



Общество с ограниченной ответственностью  
"Проектно-строительная фирма Р-проект"

**ОБОСНОВАНИЕ  
НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНО-РАЗРЕШЕННОГО  
ПАРАМЕТРА ПО ВЫСОТЕ**

Самара 2025

## ОБОСНОВАНИЕ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНО-РАЗРЕШЕННОГО ПАРАМЕТРА ПО ВЫСОТЕ

Настоящее проектное обоснование подготовлено в рамках обращения ООО «Дом отдыха «Дубки» в администрацию городского округа Кинель с заявлением о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства.

ООО «Дом отдыха «Дубки» является собственником земельного участка площадью 30 000 кв.м., расположенного по адресу: Самарская область, городской округ Кинель, поселок городского типа Усть-Кинельский, платформа Платформа «Советы», земельный участок 11Б, кадастровый номер 63:22:1602014:152, что подтверждается регистрационной записью 63-63-03/707/2014-041 от 10.07.2014г.

На вышеуказанном земельном участке, ООО «Дом отдыха «Дубки» планирует осуществить строительство объектов недвижимости для отдыха и оздоровления населения.

Согласно проектной документации на земельном участке будет возведено несколько объектов недвижимого имущества:

- административное здание, в котором будет размещаться персонал для функционирования комплекса, а также комнаты хозяйственного назначения и гостиничные номера. Функционирование комплекса будет осуществляться 24 часа в неделю, для этого потребуются постоянное нахождение персонала на территории комплекса, в том числе с проживанием в отдельных номерах, которые будут предназначены для персонала (охрана, горничные, лица осуществляющие нормальное функционирование комплекса и т.д. и т.п.).
- гостиничный комплекс, в котором будут размещаться гости.

Возводимые строения по высоте зданий выходят за пределы норм, которые предусмотрены ПЗЗ. Данное обстоятельство вызвано необходимостью возведения высокой кровли здания, прежде всего для безопасности гостей и сотрудников, а также для уменьшения ветровых нагрузок. Территория на которой будут расположены объекты недвижимости характеризуется естественной посадкой древесных насаждений. В настоящее время на земельном участке сложился лесной массив, который имеет:

1. Значительную возрастную категорию деревьев;
2. Формирует устойчивый биогеоценоз;
3. Выполняет важные экологические функции (стабилизация грунта, свой микроклимат, биоразнообразие).

Таким образом, возведение одноэтажных зданий является нецелесообразным и невозможным по следующим причинам:

- будет нарушен природный рельеф, так как для размещения фундамента и сопутствующих коммуникаций потребуется:

- А) выемка грунта, которая затронет корневые системы,
- Б) изменение естественного уклона поверхности,
- В) устройство подъездных путей с выравниванием рельефа,
- Г) ущерб зеленым насаждениям, так как плотная посадка деревьев не позволяет организовать строительную площадку без вырубki здоровых деревьев, обеспечить безопасную зону работы вокруг стволов, сохранить целостность подлеска и почвенного покрова. С учетом природной специфики земельного участка, с целью сохранения деревьев, Общество считает возможным интегрировать строения в существующий ландшафт с минимальным вмешательством, путем строительства двухэтажных объектов, выходящих за пределы норм, предусмотренных ПЗЗ, при этом высота строений не будет превышать 16,7м. Таким образом, объекты по высоте не выходят за пределы установленных ограничений, которые распространяются на данный земельный участок ( не более 20 м). В связи с нахождением аэропорта в поселке Смышляевка.

По существу вопроса о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в отношении земельного участка с кадастровым номером 63:22:1602014:152, сообщаем следующее:

При соблюдении пунктов градостроительных регламентов, требующих отклонений от указанных предельных параметров ПЗЗ необходимо уменьшить высоту кровли. В сложившейся ситуации не представляется возможным. В данном месте имеют место быть сильные ветра и для создания безопасного и комфортного отдыха требуется наличие высокой кровли, данное обстоятельство никому не мешает, не создает угрозу жизни, а напротив имеют места быть положительные моменты: в виде комфорта отдыхающих, удобств по очистке крыши от снега, а также безопасного схода снега с крыши. Несмотря на отклонение здания по высоте, данное обстоятельство не создает угрозу жизни граждан.

