

## ОБОСНОВАНИЕ

необходимости отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

В соответствии со Схемой территориального планирования Московской области г. о. Котельники относится к рекреационно-городской Балашихинско-Люберецкой системе расселения.

Рассматриваемая территория граничит (см. приложение 1):

на севере и востоке – с границей Подольского участкового лесничества Кузьминки;

на юге – с неиспользованными территориями кадастрового участка 50:22:0050101:191;

на западе – с автодорогой МКАД.

В соответствии с генеральным планом г. о. Котельники Московской области земельный участок с кадастровым номером 50:22:0050101:189 относится к объектам общественно-делового назначения. Рассматриваемая территория расположена в северо-западной части г. о. Котельники и непосредственно примыкает к Московской кольцевой автомобильной дороге в районе 13 км.

Проектируемая территория в настоящее время свободна от застройки и состоит из одного земельного участка (собственник – ООО «Феникс») площадью 5,98 га.

Текущая категория – «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования – «для общественно-деловых целей и строительства».

На основе предложений по функционально-планировочной организации территории, подготовленных НПО-5 ТиД ННИПИ Генплана Москвы, разработана концепция функционально-планировочной организации территории (приложение 2), включающая в себя следующие зоны:

зону гостиничного комплекса;

зону объектов культурно-бытового обслуживания и объектов общественно-делового назначения;

зону размещения объектов физкультурно-спортивного назначения;

зону размещения объектов инженерной инфраструктуры;

зону размещения объектов транспортной инфраструктуры;

зону размещения зеленых насаждений общего пользования и пешеходных связей.

На основании предложений развития рассматриваемой территории НИиПИ Генплана Москвы также проведен анализ возможности размещения объекта по транспортным критериям в увязке с «территориальной схемой развития территории, прилегающей к МКАД, с разработкой планировочного решения транспортных узлов и участков магистралей». По результатам данной работы определен формат проектируемого объекта капитального строительства, как оказывающий наименьшее воздействие на улично-дорожную сеть (МКАД), а именно: гостиничный комплекс с объектами придорожного обслуживания.

В соответствии с указанными предложениями ООО «Феникс» и генеральный подрядчик ЗАО «Монолит КапиталСтрой» разработали концепцию строительства гостиничного комплекса с объектами придорожного обслуживания на рассматриваемой территории, содержащую основные технико-экономические параметры планируемой застройки (см. Таблицу №1).

## Технико-экономические показатели развития территории

### Таблица №1

№	Наименование	Единица измерения	Показатели
1	<b>Территория разработки проекта</b>	га	5,98
2	<b>Этажность</b>	этажей	3-20
	Гостиничный комплекс	этажей	20
	Здание придорожного обслуживания	этажей	3
3	<b>Общая площадь зданий</b>	кв. м	61 550
	Гостиничный комплекс	кв. м	39 000
	Здание придорожного обслуживания	кв. м	22 550
4	<b>Общее количество м/м</b>	м/м	260
	Гостиничный комплекс	м/м	155
	Здание придорожного обслуживания	м/м	105
5	Площадь застройки	га	1,49
6	Процент застройки	%	30
8	Площадь территории без ограничений	га	3,0
9	Количество номеров отеля	шт	400
10	Количество койко-мест	шт	800
11	Вместимость отеля	чел	700
12	Численность работающих	чел	800

Учитывая тот факт, что будущий гостиничный комплекс окружен обширным лесным массивом, примыкает к транспортной артерии г. Москвы и Московской области, а также расположен в пешеходной доступности от метро вполне логичным видится размещение на рассматриваемой территории отеля высокого класса, который соответствует общей концепции развития городского округа, должен способствовать развитию инженерной инфраструктуры прилегающей территории и иметь социальную направленность.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки г. о. Котельники Московской области, утвержденными решением Совета депутатов от 18.04.2018 № 1/60 (далее – ПЗЗ), земельный участок расположен в территориальной зоне О-1 «Многофункциональная общественно-деловая зона». В соответствии с ПЗЗ для указанного земельного участка предельная этажность объектов капитального строительства установлена равной 5 этажам. Данное ограничение оказывает негативное влияние на архитектурно-планировочные параметры проектируемого проекта, существенно снижает технико-экономические показатели будущего объекта и соответственно отрицательно влияет на возможность привлечения необходимых инвестиций.

