

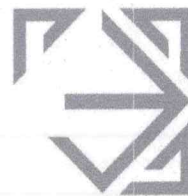
ЮРИДИЧЕСКИЙ ЦЕНТР «ЭКСПЕРТ ГРУПП»

Общество с ограниченной ответственностью

ИНН / ОГРН 2301097776 / 1182375074320

353440, г-к Анапа, ул. Крымская, 204

т. 8 (918) 34-34-214



ЭКСПЕРТ ГРУПП

ЮРИДИЧЕСКИЙ ЦЕНТР

*Проектное обоснование отклонения
от предельных параметров разрешённого
строительства на земельном участке
по адресу: Краснодарский край, г. Анапа,
пр. Верхний, 5*

10.2025-ПО

*Генеральный директор
ООО ЮЦ «ЭКСПЕРТ ГРУПП»*



А.В. Фатеева

2025г.

СОДЕРЖАНИЕ

Текстовая часть	Прим.
1. Общая часть	2
2. Градостроительные условия, местоположение	3
3. Основные технические решения	5
4. Технико-экономические показатели	6
5. Информация о функциональном назначении объекта	6
6. Обоснование, содержащее описание характеристик, земельного участка, неблагоприятных для застройки	7-8
Графическая часть	9-10

Изм.	Кол.	Лист	Недок.	Подпись	Дата
					
Ген.директор					
Разработала					



Содержание
10.2025-ПО

Стадия	Лист	Листов
П	1	10
ООО ЮЦ «ЭКСПЕРТ ГРУПП»		

1. Общая часть.

Работы выполняются на основании договора № 01/07-25, от 01.10.2025г., между собственником земельного участка Дорофеевой Мариной Сергеевной (далее Заказчик) и Обществом с ограниченной ответственностью ЮЦ «ЭКСПЕРТ ГРУПП» (Исполнитель).

Согласно представленной выписке из ЕГРН 28.02.2024г. № КУВИ-001/2024-58461008 земельный участок с кадастровым номером 23:37:0107002:2720, с видом разрешенного использования - для индивидуального жилищного строительства, гостиничное обслуживание, площадью 669 кв.м., расположен по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, пр. Верхний, 5, принадлежит заказчику Дорофеевой Марине Сергеевне на праве собственности (государственная регистрация права 23-23-26/142/2014-192 от 31.12.2014г.) Согласно актуальным сведениям официального сайта муниципального образования город-курорт Анапа (<https://anapa-official.ru/adm/arhitektura-i-gradostroitelstvo/pravila-zemlepolzovaniya-i-zastrojki/>) карте градостроительного зонирования (Правила землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Анапа, редакция от 28.08.2025г. №837) земельный участок с кадастровым номером 23:37:0107002:2720 расположен в территориальной зоне Ж1. «Зона застройки индивидуальными жилыми домами», градостроительные требования к которой установлены.

Проектное обоснование отклонений от предельных параметров разрешённого строительства выполнено в соответствии с нормативной документацией:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136 – ФЗ;
- Правила землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Анапа, редакция от 28.08.2025г. №837;
- СП 42.13330.2016 «Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Действующие нормы и правила по разделам проекта.

Взам. инв. / Подпись и дата / Инв. № подл.



10.2025-ПО

Изм.	Кол.	Лис	Недо	Подпис	Дат	Стадия	Лист	Листов
Ген.директо		Фатеева			10.25	П	2	10
Разработ		Юламанова			10.25			
Проектное обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства Краснодарский край, г. Анапа, пр.Верхний, 5						ООО		
						ЮЦ «ЭКСПЕРТ ГРУПП»		
Текстовая часть								

2. Градостроительные условия, местоположение.

Анапа - город на юге России, административный центр муниципального образования «город-курорт Анапа» на западе Краснодарского края, город воинской славы. Климатический и бальнеологический курорт на берегу Чёрного моря, преимущественно детский.

Анапа находится в юго-западной части Краснодарского края России, на берегу Чёрного моря. Анапа расположена в 1530 км от Москвы, в 170 км от Краснодара, в 360 км от Сочи на стыке Большого Кавказа и Таманского полуострова.