**ВЫВОД:** на данном земельном участке невозможно осуществить экономически целесообразную застройку без отступления от показателей. Проектным решением намечен комплекс мероприятий:

- по созданию укреплений зон затопления территорий,
- по созданию доступной среды для маломобильных групп населения (МГН) и инвалидов;
- предусматривается возможность беспрепятственной эвакуации людей из помещений и с территории здания, обеспечение свободного подъезда и путей ввода спасательных сил и средств;
- проектное решение обеспечивает пожарную безопасность здания, а также санитарно-эпидемиологическую безопасность при эксплуатации объекта;
- благоустройство территории, в том числе и прилегающей, а именно: очистка береговой зоны от мусора и поросли, а также высадка новых деревьев и ландшафтный дизайн;
- сохранение на территории земельного участка многовековых деревьев;
- размещение спортивно-оздоровительной зоны;
- зоны отдыха с элементами релакса и качелями,
- зоны для малышей с размещением подвесных гнездовых качелей,
- песочницы, которые будут размещены в тени деревьев, небольшие детские горки до 1 м в высоту с выходом на прогулочную тропинку,
- тактильные дорожки, которые будут расположены между деревьями по аллее,
- теневые навесы, стилизованные под кроны деревьев,
- зоны для детей и подростков,
- канатные комплексы,
- скалодромы,
- столы для настольных игр в летний период,
- зоны для скейтборда/роликов с выходом на кольцевые прогулочные маршруты,
- зоны для взрослых,
- качели-лаунж,
- подвесные кресла-коконы из ротанга и металла,
- деревянные скамьи - качели,
- вело-дорожки,
- столики для настольных игр (шахматы и нарды),
- скамейки а панорамными видами,
- беседки для пикников,
- семейные зоны,
- разнообразные фото -зоны, в зависимости от времени года,
- осуществление ремонта подъездных путей к комплексу;
- освещение подъездных путей.

Таким образом, решения, содержащиеся в проекте, подтверждают соблюдение требований технических регламентов, так как обеспечивают пожарную, санитарно-эпидемиологическую и экологическую безопасность, а также необходимое благоустройство и озеленение территории.

Дополнительно хотелось бы отметить, что строительство данного комплекса обеспечит новые рабочие места для местного населения, приток туристов на территорию Кинельского района, что благотворно повлияет на развитие территории Кинельского района. Суть проекта состоит в создании комплексного объекта с целью привлечения туристов и улучшения экономического положения субъекта. Данный проект включает в себя комфортабельный отель, а также места для развлечений. Парк-отель по своему составу содержит: здание отеля, административное здание для персонала, парковку для гостей, активную зону отдыха, включающую в себя детскую и спортивную площадку, аква-зону действующую в летний и зимний периоды, а также велодорожку, спортзал, село-дорожку, аттракционы, зону тихого отдыха, состоящую из пешеходных дорожек беседок и лавочек вдоль реки. Фактически направление деятельности комплекса будет направлено не только на отдых, но и на оздоровление. Парк - отель предусматривает размещение людей с ограниченными возможностями. Концепция деятельности ООО «Дом отдыха «Дубки» направлена на отдых, оздоровление, а также восстановление лиц участвующих в зоне специальной военной операции.

Таким образом, для указанного земельного участка на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства требования технических регламентов соблюдаются. Размещение представленного комплекса с заявленными технико-экономическими показателями ООО «Дом отдыха «Дубки» считает возможным.

**Приложение:** фотоматериалы,  
проект.

Директор  
ООО «Дома отдыха «Дубки»



