

## **ОБОСНОВЫВАЮЩИЕ МАТЕРИАЛЫ**

**ОТКЛОНЕНИЯ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА,  
РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**Материалы, подтверждающие наличие  
у земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011101:107 характеристик которые  
препятствуют эффективному использованию земельного участка без отклонения от  
предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов  
капитального строительства**

## **СОДЕРЖАНИЕ**

### **1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.**

1.1. НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА ДЛЯ ОТКЛОНЕНИЯ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

1.2. ОЦЕНКА ТУРИСТИЧЕСКОГО ПОТЕНЦИАЛА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 61:46:0011101:107.

1.3. ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 61:46:0011101:107.

### **2. СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ**

2.1. ИНФОРМАЦИЯ О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ.

2.2. АНАЛИЗ СОВРЕМЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.

2.3. ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.

2.4. РЕЗУЛЬТАТЫ ИНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГИЧЕСКИХ ИЗЫСКАНИЙ.

### **3. ПРОЕКТНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ**

3.1. ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.

3.2. ИНФОРМАЦИЮ ОБ ОБЪЕКТЕ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (ЗДАНИЯ ГОСТИНИЦЫ).

3.3. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ИНЖЕНЕРНОЙ ЗАЩИТЕ ТЕРРИТОРИИ.

### **4. ВЫВОДЫ**



# 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

## **1.1. Нормативно-правовая база для отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.**

Согласно части 1 статьи 30 Градостроительного кодекса РФ Правила землепользования и застройки разрабатываются в целях:

- 1) создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 2) создания условий для планировки территорий муниципальных образований;
- 3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- 4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства регламентируется ст. 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) и ст.11 Правил землепользования и застройки муниципальной образования «Город Батайск» Ростовской области, утвержденных Решением Батайской городской Думы от 16.12.2020 № 91 (с изм. от 29.02.2024 № 324) (далее - ПЗЗ г. Батайска).

В соответствии с частью 1 статьи 40 ГрК 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.

Согласно ст. 11 ПЗЗ г. Батайска отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

В соответствии с Порядком предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

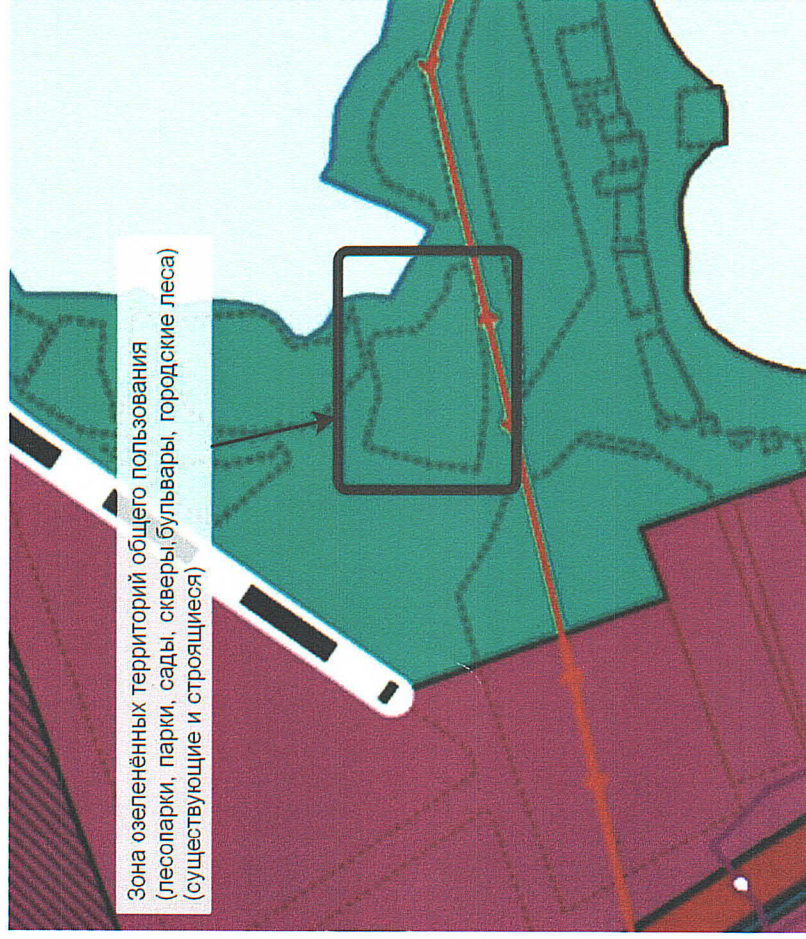
К заявлению прилагаются материалы, подтверждающие наличие у земельного участка характеристик (размеры земельных участков меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки), которые препятствуют эффективному использованию земельного участка без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

## **1.2. Оценка туристического потенциала земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011101:107.**

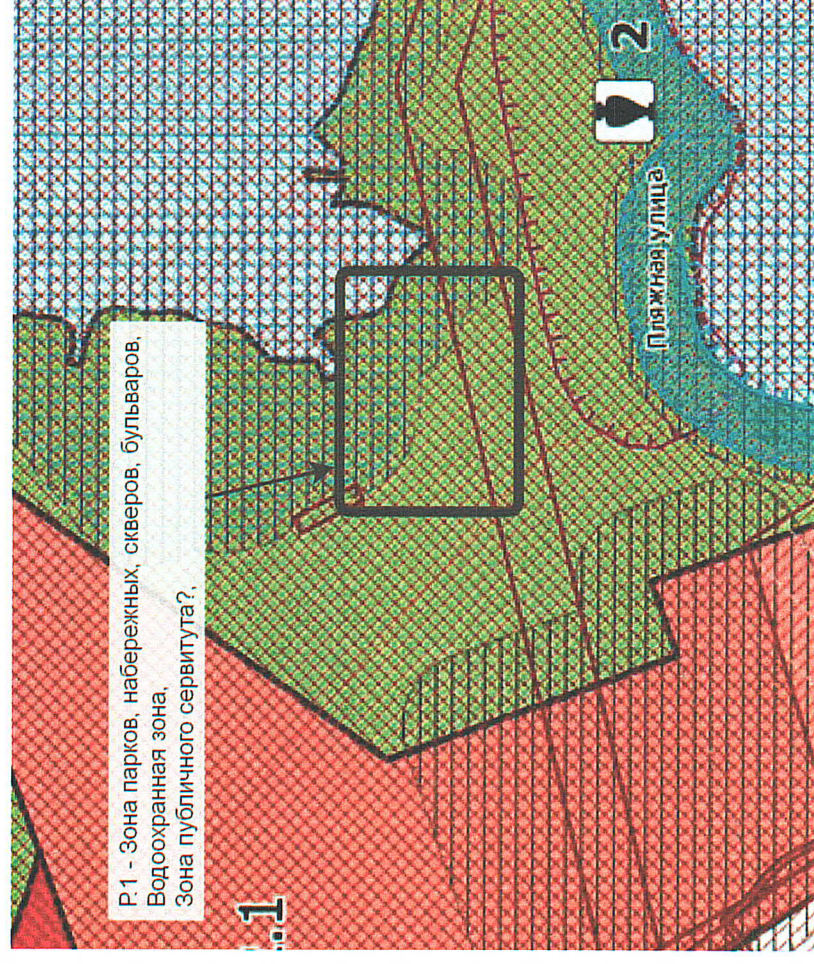
Земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011101:107 площадью 0,8017 га имеет вид разрешенного использования: «рекреационные помещения для отдыха, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха».

Согласно генеральному плану города земельный участок расположен в функциональной зоне озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса).





Согласно Правилам землепользования и застройки земельный участок расположен в территориальной зоне парков, набережных, скверов, бульваров (Р.1)



Градостроительным регламентом территориальной зоны Р.1 предусмотрен вид разрешенного использования: **«5.2.1 Туристическое обслуживание»**, предназначенный для размещения пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; размещения детских лагерей.



Статьей 1 Федерального закона от 24.11.1996 № 132-ФЗ (ред. от 23.03.2024) «Об основах туристской деятельности в Российской Федерации» даны следующие определения:

**средство размещения** - имущественный комплекс, включающий в себя здание или часть здания, помещения, оборудование и иное имущество и используемый для временного размещения и обеспечения временного проживания физических лиц;

**гостиница** - средство размещения, в котором предоставляются гостиничные услуги и которое относится к одному из видов гостиниц, предусмотренных положением о классификации гостиниц, утвержденным Правительством Российской Федерации. К гостиницам не относятся средства размещения, используемые для осуществления основной деятельности организаций отдыха и оздоровления детей, медицинских организаций, организаций социальной помощи, физкультурно-спортивных организаций, централизованных религиозных организаций и (или) религиозных организаций, входящих в их структуру, деятельности по оказанию услуг в сфере сельского туризма в сельской местности;

**классификация гостиниц** - отнесение гостиниц к определенным категориям, установленным положением о классификации гостиниц, утвержденным Правительством Российской Федерации, на основании оценки соответствия гостиниц и предоставляемых в них гостиничных услуг требованиям, установленным этим положением.