Крупнейшей отраслью Анапы является санаторно-курортный и туристский комплекс, который включает 207 санаторно-курортных организаций, 89 гостиниц, более 4 100 специализированных и индивидуальных средств размещения, 30 туристских и экскурсионных фирм, 19 объектов туристского показа и объектов инфраструктуры.

Согласно актуальным сведениям ЕГРН на территории земельного участка с кадастровым номером 23:37:0107002:2720, расположено трехэтажное нежилое здание с кадастровым номером 23:37:0107002:8250, общей площадью 788,9 кв.м, дата завершения строительства в 2017 г, принадлежащее на праве собственности Дорофеевой Марине Сергеевне.

Доступ на территорию земельного участка с кадастровым номером 23:37:0107002:2720, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, пр. Верхний, 5 осуществляется с двух противоположных сторон: непосредственно со стороны Верхнего проезда и со стороны ручья Можепсин через мост с территории общего пользования (см.Рисунок 1).

Рисунок 1



Изн. № подл. Подпись и дата. Взам. инв.

						10.2025-ПО		
Изм.	Кол.	Лис	Недо	Подпис	Дат	Стадия	Лист	Листов
Ген. директо		Фатеева			10.25	П	3	10
Разработ		Юламанова			10.25			
						ООО ЮЦ «ЭКСПЕРТ ГРУПП»		
Текстовая часть								

Проектное обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства
 Краснодарский край, г. Анапа, пр.Верхний, 5

Согласно ст.40 Правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Анапа (ПЗЗ МО г-к Анапа) земельный участок с кадастровым номером 23:37:0107002:2720 расположен в территориальной зоне Ж1 (Зона застройки индивидуальными жилыми домами), с разрешёнными параметрами строительства в случае размещения объекта индивидуального жилищного строительства и гостиницы к нему применяются положения, указанные в примечании зоны Ж1):

Статья 40. Ж1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами

Территориальная зона Ж1 предназначена для размещения индивидуальных жилых домов, домов блокированной застройки, объектов обслуживания жилой застройки, объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, культурно-досуговой деятельности, спорта, территорий общего пользования.

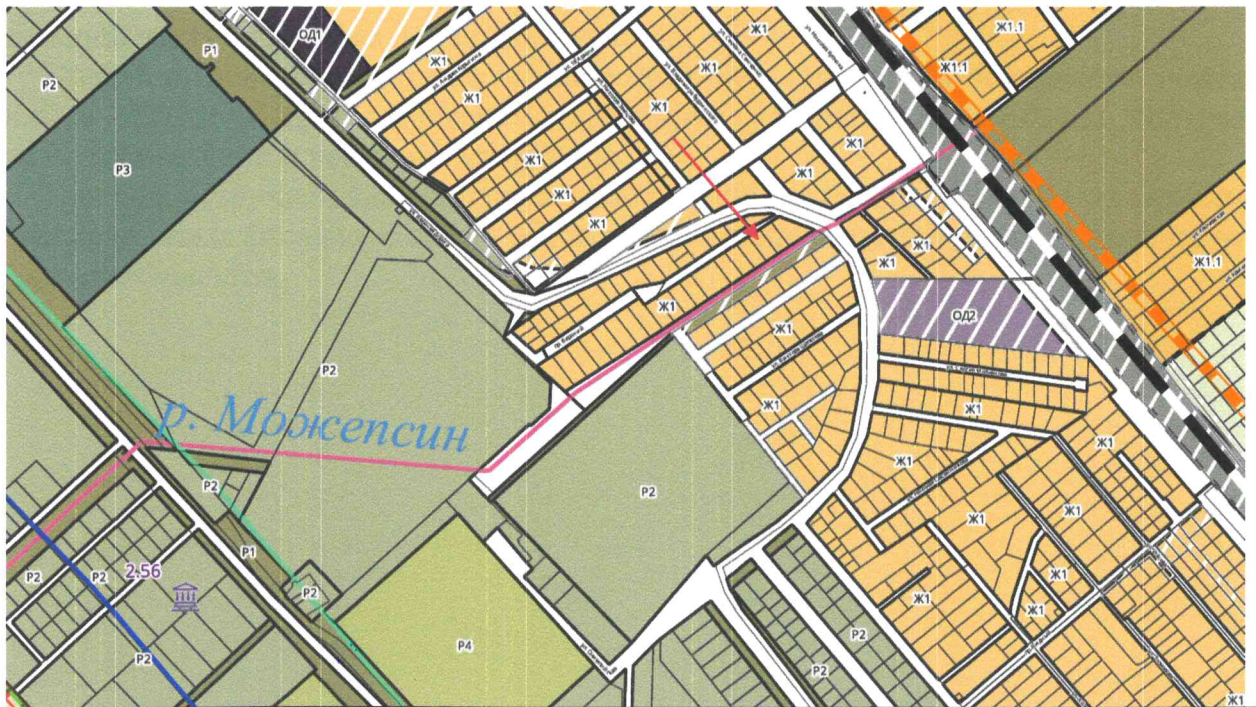
Параметры разрешенного строительства и реконструкции, не установленные в настоящих правилах, принимаются в соответствии с заданием на проектирование, градостроительными и техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