Е.А.Ребус



Схема генплана



## ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

### Административное здание:

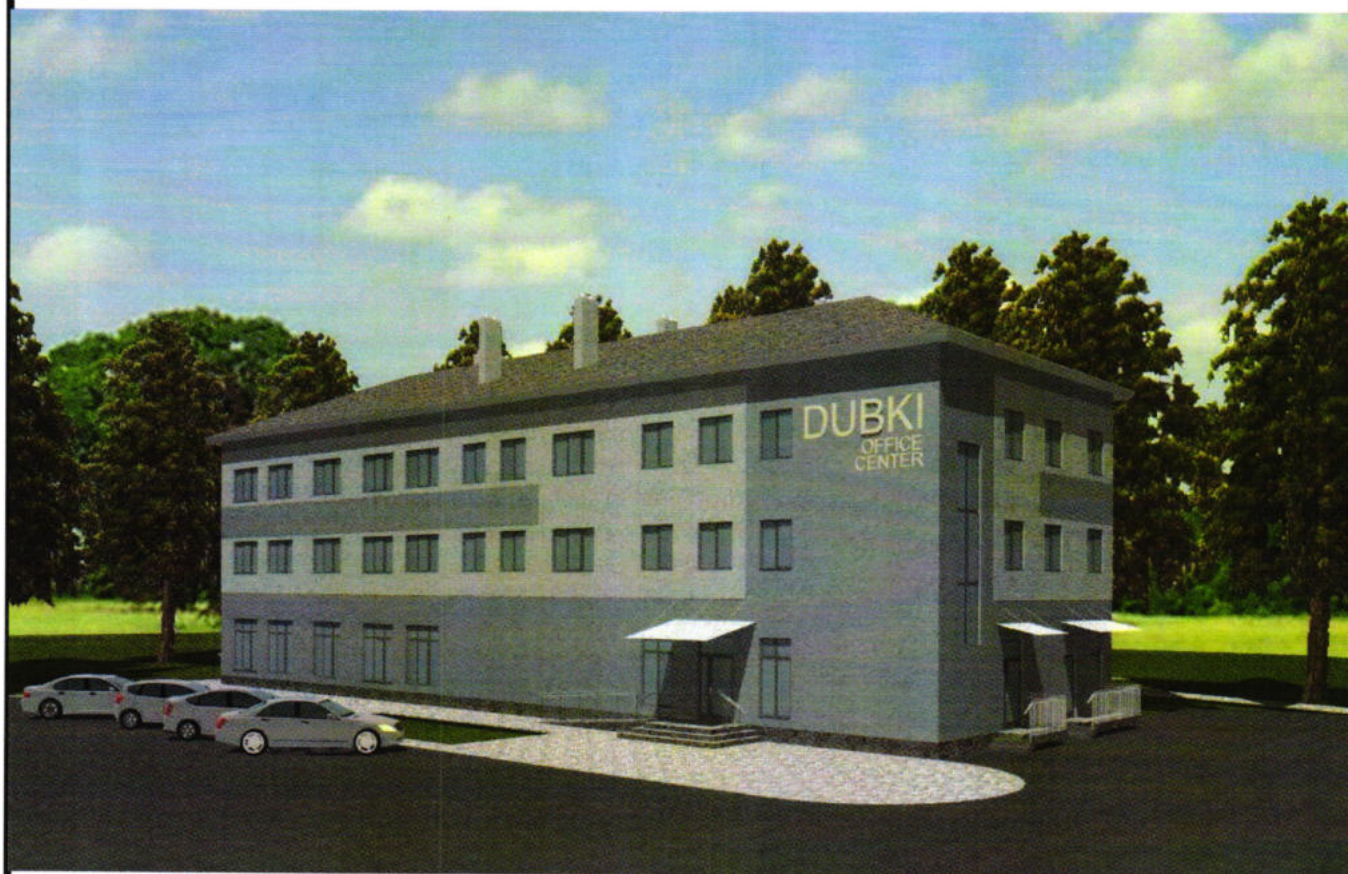
1. Площадь участка - 3га, кадастровый номер участка 63:22:1602014:152.
  2. Площадь застройки - 477,73м<sup>2</sup>
  3. Общая площадь здания - 1138,81м<sup>2</sup>
  4. Строительный объем общий - 7022,63м<sup>3</sup>
  5. Размеры здания в осях 1-9 - 37500, А-Д - 11700.
  6. Отметка чистого пола 1 этажа =0,000 по всему зданию соответствует отметке +35,500.
  7. Высота 1 этажа в чистоте: 3,6м во всех помещениях.
- Высота 2 этажа в чистоте: 3,0м - во всех помещениях.  
Высота 3 этажа в чистоте: 3,0м - во всех помещениях.

### Гостиница:

1. Площадь участка - 3га, кадастровый номер участка 63:22:1602014:152
  2. Площадь застройки - 1980,34м<sup>2</sup>
  3. Общая площадь здания - 5017,93м<sup>2</sup>
  4. Строительный объем общий - 37448,23м<sup>3</sup>
  5. Размеры здания в осях 1-7 - 44 100 мм, в осях А-И - 27630мм, и в осях 8-15 - 54 650 мм, в осях К-С - 15 000мм.
  6. Отметка чистого пола 1 этажа =0,000 по всему зданию соответствует отметке +35,500.
  7. Высота 1 этажа в чистоте: 4,0м - во всех помещениях.
- Высота 2 этажа в чистоте: 3,1м - во всех помещениях.  
Высота подвального этажа в чистоте: 3,5м - во всех помещениях.