Согласно Положению о классификации гостиниц, утвержденному постановлением Правительства РФ от 18.11.2020 № 1860 (ред. от 28.12.2023), указанному в градостроительном регламенте виду разрешенного использования с кодом 5.2.1 наиболее подходят следующие виды гостиниц:

**городская гостиница (отель)** - вид гостиниц, расположенных в городе;

**курортный отель, дом отдыха, центр отдыха, пансионат** - вид гостиниц, которые расположены в лечебно-оздоровительных местностях или на курортах, оказывающих помимо гостиничных услуг комплекс дополнительных услуг оздоровительного характера, в том числе с использованием лечебных природных ресурсов;

**загородный отель, туристская база, база отдыха, гостиничные номера при визит-центре** - вид гостиниц, расположенных в сельской местности, в горной местности, в лесу (в том числе на земельных участках в пределах особо охраняемых природных территорий и охранных зон особо охраняемых природных территорий в соответствии с законодательством Российской Федерации об особо охраняемых природных территориях), на берегу водоема, не относящихся к лечебно-оздоровительным местностям или курортам.



### 1.3. Транспортная доступность земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011101:107.

Земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011101:107 имеет удобную транспортную доступность до всех основных транспортных пассажирских узлов Ростовской агломерации.

#### Воздушный транспорт.

Аэропорт «Платов» - 38 км по прямой проекции, 70 км по дорогам общего пользования (50 мин.).

#### Железнодорожный транспорт.

Железнодорожный вокзал Батайска – 2,7 км по прямой, 4,7 по дорогам общего пользования (11 мин.).

Железнодорожный вокзал «Ростов-Главный» – 9 км по прямой, 12 км по дорогам общего пользования (14 мин.).

#### Водный транспорт.

Причал № 18 по адресу: ул. Береговая, 39 (пассажирские перевозки АО Судходная пассажирская компания «ДОН»)  
Причал № 20, 21, 23 (пассажирские перевозки Судходной компании «ДОНТУР»)

#### Автомобильный пассажирский транспорт.

Автовокзал «Батайск» – 2,7 км по прямой, 4,7 по дорогам общего пользования (11 мин.).

«Главный автовокзал Ростова-на-Дону» – 9 км по прямой, 12 км по дорогам общего пользования (14 мин.).

Областной автовокзал «Центральный» – 11 км по прямой, 18 км по дорогам общего пользования (30 мин.).

Дополнительно земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011101:107 расположен в непосредственной близости от автомобильной дороги федерального значения – А-135 (подъездная дорога к Ростову-на-Дону от трассы М-4 «Дон» (южный подъезд к г. Ростов-на-Дону)).

Автомобильная дорога А-135 входит в состав «Азовского кольца».

## **2. СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ**

### **2.1. ИНФОРМАЦИЯ О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ.**

Кадастровый номер: 61:46:0011101:107.

Адрес расположения: Ростовская область, г. Батайск, ул. Пляжная, 4;

Площадь: 8 017 м<sup>2</sup>;

Категория земель: земли населённых пунктов;

Вид разрешённого использования: рекреационные помещения для отдыха, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;

Объекты недвижимости, расположенных в пределах земельного участка:

- 1) КН 61:46:0011101:123, Нежилое здание, площадь – 161,1 м<sup>2</sup>
- 2) 61:46:0011101:124, Нежилое здание, площадь – 2,4 м<sup>2</sup>

### **2.2. АНАЛИЗ СОВРЕМЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.**

Рельеф земельного участка ровный спокойный видимые уклоны отсутствуют. Абсолютные отметки поверхности земли изменяются от 1,85 до 2,74 мБс, в зоне размещения объекта капитального строения с КН 61:46:0011101:123 – до 3,86 мБс

Территория покрыта степной растительностью, расположена на берегу искусственного водного объекта). Сведения о водоеме в государственном водном реестре (ГВР) отсутствуют.

Участок имеет комфортную транспортную доступность до дорог общего пользования.

Согласно сведениям из Единого государственного реестр недвижимости земельный участок расположен на затопляемой территории, согласно инженерно-геологическим изысканиям – в зоне сезонного ежегодного подтопления.



Участок расположен в зонах с особыми условиями использования территории.

### **2.3. ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.**

Зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, защитные зоны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, приаэродромная территория, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В границах зон с особыми условиями использования территорий устанавливаются ограничения использования земельных участков, которые распространяются на всё, что находится над и под поверхностью земель, если иное не предусмотрено законами о недрах, воздушным и водным законодательством, и ограничивают или запрещают размещение и (или) использование расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества и (или) ограничивают или запрещают использование земельных участков для осуществления иных видов деятельности, которые несовместимы с целями установления зон с особыми условиями использования территорий.

Согласно Публичной кадастровой карте, земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011101:107 расположен в следующих зонах с особыми условиями использования территорий:

**61:00-6.1619** Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону "Северный"

**61:00-6.1630** Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону "Северный"

**61:46-6.559** Иная зона с особыми условиями использования территории

**61:46-6.524** Охранная зона ВЛ-6кВ Л-407 от оп.№12 до оп.№12/1, расположенная по адресу: Ростовская область, г.Батайск, ул.Пляжная

**61:00-6.319** Охранная зона ВЛ 35 кВ АС - 1 - БТ-4



**61:00-6.1378** Границы зон затопления. Участок 1.25, 7, 8 р. Дон (г. Ростов-на-Дону); р. Малый Койсуг (г. Батайск); р. Койсуг (г. Батайск)

**61:00-6.1282** Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона № 6)

**61:00-6.1280** Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона №3)

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 15.04.2024:

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 61:00-6.1275 от 09.06.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В соответствии с Решением об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации "Ростов-на-Дону" Северный" от 18.12.2018г запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц., вид/наименование: Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Ростов-на-Дону "Северный" (Подзона №6), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 30.01.2023, номер решения: 239, наименование ОГВ/ОМСУ: Минпромторг России

#### Особые отметки:

Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества:

вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 29.12.2015; реквизиты документа-основания: постановление Правительства РФ "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации.

вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 30.12.2016; реквизиты документа-основания: постановление Правительства №160 от 24.02.2009 г. "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации.

вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.08.2021; реквизиты документа-основания: решение об установлении



приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный» от 18.12.2018 № 6/н выдан: Департамент авиационной промышленности Министерства промышленности и торговли Российской Федерации.

вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 09.01.2024; реквизиты документа-основания: решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 14.12.2023 № 411-13 выдан: Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор).

Ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости на части земельного участка 61:46:0011101:107/1, 61:46:0011101:107/2, 61:46:0011101:107/3.

Кадастровый номер: 61:46:0011101:107/1;

реестровый номер границы: 61.00.2.261;

площадь: 1097 м<sup>2</sup>

вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление Правительства РФ "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации;

Содержание ограничения (обременения): Согласно Постановлению Правительства РФ "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24 февраля 2009 г. № 160, в охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры ВЛЭ;



б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

в) размещать свалки;

В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных выше, запрещается:

а) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

б) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ;

В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юр. и физ. лицам запрещаются:

а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

г) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов ВЛЭ через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;

е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 м;

ж) полив с/х культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 м.;

Кадастровый номер: 61:46:0011101:107/2;

площадь: 1 м<sup>2</sup>;

реестровый номер границы: **61.46.2.521;**



вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации;

Срок действия: не установлен;

реквизиты документа-основания: постановление Правительства №160 от 24.02.2009 г. "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № №160 выдан: Правительство Российской Федерации;

Содержание ограничения (обременения): В соответствии с "Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон", утверждёнными постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 г. N160, согласно п. 8 ч. III: в охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

г) размещать свалки;



д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

Кадастровый номер: 61:46:0011101:107/3;

площадь: 1097 м<sup>2</sup>;

реестровый номер границы: **61:00-6.319;**

вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации;

Срок действия: не установлен;

реквизиты документа-основания: решение о согласовании границ охранный зоны объекта электросетевого хозяйства от 14.12.2023 № 411-13 выдан: Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор);

Содержание ограничения (обременения): Пункты 8, 9, 10 Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденных постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. № 160 (в редакции от 17 мая 2016 г.). В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и



распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

г) размещать свалки;

д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 8 настоящих Правил, запрещается:

а) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

б) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей; Реестровый номер границы: 61:00-6.319;

Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории;

Вид зоны по документу: Охранная зона ВЛ 35 кВ АС - 1 - БТ-4; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций

Ограничения на весь земельный участок:

реестровый номер границы: 61:00-6.1275;

вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации;

Срок действия: не установлен;

реквизиты документа-основания: решение об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный» от 18.12.2018 № 6/н выдан: Департамент авиационной промышленности Министерства промышленности и торговли Российской Федерации;



Коэффициент фильтрации глинистых грунтов по данным лабораторных исследований для ИГЭ-1 составляет 0,03 м/сут, ИГЭ-2 составляет 0,20 м/сут, ИГЭ-3 составляет 0,24м/сут.