1. Основные виды разрешенного использования:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	<p>1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь - 400 кв. м (прим. 4.2.1, 4.15); максимальная площадь - 2500 кв. м;</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения индивидуального жилого дома определяются документацией по планировке территории в случае отсутствия в документации по планировке территории указания о проложении линии регулирования застройки либо отсутствия указания по планировке территории передела границ индивидуального жилого дома в предельных параметрах, разрешенных на расстоянии не менее 3 метров и больше в плане грани индивидуального жилого дома размещаться на расстоянии не менее 3 метров от грани земельного участка. При этом выданные границы и адреса не должны размещаться на территориях общего пользования. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, строящиеся, реконструируемые на момент принятия настоящих Правил.</p> <p>3. Предельное количество надземных этажей (включая цокольный этаж) зданий, строений, сооружений - 3 надземных этажа;</p> <p>4. Предельная высота зданий, строений и сооружений - 15 м;</p> <p>5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50 %;</p> <p>6. Процент застройки подземной части не регламентируется;</p> <p>7. Предельные параметры разрешенного строительства объектов вспомогательного назначения - см. прим. 4.1;</p> <p>8. Территории, в границах которых предусматриваются требования в архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, отображены на графической части Правил, параметры установлены приложением № 4 "Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства".</p>

53

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
15	Общественное питание	4.6	<p>6. Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности;</p> <p>7. Минимальный процент озеленения земельного участка - 10 %;</p> <p>8. Территории, в границах которых предусматриваются требования в архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, отображены на графической части Правил, параметры установлены приложением № 4 "Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства".</p>
16	Гостиничное обслуживание (прим. 10)	4.7	<p>1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь - по расчету согласно СП, НПЗ; максимальная площадь - 5000 кв. м;</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м;</p> <p>3. Территории, в границах которых предусматриваются требования в архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, отображены на графической части Правил, параметры установлены приложением № 4 "Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства".</p> <p>4. Предельное количество надземных этажей (включая цокольный этаж) зданий, строений, сооружений - 3 надземных этажа;</p> <p>5. Предельная высота зданий, строений и сооружений - 15 м;</p> <p>6. Минимальный процент озеленения земельного участка - 13 %;</p> <p>7. Иные показатели вместимости застройки принимать согласно региональным нормативам градостроительного проектирования Краснодарского края;</p> <p>8. Параметры принимать в соответствии с пунктом 26 статьи 38 настоящих Правил (за исключением выделений).</p>



Взам. инв.

Подпись и дата

Име. № подл.

Изм.	Кол.	Лис	№до	Подпись	Дат	<p>10.2025-ПО</p> <p>Проектное обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства</p> <p>Краснодарский край, в. Анапа, пр.Верхний, 5</p> <p>Текстовая часть</p>
Ген.директо	Фатеева			<i>[Signature]</i>	10.25	
Разработ	Юламанова			<i>[Signature]</i>	10.25	

Стадия	Лист	Листов
П	4	10
ООО		
ЮЦ «ЭКСПЕРТ ГРУПП»		

3. Основные технические решения.