В случае реализации данного проекта с заявленными параметрами, планируется создать 800 новых рабочих мест, что очень важно для городского округа. Кроме этого, через развитие прилегающей территории (лесопарковой зоны) и объектов инженерной инфраструктуры, создается возможность организации своеобразной «точки роста» для других социально значимых

объектов, в первую очередь связанных с организацией досуга, отдыха и спорта жителей городского округа.

На основании вышеизложенного, ООО «Феникс» вынуждено обратиться в Комитет по архитектуре и градостроительству Московской области с просьбой о выдаче разрешения на отклонение от разрешенной в ПЗЗ этажности с 5 этажей до 17-20 этажей.

## ОСНОВНЫЕ ПРИЧИНЫ

необходимости отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

### Фактор 1

Основными планировочными ограничениями на рассматриваемой территории являются технические коридоры магистральных инженерных коммуникаций и противопожарные расстояния от лесного массива, окружающего земельный участок (приложение 3):

125 м – от газопровода 2 класса диаметром 1200 1.2 Мпа (СП 62.13330.2011. Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002);

10 м – от илопровода (СП 42.13330.2011. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*);

45 м от оси автодороги МКАД – существующие красные линии (линии градостроительного регулирования);

50 м – противопожарный разрыв от границ лесного массива до застройки (ФЗ РФ №123-ФЗ от 22.07.2008 г, гл.16, ст.69, п. 15, письмо ОАО «Газпром газораспределение № ВД-03/2162 от 12.10.2012», сокращающее действие охранной зоны действующего газопровода до 20 метров).

Таким образом, из-за существующих ограничений площадь застройки уменьшается до 3,0 га, а максимальный процент застройки капитальными сооружениями, с учетом противопожарных проездов и разрывов между зданиями комплекса составит не более 30 %. В связи с ограничениями этажности, определяемыми существующими ПЗЗ, здание гостиничного комплекса с объектами придорожного обслуживания не может быть выше 5 этажей. На основании высотных ограничений в будущем гостиничном комплексе блок номерного фонда может быть расположен на 3 - 5 этажах. При 5 этажном здании и принятых архитектурно-планировочных решениях номерной фонд составит не более 70 номеров, что в свою очередь не отвечает экономическим требованиям предъявляемым к проектируемому гостиничному комплексу, а с учетом очень дорогостоящих инженерных коммуникаций (из-за большой протяженности до точек присоединения) проект может быть вообще нерентабельным.

В соответствии с данными существующей мировой практики считается, что городские гостиницы с номерным фондом менее 300 номеров считаются экономически неэффективными. В нашем случае, увеличение номерного фонда до 400 номеров вызвано в первую очередь экономической необходимостью

За последние годы г. Москва и Московская область стремительно нарастили темпы капитального строительства объектов с высокой этажностью и объектов различной транспортной инфраструктуры. Высотное строительство и метро уже давно перешагнули за границы МКАД. Города Московской области, расположенные вблизи МКАД, по многим показателям почти не отличаются от соседних районов г. Москвы, а по некоторым их даже превосходят. В недалеком будущем МКАД превратится во внутригородскую улицу, что обуславливает требования создания у возводимых объектов вдоль МКАД выразительных хорошо читаемых фасадных решений, которые невозможно достигнуть при малой этажности зданий.

# МОНОЛИТ КАПИТАЛСТРОЙ

На основании вышеизложенного и исходя из предложений НИиПИ Генплана Москвы по использованию данного земельного участка, можно с уверенностью рассматривать отклонение от существующей разрешенной этажности (5 этажей) на более высокую (17-20 этажей) как объективную необходимость.

## **Фактор 2**

Требование повышения этажности здания гостиницы обуславливается также фактором затенения фасада здания со стороны окружающего его леса со средней высотой деревьев 25-30 метров.

## **Фактор 3**

Повышение этажности гостиницы предопределяется также необходимостью защиты от шумового фона МКАД спальных номеров гостиницы и размещение их выше 2-го этажа здания, что позволит создать более комфортные условия по проживанию в гостинице. Наряду с этим принятое композиционное решение основного объема здания в виде вогнутой эскадры обусловлено также его ролью как шумового барьера для будущих проектируемых центральных аллей парка. Здание гостиничного комплекса становится своего рода акустическим отражателем и создает обширную зону акустического комфорта в парке. Кроме этого, здание придорожного обслуживания, расположенное перед гостиничным корпусом, является дополнительным барьером для шумового фона, распространяемого от движущегося по МКАД транспорта. Данный корпус в котором размещены рестораны, конференц-залы, помещения для фитнеса, СПА зоны и других необходимых блоков обслуживания клиентов гостиницы, в определенные часы суток может обслуживать также посетителей (гостей) гостиницы или остановившихся на отдых людей.