## **ГЕОЛОГИЧЕСКИЕ И ИНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГИЧЕСКИЕ ПРОЦЕССЫ**

Из геологических процессов, на участке изысканий развития – сейсмическая активность и подтопление.

По сейсмической опасности г. Батайск, согласно СП 14.13330.2018 по карте ОСР-2015-А (10%) составляет 6 баллов, по карте ОСР-2015-В (5%) составляет 6 баллов, по карте ОСР-2015-С (1%) - 7 баллов (в баллах MSK-64).

Согласно таблице 1 СП 14.13330.2018 категория грунтов по сейсмическим свойствам – II, соответственно сейсмичность площадки согласно СП 14.13330.2018 по карте ОСР-2015-А составляет 6 баллов, по карте ОСР-2015-В (5%) составляет 6 баллов, по карте ОСР-2015-С (1%) - 7 баллов (в баллах MSK-64).

Согласно СП II-05-97, часть II, приложение И, площадь изысканий относится к типу I-A-2 сезонно (ежегодно) подтапливаемая.

Другие проявления опасных инженерно-геологических процессов (эрозия, оползни, карст, суффозия), которые могли бы негативно повлиять на устойчивость поверхностных и глубинных грунтовых массивов территории, на дневной поверхности исследуемой территории не обнаружены.

## **ИНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ УЧАСТКА ИЗЫСКАНИЙ**

По результатам рекогносцировочного обследования с учетом топографической съемки установлено, что участок изысканий расположен - Ростовская область, г Батайск, ул. Пляжная, 4. КН 61:46:0011101:107.

Техногенная нагрузка на участок работ в настоящее время отсутствует, площадь изысканий свободна от построек и различных коммуникаций. Изучаемая территория покрыта степной растительностью.

В результате маршрутных наблюдений определено отсутствие проявления опасных геологических и инженерно-геологических процессов на местности, геоморфологическое положение участка изысканий, намечены места бурения скважин с учетом положения здания, возможности подъезда к точке и наличия различных подземных коммуникаций.

По данным Российского Федерального Геологического Фонда (<https://rfgf.ru/info-resursy/karta-otsifrovannyh-granits>) на участке проектируемого строительства полезные ископаемые отсутствуют.

## **ПРОГНОЗ ИЗМЕНЕНИЙ ИНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ**



Содержание ограничения (обременения): В соответствии с Решением об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации "Ростов-на-Дону" Северный" от 18.12.2018г запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.;

Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории;

Вид зоны по документу: Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Ростов-на-Дону "Северный" (Подзона №6);

Тип зоны: Охранная зона транспорта.

#### **2.4. РЕЗУЛЬТАТЫ ИНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГИЧЕСКИХ ИЗЫСКАНИЙ.**

ООО «ЮЖГЕОТЕХ» выполнены инженерно-геологических изысканий по адресу: Ростовская область, г Батайск, ул. Пляжная, 4. КН 61:46:0011101:107. Изыскания выполнялись на основании договора № 2301 от 23.01.24г.

В соответствии с приложением Г СП 47.13330.2016 по совокупности факторов, приведенных в таблице, категория сложности инженерно-геологических условий площадки –III (сложная).

##### **ФИЗИКО-ГЕОГРАФИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ**

###### **Местоположение и рельеф, геоморфология**

В административном отношении участок изысканий, расположен - Ростовская область, г Батайск, ул. Пляжная, 4. КН 61:46:0011101:107.

В геоморфологическом отношении район изысканий находится в пределах надпойменной террасы р. Дон.

Рельеф ровный спокойный видимые уклоны отсутствуют. Абсолютные отметки поверхности земли изменяются от 1,85 до 2,74 мБс.

Техногенная нагрузка на участок работ в настоящее время отсутствует, площадь изысканий свободна от построек и различных коммуникаций.

Исучаемая территория покрыта степной растительностью.

##### **ГЕОЛОГО-ГЕОМОРФОЛОГИЧЕСКОЕ СТРОЕНИЕ.**



В геоморфологическом отношении район изысканий находится в пределах надпойменной террасы р. Дон.

Рельеф ровный спокойный видимые уклоны отсутствуют. Абсолютные отметки поверхности земли изменяются от 1,85 до 2,74 мБс.

Техногенная нагрузка на участок работ в настоящее время отсутствует, площадка изысканий свободна от построек и различных коммуникаций. Изучаемая территория покрыта степной растительностью.

В геологическом строении участка работ, принимают участие отложения верхнечетвертичного возраста, представленные аллювиальными глинами и суглинками. Сверху отложения перекрыты насыпными грунтами.

### ГИДРОГЕОЛОГИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ.

При бурении скважин в январе-феврале 2024г. грунтовые воды установились на глубине 0,5-0,8м. (Абс. Отм. 1,1-1,99 м.) Водовмещающими грунтами служат насыпные грунты. По характеру залегания грунтовые воды безнапорные со свободной поверхностью водного зеркала. Амплитуда сезонного колебания УГВ 1,0...1,5м.

Грунтовые воды гидравлически связаны с уровнем воды в Соленом озере. До зарегулирования речного стока Цимлянской плотиной, пойменные земли в период весенних паводков ежегодно 1-2 месяца находились под водой. За это время происходило смыкание поверхностных вод с грунтовыми. После строительства Цимлянского водохранилища число паводков с затоплением пойменных земель резко сократилось. При новом режиме реки ее уровень повысился на 1-1,5м и, в связи с этим, ухудшились условия подземного стока. Грунтовые воды поймы, в результате образовавшегося подпора со стороны речных вод, повысили свой уровень на 0,5м. На режим грунтовых вод участка оказывают также влияние сгонно-нагонные процессы со стороны Азовского моря.

По данным Северо-Кавказского Гидрометцентра (за период с 1876 г. По настоящее время) наибольшая продолжительность стояния уровней воды на пойме составила: в естественных условиях – 83 дня (1941г.), в условиях весеннего половодья р. Дон при 1,2,3,5 и 10% обеспеченности составляют соответственно: 4,15; 3,90; 3,70; 3,55 и 3,30 мБС (средняя многолетняя дата половодья – 17 марта).

Учитывая расчетные значения максимальных уровней воды р. Дон, можно заключить, что вероятность затопления территории в паводковый период исключена. Однако с учетом амплитуды сезонных колебаний территории является подтопленной.

Согласно СП П-105-97, часть П, приложение Л, площадка изысканий относится к типу I-A-2 сезонно (ежегодно) подтапливаемая.



В период строительства и эксплуатации проектируемых зданий в сфере взаимодействия с геологической средой неизбежны изменения инженерно- геологических условий исследуемой территории во времени и в пространстве в результате подёма уровня грунтовых вод.

При проектировании рекомендуется разработать мероприятия инженерной защиты от подтопления, предусматривающий комплекс мероприятий, обеспечивающих предотвращение подтопления территорий и отдельных объектов в зависимости от требований строительства, функционального использования и особенностей эксплуатации, охраны окружающей среды.

Следует предусмотреть мероприятия по защите сооружений от подтопления подземными водами как в период строительства, так и на период эксплуатации (дренаж, гидроизоляция и т.п.).

Проектирование и строительство рекомендуется проводить с учетом требований СП 22.13330.2016, СП 21.13330.2012, СП 104.13330.2016, СП 116.13330.2012.

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

1. В административном отношении участок изысканий, ситуационная схема которого представлена в графической части (2301-ИГИ.1), расположен - Ростовская область, г Батайск, ул. Пляжная, 4. КН 61:46:0011101:107.

В геоморфологическом отношении район изысканий находится в пределах надпойменной террасы р. Дон.