На земельном участке с кадастровым номером 23:37:0107002:2720 планируется начать реконструкцию существующего нежилого здания с кадастровым номером 23:37:0107002:8250, общей площадью 788,90 кв.м. с количеством этажей - 3.

Реконструкция предполагает увеличение общей площади здания за счет частичной надстройки 4- го этажа, без увеличения пятна застройки. Общая площадь здания после реконструкции составит 899,90 кв.м.

Согласно материалу экспозиции для назначения общественных обсуждений действующих Нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город-курорт Анапа в редакции от 27.10.2022 года для объектов гостиничного обслуживания общей площадью до 1500 кв.м. требуется стоянка гостевого транспорта из расчета 1 маш.места на 150 кв.м. общей площади, но не менее 3 маш.места на 10 номеров. Согласно расчета для гостиницы общей площадью 899,90 кв.м. требуется стоянка гостевого транспорта на 6 маш. мест. Стоянку гостевого транспорта планируется организовать на территории благоустраиваемого земельного участка и за счет встроенного на 1-ый этаж здания гаража.

Нормируемый процент застройки, плотность застройки и нормируемый процент озеленения для земельного участка не нарушаются.

Реконструируемый объект не ограничивает доступ пожарных машин, требуемые проезды и подъезды для пожарной техники обеспечиваются с двух сторон с территории общего пользования.

Согласно проектной документации предельная высота реконструируемого здания составляет 13м.66см.



Расположение здания на земельном участке выполнено с учетом сохранения, требуемой нормами, продолжительности инсоляции помещений в здании.

Отвод поверхностных стоков решается путем создания допустимых уклонов, в газонную часть в границах земельного участка.

Предусмотрено благоустройство незастроенной территории земельного участка. Особое внимание при озеленении территории уделяется исключению колючих, ядовитых растений и растений-аллергенов.

При реконструкции здания применяются современные строительные материалы в отделке главных фасадов, с целью обеспечения его архитектурной выразительности и привлекательности.

10.2025-ПО

Изм.	Кол.	Лист	Дата	Подпись	Дата
Ген.директор		Фатеева			10.25
Разработ		Юламанова			10.25

Проектное обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства
Краснодарский край, г. Анапа, пр.Верхний, 5

Стадия	Лист	Листов
п	5	10

ООО
ЮЦ «ЭКСПЕРТ
ГРУПП»

