышка V3	
14	Вышка V4	
15	Вышка V5	
16	Вышка V6	
17	Домик	
18	РТП	
19	Пожарные резервуары	
20	Бур на плыве	
21	Кафе	
22	Кафе	
23	Стела	
24	ЛОС	
25	Насосная станция	
26	Тепловой пункт	
27	КТП	

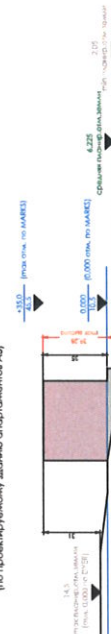
- Условная обозначения
- Кольцевой границей участка
- 1:02
- Кольцевой номер участка
- Проектируемые здания
- Полянная часть здания
- Обозначения отметок и высот
- Проектный 0,000 МАКС
- Новая отметка здания (абсолютная)
- 311,5
- Примечание: высота здания от средней линии
- №37,0 м



Разрез по участку 23:40:000000-548 (по наибольшему проектируемому зданию Стела)



Разрез по участку 23:40:000000-547 (по проектируемому зданию спортивного А3)



Разрез по участку 23:40:000000-549 (по проектируемому зданию спортивного А1А)