## **Фактор 4**

Учитывая форму территории земельного участка, его расположение (ниже уровня МКАД на 2.5-3 метра), существующие ограничения (см. приложение 2) и особенности грунтов (техногенные), в архитектурной концепции паркинг при гостиничном комплексе будет фактически расположен на существующем уровне земельного участка. Аналогичное архитектурно-планировочное решение было использовано при размещении и строительстве расположенных вблизи от рассматриваемой территории торговых комплексов. В данном случае паркинг становится первым надземным этажом.

## **Фактор 5**

Градостроительная роль проектируемого здания гостиницы.

В связи с решением администрации г. о. Котельники об организации на участке Подольского лесничества, примыкающем к рассматриваемому участку ООО «Феникс», эко-парка площадью 228 га, зданиям Гостиничного комплекса отводиться роль главной доминанты будущего парка. Гостиничный комплекс становится своеобразными «главными воротами» центральных аллей парка, соединяющих их в единый ансамбль фронт застройки МКАД с пространством эко-парка и по его центральным аллеям начинающимися от проектируемой гостиницы с жилыми и общественными зданиями г. о. Котельники. Данное обстоятельство предопределяет создание яркого запоминающегося силуэта здания, доминирующего над окружающим парком, что определяет повышение этажности основного объема здания до 17-20 этажей и создание фланкирующих композиционных элементов в виде ступенчатых башен, увенчанных шпилями, приподнятых над основным объемом здания на 3 этажа.

# МОНОЛИТ КАПИТАЛСТРОЙ

Ярусность композиционного построения наиболее характерный прием для традиционной московской архитектуры, является ее своеобразным ландмарком и чрезвычайно уместна в рассматриваемой градостроительной ситуации, в которой здание гостиницы будет формировать архитектурный образ огромного паркового ансамбля (приложение 4).

При разработке архитектурной концепции и расположении данного комплекса на рассматриваемой территории соблюдены все необходимые технические регламенты. Противопожарные и санитарно-эпидемиологические нормы, относящиеся к противопожарным расстояниям между проектируемыми зданиями и лесным массивом, наличие пожарных проездов выполняются.

## Фактор 6

В соответствии с архитектурно-планировочными решениями и СП.257.1325800.2016, на рассматриваемой территории расположены парковочные места, противопожарные проезды и места для проезда и остановки общественного автотранспорта (автобусы, маршрутные такси).

Нормативное количество парковочных мест для гостиницы высокого класса должно приниматься не менее 30% от номерного фонда (400 номеров) и ориентировочно составит 120 м/м. Общее количество парковочных мест, с учетом малоподвижных групп населения (не менее 5 м/м), одновременно ожидающего погрузку/разгрузку автомобилей (не менее 5 м/м), служебного автотранспорта и автотранспорта, предназначенного для группового трансфера посетителей гостиницы (не менее 25 м/м), составит 145 м/м. В проекте на эти цели предусмотрено 155 м/м.

Для объекта придорожного обслуживания количество парковочных мест определяется в соответствии с СП 257.1325800.2016 и зависит в первую очередь от количества посетителей. Проектом предусмотрено размещение не менее 105 м/м и зоны остановки общественного автотранспорта.

Наряду с этим, схемой архитектурно-планировочной организацией территории, предложенной НИиПИ Генплана Москвы и реализованной в предлагаемой архитектурной концепции, в соответствии с п.4.14 и п.4.3 Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ предусмотрены все необходимые противопожарные расстояния между зданиями, зданиями и лесом, а также проезды и места дислокации для современной пожарной техники.

Исходя из нормативных расчетных показателей (40 кв. метров на одно парковочное место), общая необходимая площадь для размещения паркинга составит не менее 1.0 га ( $260 \times 40 = 1.04$ ), что в совокупности с пожарными проездами и пожарными расстояниями значительно сокращает пятно застройки и вызывает необходимость повышения этажности.

## ВЫВОД

С учетом изложенного, считаем представленное архитектурно-планировочное решение, в увязке с существующими ограничениями и перспективой развития прилегающей территории, для данного земельного участка оптимальным и позволяющим раскрыть его потенциал в рамках развития территории городского округа Котельники.

Генеральный директор



А.И. Иванченко