Текстовая часть

Листы 1-10, 11-12, 13-14, 15-16, 17-18, 19-20, 21-22, 23-24, 25-26, 27-28, 29-30, 31-32, 33-34, 35-36, 37-38, 39-40, 41-42, 43-44, 45-46, 47-48, 49-50, 51-52, 53-54, 55-56, 57-58, 59-60, 61-62, 63-64, 65-66, 67-68, 69-70, 71-72, 73-74, 75-76, 77-78, 79-80, 81-82, 83-84, 85-86, 87-88, 89-90, 91-92, 93-94, 95-96, 97-98, 99-100, 101-102, 103-104, 105-106, 107-108, 109-110, 111-112, 113-114, 115-116, 117-118, 119-120, 121-122, 123-124, 125-126, 127-128, 129-130, 131-132, 133-134, 135-136, 137-138, 139-140, 141-142, 143-144, 145-146, 147-148, 149-150, 151-152, 153-154, 155-156, 157-158, 159-160, 161-162, 163-164, 165-166, 167-168, 169-170, 171-172, 173-174, 175-176, 177-178, 179-180, 181-182, 183-184, 185-186, 187-188, 189-190, 191-192, 193-194, 195-196, 197-198, 199-200, 201-202, 203-204, 205-206, 207-208, 209-210, 211-212, 213-214, 215-216, 217-218, 219-220, 221-222, 223-224, 225-226, 227-228, 229-230, 231-232, 233-234, 235-236, 237-238, 239-240, 241-242, 243-244, 245-246, 247-248, 249-250, 251-252, 253-254, 255-256, 257-258, 259-260, 261-262, 263-264, 265-266, 267-268, 269-270, 271-272, 273-274, 275-276, 277-278, 279-280, 281-282, 283-284, 285-286, 287-288, 289-290, 291-292, 293-294, 295-296, 297-298, 299-300, 301-302, 303-304, 305-306, 307-308, 309-310, 311-312, 313-314, 315-316, 317-318, 319-320, 321-322, 323-324, 325-326, 327-328, 329-330, 331-332, 333-334, 335-336, 337-338, 339-340, 341-342, 343-344, 345-346, 347-348, 349-350, 351-352, 353-354, 355-356, 357-358, 359-360, 361-362, 363-364, 365-366, 367-368, 369-370, 371-372, 373-374, 375-376, 377-378, 379-380, 381-382, 383-384, 385-386, 387-388, 389-390, 391-392, 393-394, 395-396, 397-398, 399-400, 401-402, 403-404, 405-406, 407-408, 409-410, 411-412, 413-414, 415-416, 417-418, 419-420, 421-422, 423-424, 425-426, 427-428, 429-430, 431-432, 433-434, 435-436, 437-438, 439-440, 441-442, 443-444, 445-446, 447-448, 449-450, 451-452, 453-454, 455-456, 457-458, 459-460, 461-462, 463-464, 465-466, 467-468, 469-470, 471-472, 473-474, 475-476, 477-478, 479-480, 481-482, 483-484, 485-486, 487-488, 489-490, 491-492, 493-494, 495-496, 497-498, 499-500, 501-502, 503-504, 505-506, 507-508, 509-510, 511-512, 513-514, 515-516, 517-518, 519-520, 521-522, 523-524, 525-526, 527-528, 529-530, 531-532, 533-534, 535-536, 537-538, 539-540, 541-542, 543-544, 545-546, 547-548, 549-550, 551-552, 553-554, 555-556, 557-558, 559-560, 561-562, 563-564, 565-566, 567-568, 569-570, 571-572, 573-574, 575-576, 577-578, 579-580, 581-582, 583-584, 585-586, 587-588, 589-590, 591-592, 593-594, 595-596, 597-598, 599-600, 601-602, 603-604, 605-606, 607-608, 609-610, 611-612, 613-614, 615-616, 617-618, 619-620, 621-622, 623-624, 625-626, 627-628, 629-630, 631-632, 633-634, 635-636, 637-638, 639-640, 641-642, 643-644, 645-646, 647-648, 649-650, 651-652, 653-654, 655-656, 657-658, 659-660, 661-662, 663-664, 665-666, 667-668, 669-670, 671-672, 673-674, 675-676, 677-678, 679-680, 681-682, 683-684, 685-686, 687-688, 689-690, 691-692, 693-694, 695-696, 697-698, 699-700, 701-702, 703-704, 705-706, 707-708, 709-710, 711-712, 713-714, 715-716, 717-718, 719-720, 721-722, 723-724, 725-726, 727-728, 729-730, 731-732, 733-734, 735-736, 737-738, 739-740, 741-742, 743-744, 745-746, 747-748, 749-750, 751-752, 753-754, 755-756, 757-758, 759-760, 761-762, 763-764, 765-766, 767-768, 769-770, 771-772, 773-774, 775-776, 777-778, 779-780, 781-782, 783-784, 785-786, 787-788, 789-790, 791-792, 793-794, 795-796, 797-798, 799-800, 801-802, 803-804, 805-806, 807-808, 809-810, 811-812, 813-814, 815-816, 817-818, 819-820, 