Рельеф ровный спокойный видимые уклоны отсутствуют. Абсолютные отметки поверхности земли изменяются от 1,85 до 2,74 мБс.

В геологическом строении участка работ, принимают участие отложения верхнечетвертичного возраста, представленные аллювиальными глинами и суглинками. Сверху отложения перекрыты насыпными грунтами.

2. По совокупности факторов инженерно-геологических условий, определяющих сложность изучения исследуемой территории и выполнение различного состава и объемов изыскательских работ, участок изысканий отнесен к III категории сложности инженерно-геологических условий, согласно СП 47.13330.2016 приложение Г.

3. В результате статистической обработки пространственной изменчивости частных показателей физико-механических свойств грунтов, определенных лабораторными методами с учетом данных о геологическом строении и литологических особенностях грунтов в сфере воздействия проектируемых сооружений на основании требований ГОСТ 20522-2012 и ГОСТ 25100-2020 выделено 3 инженерно-геологических элемента (ИГЭ) и 2 слоя:

- ИГЭ - 1 - Глина черная, легкая пылеватая, полутвердая, непросадочная, с примесью органического вещества.
- ИГЭ - 2 - Суглинок серый, тяжелый пылеватый, полутвердый, непросадочный.
- ИГЭ - 3 - Суглинок серо-зеленый, тяжелый пылеватый, тугопластичный, непросадочный.



4. К специфическим грунтам, согласно СП 47.13330.2016, на участке изысканий относятся насыпные и органоминеральные грунты.

Насыпные грунты.

- Насыпь-Суглинок черный, с вкл. мусора строительного песка, tQIV распространен от 0,0 (абс. отг. 1,85-2,74м) до глубины 0,8-0,9м (абс. отг. 1,05-1,94м). Вскрытая мощность составляет 0,8-0,9м.

Техногенные грунты, ввиду их невыдержанной мощности и неоднородности, основанием для сооружений не рекомендуются.

Мощность насыпных грунтов на разрезах приведена по результатам бурения скважин, а фактически на участках между ними может отличаться.

Грунты ИГЭ-1 характеризуются повышенным содержанием органических веществ от 0,050 д.е. до 0,096 д.е., что позволяет классифицировать их как с примесью органических веществ. Грунты ИГЭ-1 получили повсеместное распространение, в интервале глубин 0,8-0,9 до 1,2-2,5 м (вскрытая мощность 0,3-1,7м).

5. При бурении скважин в январе-феврале 2024г. грунтовые воды установились на глубине 0,5-0,8м. (Абс. отг. 1,1-1,99 м.) Водовмещающими грунтами служат насыпные грунты. По характеру залегания грунтовые воды безнапорные со свободной поверхностью водного зеркала. Амплитуда сезонного колебания УГВ 1,0...1,5м.

Грунтовые воды гидравлически связаны с уровнем воды в Соленом озере. До зарегулирования речного стока Цимлянской плотиной, пойменные земли в период весенних паводков ежегодно 1-2 месяца находились под водой. За это время происходило смыкание поверхностных вод с грунтовыми. После строительства Цимлянского водохранилища число паводков с затоплением пойменных земель резко сократилось. При новом режиме реки ее уровень повысился на 1-1,5м и, в связи с этим, ухудшились условия подземного стока. Грунтовые воды поймы, в результате образовавшегося подпора со стороны речных вод, повысили свой уровень на 0,5м. На режим грунтовых вод участка оказывают также влияние стонно-нагонные процессы со стороны Азовского моря.

По данным Северо-Кавказского Гидрометцентра (за период с 1876 г. по настоящее время) наибольшая продолжительность стояния уровней воды на пойме составила: в естественных условиях – 83 дня (1941г.), в условиях весеннего половодья р. Дон при 1,2,3,5 и 10% обеспеченности составляют соответственно: 4,15; 3,90; 3,70; 3,55 и 3,30 мБС (средняя многолетняя дата половодья – 17 марта).

Учитывая расчетные значения максимальных уровней воды р. Дон, можно заключить, что вероятность затопления территории в паводковый период исключена. Однако с учетом амплитуды сезонных колебаний территории является подтопленной.



Согласно СП II-105-97, часть II, приложение Л, площадка изысканий относится к типу I-A-2 сезонно (ежегодно) подтапливаемая.

6. Коэффициент фильтрации глинистых грунтов по данным лабораторных исследований для ИГЭ-1 составляет 0,03 м/сут, ИГЭ-2 составляет 0,20 м/сут, ИГЭ-3 составляет 0,24м/сут.

7. Группы грунтов по трудности разработки определяются по ТЕР 81-02- 2001. Сборник 1. (Земляные работы) в соответствии с их физическими свойствами и способами разработки.

8. Из геологических процессов, на участке изысканий развития - сейсмическая активность и подтопление.

По сейсмической опасности г. Батайск, согласно СП 14.13330.2018 по карте ОСР-2015-А (10%) составляет 6 баллов, по карте ОСР-2015-В (5%) составляет 6 баллов, по карте ОСР-2015-С (1%) - 7 баллов (в баллах MSK-64).

Согласно таблице 1 СП 14.13330.2018 категория грунтов по сейсмическим свойствам – II, соответственно сейсмичность площадки согласно СП 14.13330.2018 по карте ОСР-2015-А составляет 6 баллов, по карте ОСР-2015-В (5%) составляет 6 баллов, по карте ОСР-2015-С (1%) - 7 баллов (в баллах MSK- 64).

Согласно СП II-05-97, часть II, приложение И, площадка изысканий относится к типу I-A-2 сезонно (ежегодно) подтапливаемая.

**Другие проявления опасных инженерно-геологических процессов** (эрозия, оползни, карст, суффозия), которые могли бы негативно повлиять на устойчивость поверхностных и глубинных грунтовых массивов территории, на дневной поверхности исследуемой территории не обнаружены.

9. Глубина промерзания грунтов в пределах изучаемой территории согласно СП 22.13330.2016 п. 5.5.2, п.5.5.3, СП 131.13330.2020 составляет 0,65м.



## СХЕМА СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



границы земельного участка  
с кадастровым номером  
61:46:0011101:107

### Адрес расположения:

Ростовская область,  
г. Батайск, ул. Пляжная, 4;

Площадь: 8 017 м<sup>2</sup>;

### Категория земель:

земли населённых пунктов;

### Вид разрешённого использования:

рекреационные помещения  
для отдыха, вспомогательные строения  
и инфраструктура для отдыха;

### Объект недвижимости, расположенный в пределах земельного участка:

①

кадастровый номер  
61:46:0011101:123,  
наименование: Нежилое здание,  
назначение: Нежилое здание,  
площадь общая - 161,1 м<sup>2</sup>

②

кадастровый номер  
61:46:0011101:124,  
наименование: Нежилое здание,  
назначение: Нежилое здание,  
площадь общая - 2,4 м<sup>2</sup>



### **3. ПРОЕКТНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ**

#### **3.1. ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.**

Планировочная организация территории размещения гостиницы выполнена в соответствии с "СП 257.1325800.2020. Свод правил. Здания гостиниц. Правила проектирования" (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2020 N 922/пр) (ред. от 28.12.2023).

В составе земельного участка гостиниц, кроме зоны размещения гостиницы, по заданию на проектирование предусматривают:

- стоянку легковых автомобилей и автобусов;
- велосипедную;
- хозяйственную зону;
- досуговые площадки;
- спортивные и физкультурно-оздоровительные площадки;
- детские игровые площадки;
- внутренние проезды и пешеходные тротуары.

Наличие и вместимость стоянок автомобилей и экскурсионных автобусов для гостиниц принимают по заданию на проектирование.

На территории участка предусматривается размещение стоянки на 25 мест, в том числе для маломобильных групп населения предусмотрено организация 4 места.

При гостиницах категорий "четыре звезды" и выше (кроме гостиниц с числом номеров 15 и менее) следует предусматривать площадку для кратковременной остановки автомобилей и автобусов.



Размещение стоянок автомобилей допускается в подземных и цокольном этажах гостиниц с условием размещения нежилого этажа между стоянкой автомобилей и этажом, на котором размещены номера. Тем не менее, учитывая сложные инженерно-геологические условия на земельном участке, предлагается отказаться от цокольных и подвальных помещений. Подходы и подъезды к гостиницам должны иметь твердое покрытие, для которых вид дорожного покрытия принимается по заданию на проектирование.

Для гостиниц категории "три звезды" с числом номеров более 50, а также гостиниц категорий "четыре звезды" и "пять звезд" с числом номеров более 15 вход для проживающих следует предусматривать отдельным от служебного входа.

