

Разъяснения о порядке определения высотности объектов капитального строительства, планируемых к размещению в границах ОЭЗ Архыз

В соответствии с проектом планировки территории особой экономической зоны туристско-рекреационного типа, созданной на территориях Зеленчукского и Урупского муниципальных районов Карачаево-Черкесской Республики (утверждено Распоряжением Минэкономразвития России от 19 декабря 2025 г. № 697Р-СН):

- Для каждой зоны ОСК установлена Предельная высота объектов капитального строительства.

- *Предельная высота объекта капитального строительства* – максимальный вертикальный размер, измеряемый в метрах от планировочной отметки уровня земли, предусмотренной в схеме планировочной организации земельного участка, до верхней отметки самого высокого конструктивного элемента объекта капитального строительства (Пример: см. Рис.1 – Рис.2).

Рис.1

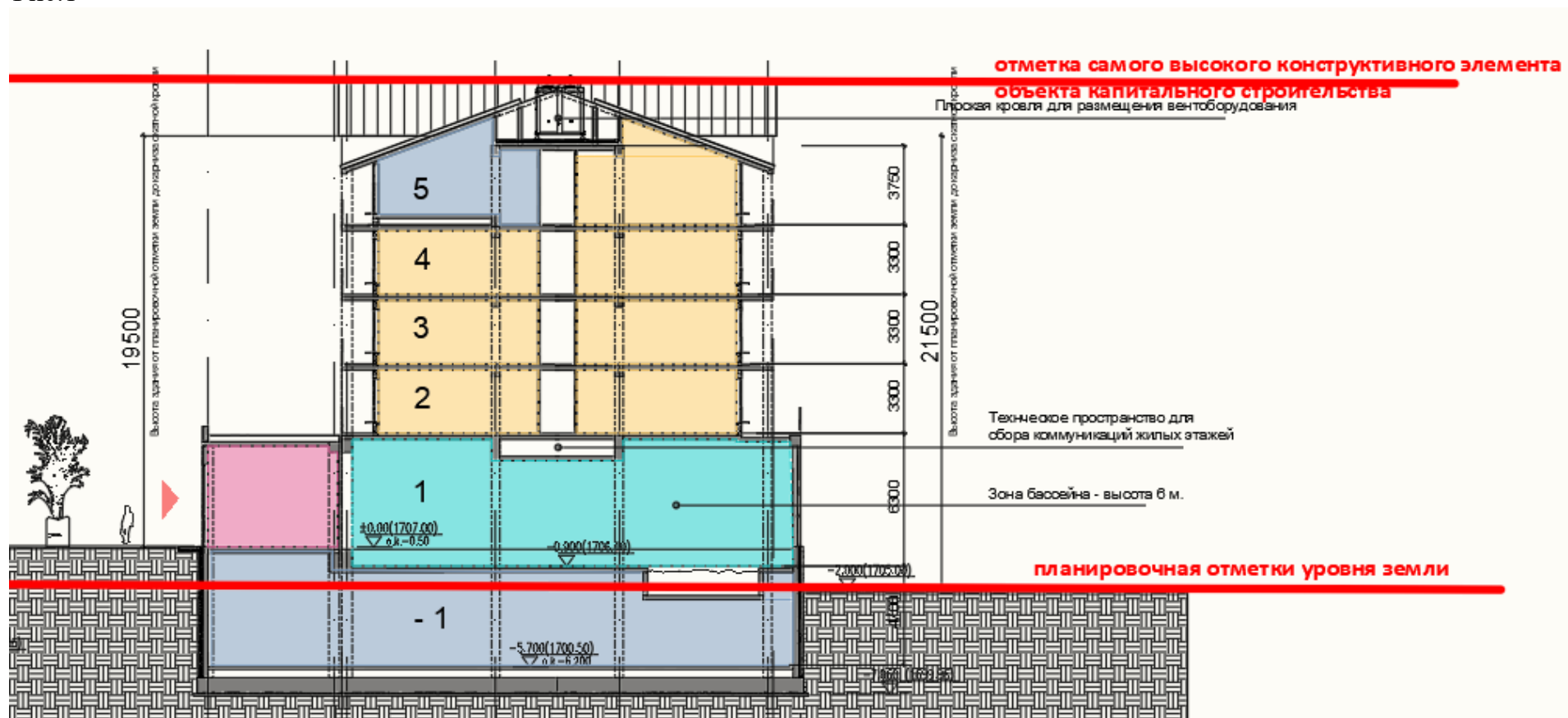


Рис.2



Разъяснения Научно-Исследовательского Института Перспективного Градостроительства (разработчик проекта планировки территории ОЭЗ Архыз):

Согласно требованиям п. 6.1.1 свода правил СП 257.1325800.2020 «Здания гостиниц. Правила проектирования» установлено:
«При проектировании гостиниц, в том числе при подсчете общей, полезной и расчетной площадей, площади застройки, строительного объема, этажности, высоты и заглубления зданий гостиниц, следует соблюдать требования СП 118.13330».

Согласно требованиям п. А.12 Приложения А свода правил СП 118.13330.2022 «СНиП 31-06-2009 Общественные здания и сооружения» (далее – СП 118) установлено:

«высоту общественного здания (архитектурную) определяют как вертикальный размер, измеряемый от проектной отметки уровня земли до верхней отметки самого высокого конструктивного элемента общественного здания (парапет кровли; карниз, конек кровли, верх фронтона; купол; шпиль; башня и т.п.).

Согласно требованиям п. 3.1.19 СП 118 определен термин проектной отметки уровня земли:

«отметка уровня земли планировочная: геодезическая отметка уровня поверхности земли на границе с отмосткой здания».

На основании изложенного при проектировании объектов на территории ОЭЗ необходимо учитывать следующее:

В условиях сложного рельефа на территории ОЭЗ Архыз, с выраженным уклоном земельных участков целесообразно применять секционную схему проектирования зданий.

Для каждой секции архитектурная высота определяется автономно – от планировочной отметки поверхности земли на границе с отмоткой данной секции до верхней отметки самого высокого конструктивного элемента этой же секции (см. Рис.3).

Такой подход учитывает переменные планировочные отметки земли и позволяет корректно установить высотные параметры объекта в условиях сложного рельефа.

Рис.3 ниже

Отметка самого высокого конструктивного элемента
объекта капитального строительства
для Секции 1

Отметка самого высокого конструктивного элемента
объекта капитального строительства для Секции 2

Отметка самого высокого конструктивного элемента
объекта капитального строительства для Секции 3



Планировочная отметка уровня земли
для Секции 1

Планировочная отметка уровня земли
для Секции 2

Планировочная отметка уровня земли
для Секции 3

Секция 1

Секция 2

Секция 3

1

2

3

4