821-822, 823-824, 825-826, 827-828, 829-830, 831-832, 833-834, 835-836, 837-838, 839-840, 841-842, 843-844, 845-846, 847-848, 849-850, 851-852, 853-854, 855-856, 857-858, 859-860, 861-862, 863-864, 865-866, 867-868, 869-870, 871-872, 873-874, 875-876, 877-878, 879-880, 881-882, 883-884, 885-886, 887-888, 889-890, 891-892, 893-894, 895-896, 897-898, 899-900, 901-902, 903-904, 905-906, 907-908, 909-910, 911-912, 913-914, 915-916, 917-918, 919-920, 921-922, 923-924, 925-926, 927-928, 929-930, 931-932, 933-934, 935-936, 937-938, 939-940, 941-942, 943-944, 945-946, 947-948, 949-950, 951-952, 953-954, 955-956, 957-958, 959-960, 961-962, 963-964, 965-966, 967-968, 969-970, 971-972, 973-974, 975-976, 977-978, 979-980, 981-982, 983-984, 985-986, 987-988, 989-990, 991-992, 993-994, 995-996, 997-998, 999-1000, 1001-1002, 1003-1004, 1005-1006, 1007-1008, 1009-1010, 1011-1012, 1013-1014, 1015-1016, 1017-1018, 1019-1020, 1021-1022, 1023-1024, 1025-1026, 1027-1028, 1029-1030, 1031-1032, 1033-1034, 1035-1036, 1037-1038, 1039-1040, 1041-1042, 1043-1044, 1045-1046, 1047-1048, 1049-1050, 1051-1052, 1053-1054, 1055-1056, 1057-1058, 1059-1060, 1061-1062, 1063-1064, 1065-1066, 1067-1068, 1069-1070, 1071-1072, 1073-1074, 1075-1076, 1077-1078, 1079-1080, 1081-1082, 1083-1084, 1085-1086, 1087-1088, 1089-1090, 1091-1092, 1093-1094, 1095-1096, 1097-1098, 1099-1100, 1101-1102, 1103-1104, 1105-1106, 1107-1108, 1109-1110, 1111-1112, 1113-1114, 1115-1116, 1117-1118, 1119-1120, 1121-1122, 1123-1124, 1125-1126, 1127-1128, 1129-1130, 1131-1132, 1133-1134, 1135-1136, 1137-1138, 1139-1140, 1141-1142, 1143-1144, 1145-1146, 1147-1148, 1149-1150, 1151-1152, 1153-1154, 1155-1156, 1157-1158, 1159-1160, 1161-1162, 1163-1164, 1165-1166, 1167-1168, 1169-1170, 1171-1172, 1173-1174, 1175-1176, 1177-1178, 1179-1180, 1181-1182, 1183-1184, 1185-1186, 1187-1188, 1189-1190, 1191-1192, 1193-1194, 1195-1196, 1197-1198, 1199-1200, 1201-1202, 1203-1204, 1205-1206, 1207-1208, 1209-1210, 1211-1212, 1213-1214, 1215-1216, 1217-1218, 1219-1220, 1221-1222, 1223-1224, 1225-1226, 1227-1228, 1229-1230, 1231-1232, 1233-1234, 1235-1236, 1237-1238, 1239-1240, 1241-1242, 1243-1244, 1245-1246, 1247-1248, 1249-1250, 1251-1252, 1253-1254, 1255-1256, 1257-1258, 1259-1260, 1261-1262, 1263-1264, 1265-1266, 1267-1268, 1269-1270, 1271-1272, 1273-1274, 1275-1276, 1277-1278, 1279-1280, 1281-1282, 1283-1284, 1285-1286, 1287-1288, 1289-1290, 1291-1292, 1293-1294, 1295-1296, 1297-1298, 1299-1300, 1301-1302, 1303-1304, 1305-1306, 1307-1308, 1309-1310, 1311-1312, 1313-1314, 1315-1316, 1317-1318, 1319-1320, 1321-1322, 1323-1324, 1325-1326, 1327-1328, 1329-1330, 1331-1332, 1333-1334, 1335-1336, 1337-1338, 1339-1340, 1341-1342, 1343-1344, 1345-1346, 1347-1348, 1349-1350, 1351-1352, 1353-1354, 1355-1356, 1357-1358, 1359-1360, 1361-1362, 1363-1364, 1365-1366, 1367-1368, 1369-1370, 1371-1372, 1373-1374, 1375-1376, 1377-1378, 1379-1380, 1381-1382, 1383-1384, 1385-1386, 1387-1388, 1389-1390, 1391-1392, 1393-1394, 1395-1396, 1397-1398, 1399-1400, 1401-1402, 1403-1404, 1405-1406, 1407-1408, 1409-1410, 1411-1412, 1413-1414, 1415-1416, 1417-1418, 1419-1420, 1421-1422, 1423-1424, 1425-1426, 1427-1428, 1429-1430, 1431-1432, 1433-1434, 1435-1436, 1437-1438, 1439-1440, 1441-1442, 1443-1444, 1445-1446, 1447-1448, 1449-1450, 1451-1452, 1453-1454, 1455-1456, 1457-1458, 1459-1460, 1461-1462, 1463-1464, 1465-1466, 1467-1468, 1469-1470, 1471-1472, 1473-1474, 1475-1476, 1477-1478, 1479-1480, 1481-1482, 1483-1484, 1485-1486, 1487-1488, 1489-1490, 1491-1492, 1493-1494, 1495-1496, 1497-1498, 1499-1500, 1501-1502, 1503-1504, 