Загрузку предприятий общественного питания и других встроенных учреждений обслуживания следует предусматривать со стороны хозяйственной зоны.

Загрузочные и хозяйственные зоны предусматривают, как правило, крытыми, с визуальной и шумовой изоляцией от номеров и общественных помещений для проживающих.

На земельном участке гостиниц должно быть предусмотрено специально оборудованное место для курения на открытом воздухе.



# СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ТЕРРИТОРИИ



границы земельного участка  
с кадастровым номером  
61:46:0011101:107



границы  
перспективных элементов  
планировочной структуры



автомобильные улицы и дороги



# СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

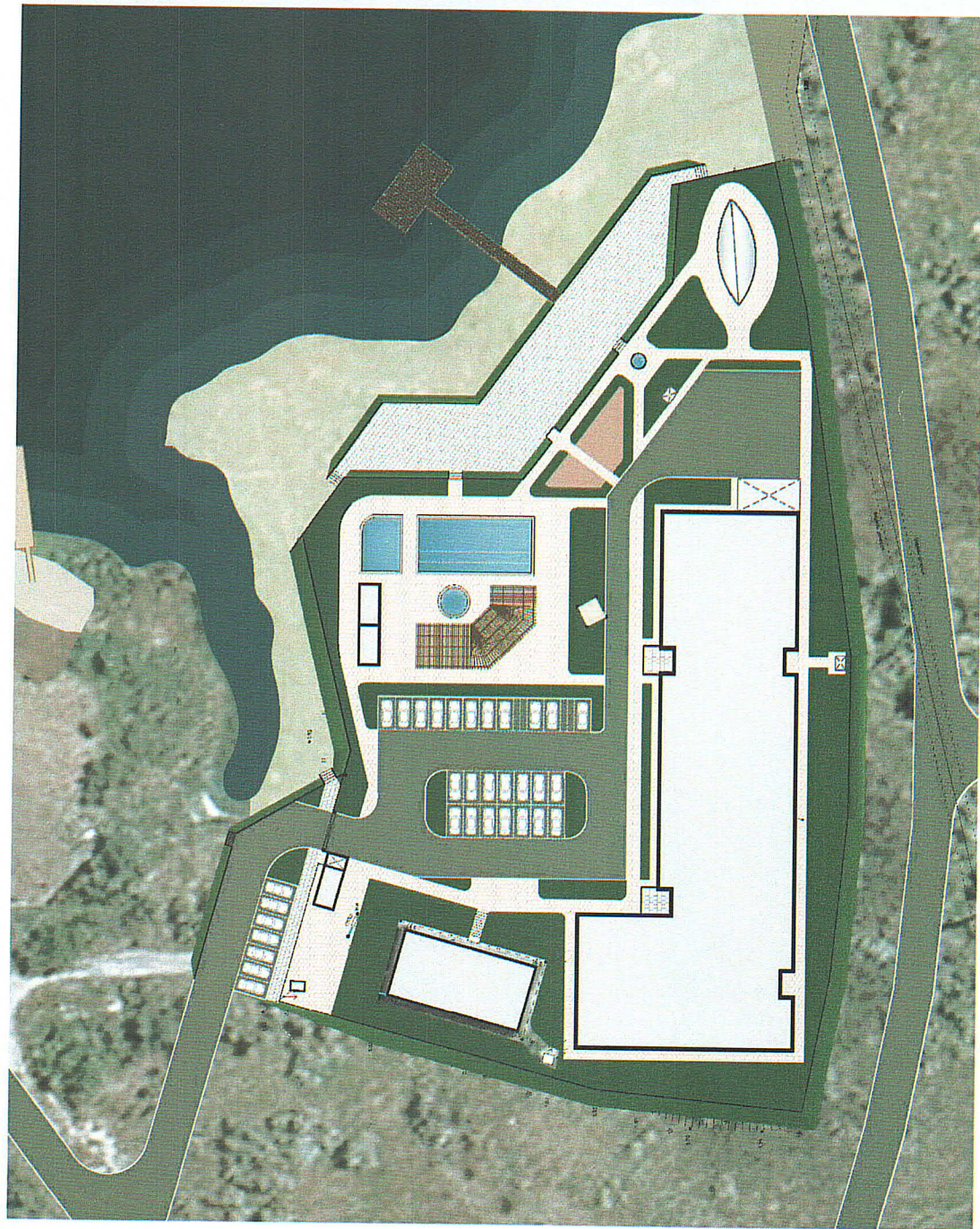


Схема границ земельного участка с КН 61:46:0011101:107



Объекты капитального строительства



Внутренние проезды



Автостоянка легковых автомобилей



Автостоянка для маломобильных групп населения



Озеленение



Тротуарное мощение





# СХЕМА ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



- ① Входная зона
- ② Зона размещения гостиницы
- ③ Зона вспомогательных объектов
- ④ Внутренние проезды и пешеходные тротуары
- ⑤ Автостоянка (парковка)
- ⑥ Площадка для кратковременной остановки автомобилей и автобусов
- ⑦ Техническая зона
- ⑧ Зона загрузки
- ⑨ Зона досуговых площадок
- ⑩ Зона физкультурно-оздоровительных и детских игровых площадок
- ⑪ Аква-зона
- ⑫ Зона для курения
- ⑬ Зона общего пользования (благоустроенная набережная)



### 3.2. ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ ЗДАНИЯ ГОСТИНИЦЫ.

Планировочные решения выполнены в соответствии с "СП 257.1325800.2020. Свод правил. Здания гостиниц. Правила проектирования" (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2020 N 922/пр) (ред. от 28.12.2023).

Согласно СП Здания гостиниц в составе гостиниц обязательным является наличие жилой группы помещений.

В зависимости от категории и уровня комфорта гостиниц следует предусматривать общественные помещения для проживающих, служебные помещения для персонала и помещения дополнительного обслуживания.

Зона размещения номеров гостиницы должна быть планировочно отделена от группы помещений дополнительного обслуживания; для гостиниц с числом номеров более 50 зона размещения номеров должна быть планировочно отделена от зоны служебных помещений и от зоны общественных помещений гостиницы.

#### Требования к жилой группе помещений>

В жилую группу помещений входят:

- номера гостиницы,
- общие санузлы для проживающих в номерах без туалета,
- подсобные помещения поэтажного обслуживания.

#### Требования к общественным помещениям для проживающих

К общественным помещениям для проживающих относятся:

- зону приема и размещения,
- холл, место для приготовления пищи проживающими,
- телевизионный зал,
- помещение с индивидуальными сейфовыми ячейками,
- камеру хранения багажа,
- комнату для курения,



- другие, предназначенные для общего использования проживающими, помещения.

В гостиницах (кроме гостиниц с числом номеров 15 и менее) в вестибюле следует выделять зону приема и размещения со стойкой оформления документов.

Для гостиниц категорий "три звезды" и выше в вестибюле следует предусматривать зону ожидания и отдыха.

В составе общественных помещений для проживающих предусматривают общие уборные из расчета по одной для мужчин и для женщин на каждые 100 проживающих.

Наличие, размещение и площадь помещения для хранения багажа и багажных тележек принимают по заданию на проектирование.

Помещение для хранения багажа следует оборудовать стеллажами.

В гостиницах категорий "четыре звезды" и выше (кроме гостиниц с числом номеров 50 и менее) при организации входов в общественные помещения гостиниц (ресторан, кафе, бар, конференц-зал, бизнес-центр и др.) из вестибюля в нем предусматривается гардероб верхней одежды площадью из расчета 0,1 м<sup>2</sup> на один крючок вешалки с учетом суммарной вместимости общественных помещений.

#### Требования к служебным помещениям для персонала

Состав и площади помещений административной, служебно-хозяйственной и производственной принимают по заданию на проектирование в соответствии с СП 118.13330 Общественные здания и сооружения.

В гостиницах (кроме гостиниц категорий "без звезд" и для гостиниц категорий "одна звезда", "две звезды" и "три звезды" с числом номеров 15 и менее) следует предусматривать служебные помещения для персонала:

- столовую или помещение для приема пищи,
- санузлы,
- раздевалки,
- помещения для отдыха,
- подсобные помещения.



При главном входе в вестибюле по заданию на проектирование предусматривают пост охраны площадью не менее 6,0 м<sup>2</sup>.

Кладовую уборочной техники и инвентаря предусматривают из расчета 2,0 м<sup>2</sup> на 100 м<sup>2</sup> вестибюля.

Центральные бельевые следует размещать рядом с коммуникациями бельепроводов (при их наличии).