## Административное здание





# Гостиница





# Rebus spa & resort

ЗАГОРОДНЫЙ ПАРК -  
ОТЕЛЬ

Премиум сервис







# Гарантия загородного комфорта

- Парк-отель расположен в живописном месте, вдали от крупно населенных пунктов
- Цель проекта - создание удаленного от города пространства, позволяющего полноценно расслабиться, насладившись близостью с природой и интересно провести время
- Наши гости могут жить уединенно как в индивидуальных коттеджах, так и в номерах отеля, получая при этом превосходный сервис и оказание услуг





# ПАРК - ОТЕЛЬ В ЦИФРАХ И ФАКТАХ



**3 ГА**

Более 10  
Гостевых коттеджей

Территория  
комплекса  
Гостевых коттеджей

**Свыше 20 построек**  
Общей площадью более  
10000 кв метров

Вместимость номерного  
фонда

Более 100 человек  
Подогреваемые

Стоянка  
бассейны

На 60 машин  
Для детей и взрослых

Инвестировано в проект

**свыше 600 млн рублей**



## Целесообразность возведения комплекса

- . Активное развитие туристических направлений внутри региона
- . Тренд на экологичность и загородное проживание
- . Возможность принимать гостей круглый год
- . Отсутствие аналогичных комплексов в округе
- . Широкий перечень

От федеральной трассы 40  
км  
До Самары 45 км



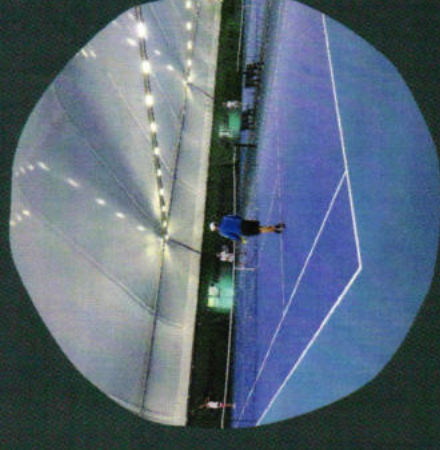
## Местоположение

- Отличная транспортная доступность
- Асфальтированные подъездные пути
- Возможен индивидуальный и групповой трансфер
  - . Из аэропорта
  - . От станции ж/д вокзала
  - . Из любой точки области, по предварительному звонку
- Неподалеку расположены объекты культурного наследия



# Что есть на территории?

- Волейбол
- Стрелковый тир
- Прокат велосипедов
- Гигантская Дженга
- Настольные игры
- Кинотеатр Боулинг
- Бильярд Тенис
- Спортивные площадки
- Катание на сапсерфах
- Катание на квадроциклах
- Батутный парк и Бассейн
- Вербочный город





# Целевая аудитория

- Парк отель предназначен для семейного и корпоративного отдыха
- Идеален как для молодых пар с детьми, так и для старшего поколения
- Подходит для проведения торжеств, корпоративов, мероприятий по тимбилдингу, спортивных и тематических сборов
- Ценовой сегмент выше среднего, высокий





## Развлекательная инфраструктура парк - отеля

**Посещение СПА комплекса** (хамам, массаж)

**Рыбалка** (к территории отеля прилегает озеро)

**Зимний активный отдых** (лыжи, коньки, тюбинги, снегоходы и тд)

**Летний активный отдых** (велосипеды, ролики, сапборды, гидроциклы)

**Анимация** (предоставление услуги по согласованию)

**Участие в фестивалях** (расписание будет доступно на сайте)

## Спортивная инфраструктура парк - отеля

**Фитнес** - зал с тренажерами

**Места для занятий йогой**

**Подогреваемый бассейн с террасой для загара**

**Спортивные площадки**

**Детские площадки**

**Маршруты для скандинавской ходьбы**

Пользование объектами спортивных и детских площадок входит в стоимость проживания

На территории работает прокат велосипедов, лыжной экипировки и принадлежностей для водного спорта





# Ресторан с террасой



На территории расположен ресторан на 175 человек с крытой террасой

Внутренняя отделка выполнена в естественной цветовой гамме  
Акцент сделан на дизайн и освещение

Кухня русская, европейская

Предлагаются услуги кейтеринга  
Обслуживание номеров  
Выездная доставка

Работает по программе полного пансиона

Завтрак - обед - ужин

Питание включено в стоимость проживания

Есть возможность заказать доп услуги



WI- FI во всех номерах и территории  
Минимум контакта с персоналом и  
другими гостями в период отдыха  
Эко продукты напрямую от  
производителя  
Заказ экскурсий и прогулок  
Рыбалка



Большая благоустроенная  
территория  
Живописный пруд, лес  
Много места для проведения  
мероприятий на открытом воздухе  
Бесплатная парковка  
Услуги прачечной

# Rebus spa & resort

Круглосуточный колл - центр  
Ежедневная уборка на всей  
территории  
Вежливый и профессиональный  
персонал  
Полная безопасность



Доступно дистанционное  
бронирование  
С помощью сервисов - агрегаторов  
Через сайт  
Путем прямого обращения в  
единый колл - центр парк - отеля



# ЗАГОРОДНЫЙ ПАРК - ОТЕЛЬ



REBUS SPA & RESORT

ВАШ ЗАЛОГ ИДЕАЛЬНОГО ОТДЫХА