1505-1506, 1507-1508, 1509-1510, 1511-1512, 1513-1514, 1515-1516, 1517-1518, 1519-1520, 1521-1522, 1523-1524, 1525-1526, 1527-1528, 1529-1530, 1531-1532, 1533-1534, 1535-1536, 1537-1538, 1539-1540, 1541-1542, 1543-1544, 1545-1546, 1547-1548, 1549-1550, 1551-1552, 1553-1554, 1555-1556, 1557-1558, 1559-1560, 1561-1562, 1563-1564, 1565-1566, 1567-1568, 1569-1570, 1571-1572, 1573-1574, 1575-1576, 1577-1578, 1579-1580, 1581-1582, 1583-1584, 1585-1586, 1587-1588, 1589-1590, 1591-1592, 1593-1594, 1595-1596, 1597-1598, 1599-1600, 1601-1602, 1603-1604, 1605-1606, 1607-1608, 1609-1610, 1611-1612, 1613-1614, 1615-1616, 1617-1618, 1619-1620, 1621-1622, 1623-1624, 1625-1626, 1627-1628, 1629-1630, 1631-1632, 1633-1634, 1635-1636, 1637-1638, 1639-1640, 1641-1642, 1643-1644, 1645-1646, 1647-1648, 1649-1650, 1651-1652, 1653-1654, 1655-1656, 1657-1658, 1659-1660, 1661-1662, 1663-1664, 1665-1666, 1667-1668, 1669-1670, 1671-1672, 1673-1674, 1675-1676, 1677-1678, 1679-1680, 1681-1682, 1683-1684, 1685-1686, 1687-1688, 1689-1690, 1691-1692, 1693-1694, 1695-1696, 1697-1698, 1699-1700, 1701-1702, 1703-1704, 1705-1706, 1707-1708, 1709-1710, 1711-1712, 1713-1714, 1715-1716, 1717-1718, 1719-1720, 1721-1722, 1723-1724, 1725-1726, 1727-1728, 1729-1730, 1731-1732, 1733-1734, 1735-1736, 1737-1738, 1739-1740, 1741-1742, 1743-1744, 1745-1746, 1747-1748, 1749-1750, 1751-1752, 1753-1754, 1755-1756, 1757-1758, 1759-1760, 1761-1762, 1763-1764, 1765-1766, 1767-1768, 1769-1770, 1771-1772, 1773-1774, 1775-1776, 1777-1778, 1779-1780, 1781-1782, 1783-1784, 1785-1786, 1787-1788, 1789-1790, 1791-1792, 1793-1794, 1795-1796, 1797-1798, 1799-1800, 1801-1802, 1803-1804, 1805-1806, 1807-1808, 1809-1810, 1811-1812, 1813-1814, 1815-1816, 1817-1818, 1819-1820, 1821-1822, 1823-1824, 1825-1826, 1827-1828, 1829-1830, 1831-1832, 1833-1834, 1835-1836, 1837-1838, 1839-1840, 1841-1842, 1843-1844, 1845-1846, 1847-1848, 1849-1850, 1851-1852, 1853-1854, 1855-1856, 1857-1858, 1859-1860, 1861-1862, 1863-1864, 1865-1866, 1867-1868, 1869-1870, 1871-1872, 1873-1874, 1875-1876, 1877-1878, 1879-1880, 1881-1882, 1883-1884, 1885-1886, 1887-1888, 1889-1890, 1891-1892, 1893-1894, 1895-1896, 1897-1898, 1899-1900, 1901-1902, 1903-1904, 1905-1906, 1907-1908, 1909-1910, 1911-1912, 1913-1914, 1915-1916, 1917-1918, 1919-1920, 1921-1922, 1923-1924, 1925-1926, 1927-1928, 1929-1930, 1931-1932, 1933-1934, 1935-1936, 1937-1938, 1939-1940, 1941-1942, 1943-1944, 1945-1946, 1947-1948, 1949-1950, 1951-1952, 1953-1954, 1955-1956, 1957-1958, 1959-1960, 1961-1962, 1963-1964, 1965-1966, 1967-1968, 1969-1970, 1971-1972, 1973-1974, 1975-1976, 1977-1978, 1979-1980, 1981-1982, 1983-1984, 1985-1986, 1987-1988, 1989-1990, 1991-1992, 1993-1994, 1995-1996, 1997-1998, 1999-2000, 2001-2002, 2003-2004, 2005-2006, 2007-2008, 2009-2010, 2011-2012, 2013-2014, 2015-2016, 2017-2018, 2019-2020, 2021-2022, 2023-2024, 2025-2026, 2027-2028, 2029-2030, 2031-2032, 2033-2034, 2035-2036, 2037-2038, 2039-2040, 2041-2042, 2043-2044, 2045-2046, 2047-2048, 2049-2050, 2051-2052, 2053-2054, 2055-2056, 2057-2058, 2059-2060, 2061-2062, 2063-2064, 2065-2066, 2067-2068, 2069-2070, 2071-2072, 2073-2074, 2075-2076, 2077-2078, 2079-2080, 2081-2082, 2083-2084, 2085-2086, 2087-2088, 2089-2090, 2091-2092, 2093-2094, 2095-2096, 2097-2098, 2099-2100, 2101-2102, 2103-2104, 2105-2106, 2107-2108, 2109-2110, 2111-2112, 2113-2114, 2115-2116, 2117-2118, 2119-2120, 2121-2122, 2123-2124, 2125-2126, 2127-2128, 2129-2130, 2131-2132, 2133-2134, 2135-2136, 2137-2138, 2139-2140, 2141-2142, 2143-2144, 2145-2146, 2147-2148, 2149-2150, 2151-2152, 2153-2154, 2155-2