В гостиницах, имеющих помещения (а также лестничные клетки) с высотой более 5 м, следует предусматривать помещение (зону) для хранения технических средств для обслуживания светильников.

Для складских, хозяйственных и бытовых помещений допускается использовать цокольные и подвальные помещения, тем не менее, учитывая сложные инженерно-геологические условия на земельном участке, предлагается отказаться от цокольных и подвальных помещений.

#### Требования к помещениям дополнительного обслуживания

##### Предприятия общественного питания

В гостиницах категорий "одна звезда", "две звезды" и "три звезды" по заданию на проектирование допускается предусматривать предприятия питания: ресторан, кафе, бар, столовую, предприятие быстрого обслуживания, буфет, кафетерий.

Банкетный зал следует предусматривать в гостиницах категорий "четыре звезды" и выше (кроме гостиниц с числом номеров 50 и менее и гостиниц, указанных в [7, пункт 5, перечисление б]).

В гостиницах категорий "четыре звезды" и выше предусматривают бар при вестибюле (кроме гостиниц с числом номеров 15 и менее и гостиниц указанных в [7, п. 5, перечисления б), в), з]).

##### Помещения предприятий сервисного обслуживания

По заданию на проектирование в гостинице могут быть предусмотрены парикмахерская, салон красоты или косметологический кабинет.

В гостиницах категорий "три звезды" и выше (кроме гостиниц с числом номеров 15 и менее) по заданию на проектирование предусматривают пункт приема заказов *бытового обслуживания* площадью не менее 12 м<sup>2</sup>.

##### Помещения деловой деятельности (бизнес-центр)



Бизнес-центр, оборудованный электронными средствами связи, копировальной техникой, следует предусматривать в гостиницах категорий "четыре звезды" и выше (кроме гостиниц с числом номеров 15 и менее и гостиниц, указанных в [7, пункт 5, перечисление ж])).

Конференц-зал с соответствующим оборудованием следует предусматривать в гостиницах с числом номеров более 50 категории "четыре звезды" и выше (кроме гостиниц, указанных в [7, пункт 5, перечисления б), в), г), д), е), ж])).

В качестве конференц-зала допускается использовать банкетный зал.

#### Помещения и сооружения физкультурно-оздоровительного назначения

Состав помещений физкультурно-оздоровительного центра или физкультурно-оздоровительной группы помещений принимают по заданию на проектирование.

Физкультурно-оздоровительный центр следует предусматривать в гостиницах категорий "четыре звезды" и выше (кроме гостиниц, указанных в [7, пункт 5, перечисления б), д), ж]) и гостиниц категории "четыре звезды" с числом номеров 15 и менее).

Единовременную пропускную способность физкультурно-оздоровительного центра принимают не менее 10% вместимости гостиницы, сауны - не менее 1%.

Необходимость размещения в составе физкультурно-оздоровительного центра помещения для отдыха занимающихся и его вместимость устанавливаются заданием на проектирование; площадь принимают из расчета 3 м<sup>2</sup> на одного человека.

#### Помещения культурно-досугового назначения

Состав культурно-досугового центра гостиниц определяется заданием на проектирование.

Культурно-досуговый центр может быть предусмотрен в комплексе с физкультурно-оздоровительным центром и (или) бизнес-центром с универсальным залом, который может быть использован для проведения концертов, дискотек, показа кинофильмов и др.

#### Проектными предложениями представлены два варианта планировочных решений гостиницы:

**1 вариант**, соответствующий градостроительному регламенту Правил землепользования и застройки, но не учитывающий сложные инженерно-геологические условия на земельном участке.

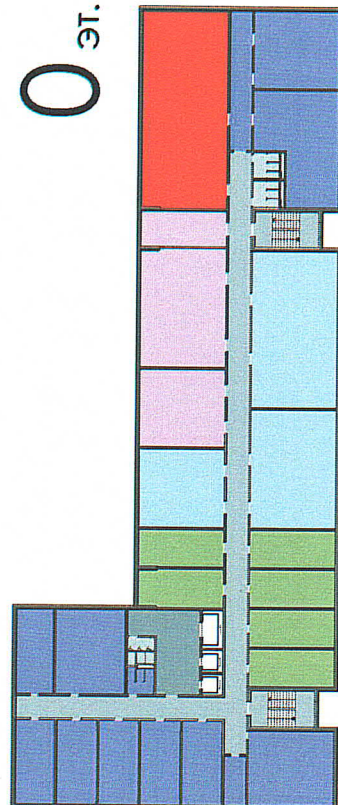
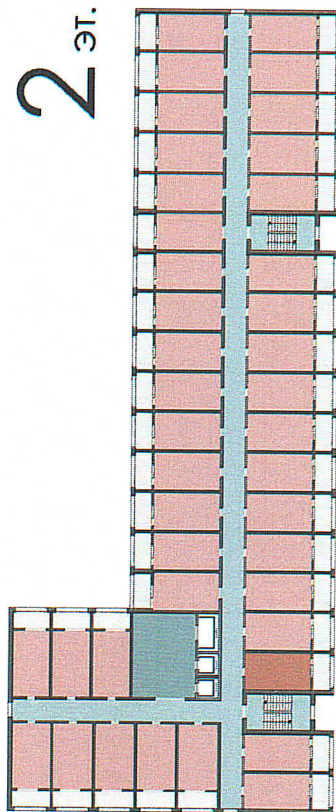
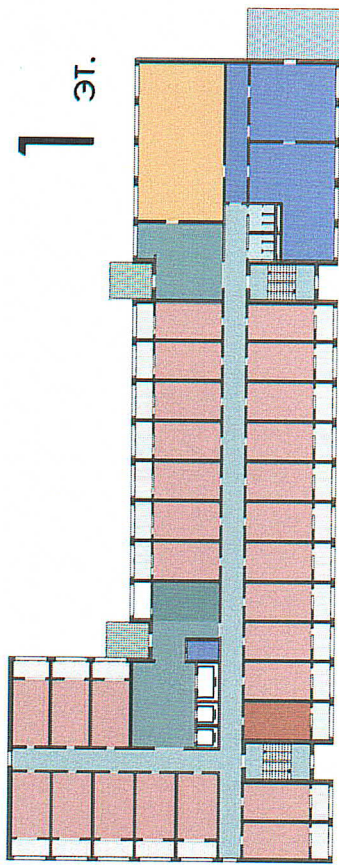
**2 вариант** выполнен с учетом применения инженерной защиты здания от затопления и подтопления, при этом требует отклонение от предельных параметров в целях сохранения планируемого количества номерного фонда, путем увеличения



максимальной этажности проектируемого объекта на 1 этаж, что не повлияет на изменения общей высоты планируемого строительства с учетом того, что сохраняется предельная высота объекта - 15 м.



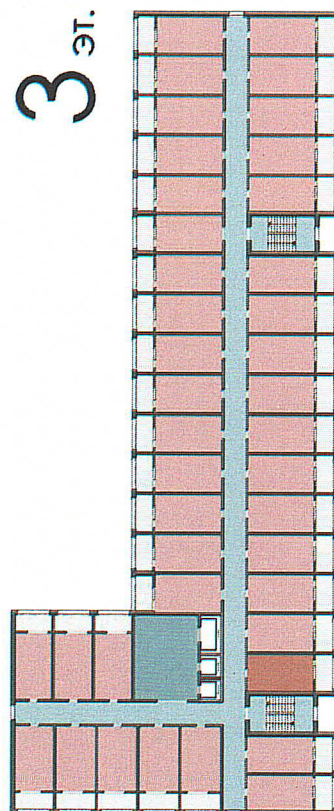
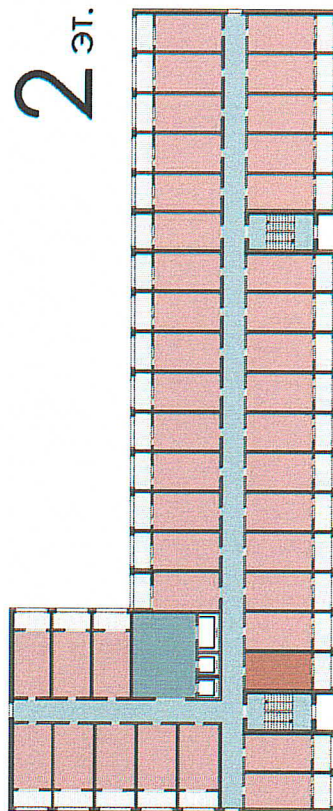
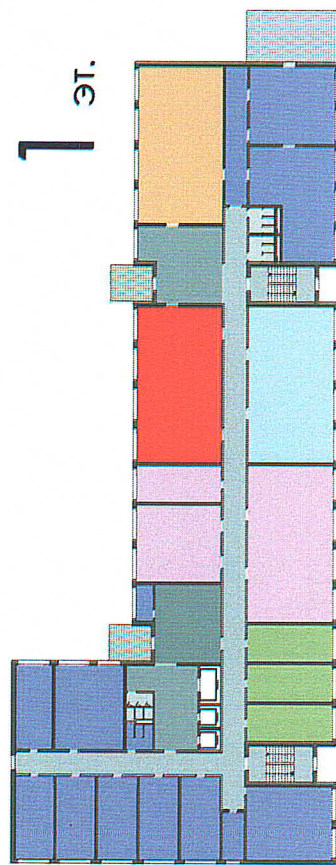
## ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ БЕЗ ОТКЛОНЕНИЯ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ



Зона приема и размещения
Холл
Другие помещения общего использования
Санузлы общего использования
Служебные помещения для персонала, помещения администрации, служебно-хозяйственные и производственные, пост охраны
Предприятие питания
Помещения предприятий сервисного обслуживания (парикмахерская, салон красоты или косметологический кабинет, пункт приема заказов бытового обслуживания)
Помещения деловой деятельности (бизнес-центр)
Помещения физкультурно-оздоровительного назначения
Помещения культурно-досугового назначения
Номера гостиницы
Подсобные помещения поэтажного обслуживания



# ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ С УЧЕТОМ ОТКЛОНЕНИЯ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ



Зона приема и размещения
Холл
Другие помещения общего использования
Санузлы общего использования
Служебные помещения для персонала, помещения администрации, служебно-хозяйственные и производственные, пост охраны
Предприятие питания
Помещения предприятий сервисного обслуживания (парикмахерская, салон красоты или косметологический кабинет, пункт приема заказов бытового обслуживания)
Помещения деловой деятельности (бизнес-центр)
Помещения физкультурно-оздоровительного назначения
Помещения культурно-досугового назначения
Номера гостиницы
Подсобные помещения поэтажного обслуживания



### 3.3. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ИНЖЕНЕРНОЙ ЗАЩИТЕ ТЕРРИТОРИИ.

Территория расположена в границах зоны с особыми условиями использования территории: «Границы зон затопления. Участок 1.25, 7, 8 р. Дон (г. Ростов-на-Дону); р. Малый Койсуг (г. Батайск); р. Койсуг (г. Батайск), реестровый номер 61:00-6.1378», а также, согласно инженерно-геологическим изысканиям, в зоне сезонного ежегодного подтопления.

Согласно части 3 статьи 67.1 Водного Кодекса РФ в границах зон затопления, подтопления запрещаются строительство объектов капитального строительства, не обеспеченных сооружениями и (или) методами инженерной защиты территорий и объектов от негативного воздействия вод.

В соответствии с «СП 104.13330.2016. Свод правил. Инженерная защита территории от затопления и подтопления. Актуализированная редакция СНиП 2.06.15-85» необходимо использовать следующие средства инженерной защиты от затопления и подтопления.

Защиту территорий от затопления следует осуществлять:

- обвалованием территорий со стороны реки, водохранилища или другого водного объекта;
- искусственным повышением рельефа территории до незатопляемых планировочных отметок;
- аккумуляцией, регулированием, отводом поверхностных сбросных и дренажных вод с затопленных, временно затопляемых, орошаемых территорий и низинных нарушенных земель.

Для защиты территорий от подтопления следует применять:

- дренажные системы;
- противофильтрационные экраны и завесы, проектируемые по СП 22.13330;
- вертикальную планировку территории с организацией поверхностного стока, включая искусственное повышение рельефа до планировочных отметок, обеспечивающих соблюдение нормы осушения;
- прочистку открытых водотоков и других элементов естественного дренирования;
- регулирование уровня режима водных объектов;
- посадку деревьев с поверхностной корневой системой;
- технические решения, направленные на защиту водонесущих инженерных коммуникаций от повреждений, вызванных просадками грунта вследствие его подмыва, корнями растений и т.п. (защитные обоймы, футляры, прикорневые барьеры, усиленная гидроизоляция).



По данным Северо-Кавказского Гидрометцентра (за период с 1876 г. по настоящее время) наибольшая продолжительность стояния уровней воды на пойме составила: в естественных условиях – 83 дня (1941г.), в условиях весеннего половодья р. Дон при 1,2,3,5 и 10% обеспеченности составляют соответственно: 4,15; 3,90; 3,70; 3,55 и 3,30 мБС (средняя многолетняя дата половодья – 17 марта).

В период с 1952- 2019 годы максимальный уровень воды на территории – 3,49 мБС.

Во избежание затопления строящегося объекта необходимо повысить отметки поверхности земли путем формирования насыпи до уровня 3,50 мБС до незатопляемых отметок (в период 1952-2019).

Инженерная защита затопляемых территорий должна проводиться в соответствии с требованиями:

- отметка бровки подсыпанной территории следует принимать не менее чем на 0,5 м выше расчетного горизонта высоких вод;
- за расчетный горизонт высоких вод следует принимать отметку наивысшего уровня воды повторяемостью один раз в 100 лет – для территорий, застроенных или подлежащих застройке жилыми и общественными зданиями – затопления паводком 1% обеспеченности (3,500 БСВ);
- работы выполнять в соответствии с СП 104.13330.2016 «Инженерная защита территорий от затопления и подтопления», СП 58.13330.2019 «Гидротехнические сооружения. Основные положения проектирования».

В отношении объектов капитального строительства необходимо предусмотривать методы защиты территорий и объектов от негативного воздействия вод в соответствии со статьей 67.1 Водного кодекса Российской Федерации. Уровень внутридворового благоустройства групп жилых домов принят от 3,5 м, при условии организации входов с уровня земли, что полностью соответствует требованиям, предъявляемым к подтопляемой территории. На последующих стадиях проектирования, специализированной организации необходимо разработать мероприятия по защите территории от воздействия атмосферных осадков, возможного и разрушения волновым воздействием, а также для придания архитектурной выразительности.

При этом планируемая застройка не затрагивает пойменные потоки и как следствие не оказывает влияние на их существующий гидравлический режим.

Инженерная защита территории от паводковых явлений и подтопления территории проектирования будет заключаться в выполнении при проектировании следующих мероприятий и решений:

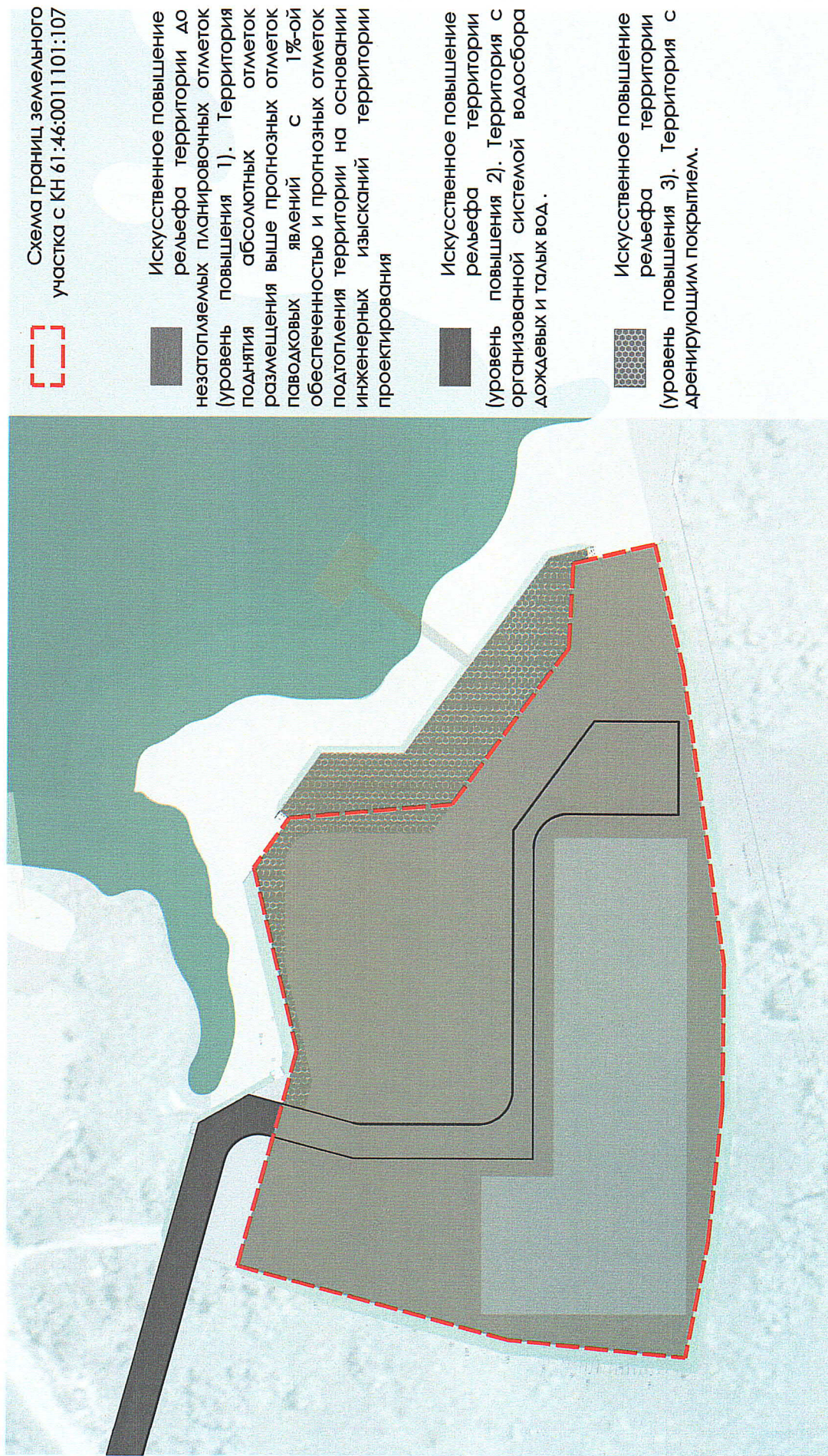
- выполнение поднятия абсолютных отметок размещения жилых частей зданий, отметок размещения встроенных помещений, автостоянок и подвальных помещений выше прогнозных отметок паводковых явлений с 1%-ой обеспеченностью и прогнозных отметок подтопления территории на основании инженерных изысканий территории проектирования;



- выполнение организованной системы водосбора дождевых и талых вод с территории застройки.

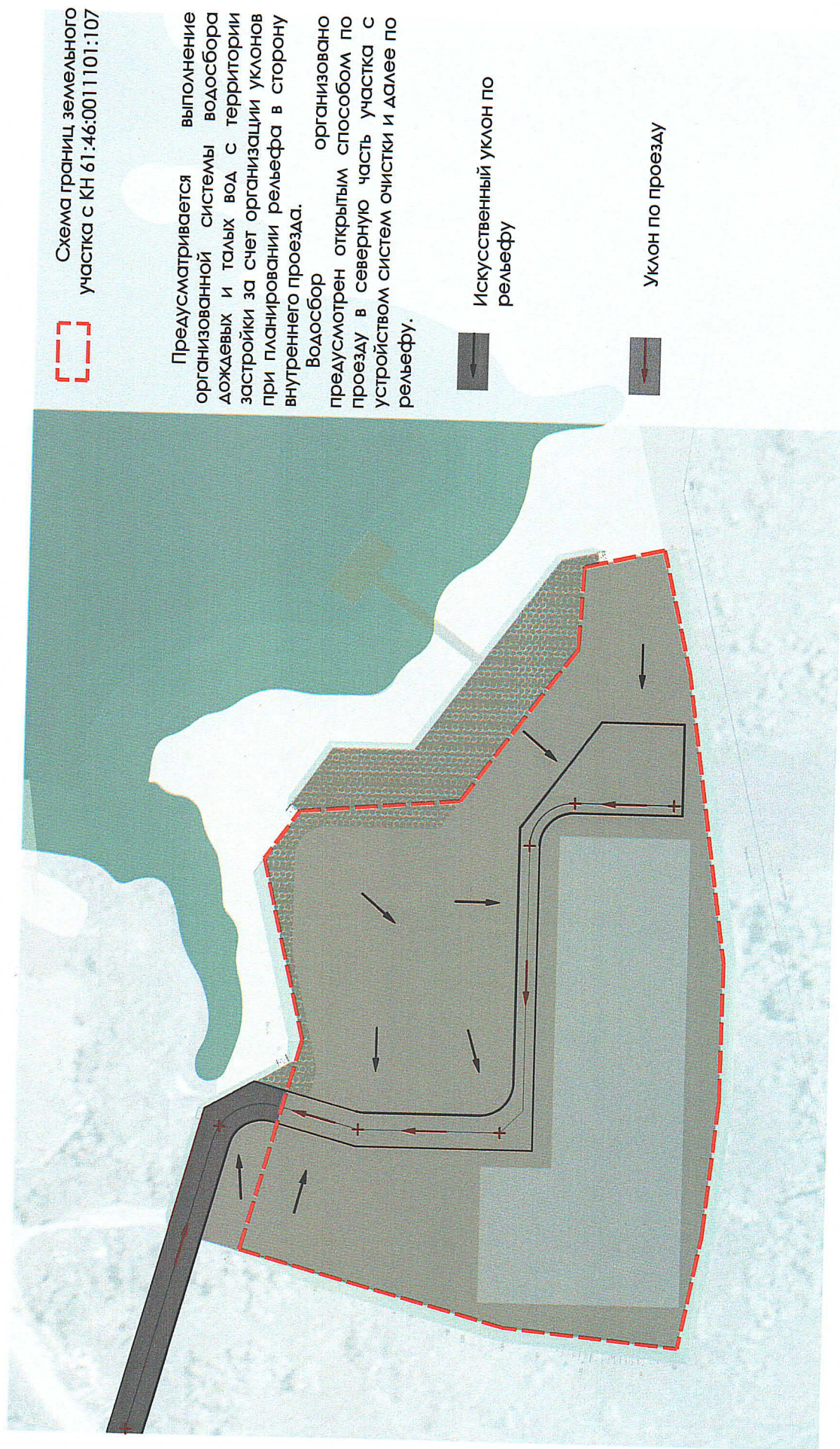


## СХЕМА ИСКУССТВЕННОГО ПОВЫШЕНИЯ РЕЛЬЕФА ТЕРРИТОРИИ





# СХЕМА ОРГАНИЗОВАННОЙ СИСТЕМЫ ВОДОСБОРА ДОЖДЕВЫХ И ТАЛЫХ ВОД





## 4. ВЫВОДЫ

Принимая во внимание положения Градостроительного кодекса РФ о том, что Правила землепользования и застройки разрабатываются в том числе в целях **создания условий для привлечения инвестиций**, а также **предусматривается процедура отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** регламентируется в случаях **когда конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики земельных участков неблагоприятны для застройки**.

Земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011101:107 расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории: «Границы зон затопления. Участок 1.25, 7, 8 р. Дон (г. Ростов-на-Дону); р. Малый Койсуг (г. Батайск); р. Койсуг (г. Батайск), реестровый номер 61:00-6.1378», а также, согласно инженерно-геологическим изысканиям, в зоне сезонного ежегодного подтопления.

Согласно части 3 статьи 67.1 Водного Кодекса РФ в границах зон затопления, подтопления **запрещаются строительство объектов капитального строительства, не обеспеченных сооружениями и (или) методами инженерной защиты территории и объектов от негативного воздействия вод**.

В соответствии с «СП 104.13330.2016. Свод правил. Инженерная защита территории от затопления и подтопления. Актуализированная редакция СНиП 2.06.15-85» планируется применять средства инженерной защиты от затопления и подтопления путем искусственного повышения рельефа территории до незатопляемых планировочных отметок.

Применение средств инженерной защиты от затопления и подтопления приводит к необходимости отказаться от цокольных и подвальных помещений.

Градостроительным регламентом территориальной зоны Р.1 для вида разрешенного использования: «5.2.1 Туристическое обслуживание» установлены следующие предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, касающиеся высотных габаритов зданий:

- максимальная высота зданий, строений, сооружений (кроме отнесённых к вспомогательным видам использования) – 15 м;
- максимальная этажность – 2.

**Принимая во внимание:**



- необходимость создания условий для привлечения инвестиций, в том числе по выполнению задачи перед Ростовской областью (в границах Азово-Черноморского кластера) по повышению номерного фонда к 20230 года более чем в 2 раза от ранее запланированного;
- инженерно-геологические характеристики земельных участков неблагоприятные для застройки;
- сохранение предельные параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в части максимальной высоты зданий, строений, сооружений (15 м)

### **предлагается:**

- отклониться от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в части максимальной этажности с 2-х до 3-х этажей в границах земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011101:107 для вида разрешенного использования: «5.2.1 Туристическое обслуживание».