4. Технико-экономические показатели.

Согласно разработанному эскизному проекту на земельном участке с кадастровым номером 23:37:0107002:2720 предполагается продолжение строительства объекта капитального строительства (индивидуальный жилой дом) с параметрами, указанными в Таблице №1.

Таблица №1

Наименование показателя, ед.изм.	Значение показателя	ПЗЗ МО г-к Анапа
Вид разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства	Индивидуальное жилищное строительство, гостиничное обслуживание	Соблюдается.
Площадь участка, кв.м	669	Соблюдается.
Площадь застройки, кв.м	300	Соблюдается.
Площадь здания до реконструкции, кв.м	788,90	Соблюдается.
Площадь здания после реконструкции, кв.м	899,90	Соблюдается.
Этажность здания до реконструкции, этаж	3	Соблюдается.
Этажность здания после реконструкции, этаж	4	Отклонение. Требуется от 3 эт.
Высота здания, м	13,66	Соблюдается.
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	44,84%	Соблюдается.
Отступы от границ земельного участка после реконструкции	Переменные отступы не менее 3м. отступы не изменяются	Соблюдается.

5. Информация о функциональном назначении объекта

Вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 23:37:0107002:2720 - индивидуального жилищного строительства, гостиничное обслуживание соответствует фактическому его использованию. Подобное функциональное назначение соответствует основному и условно разрешенному виду использования для территориальной зоны Ж1 согласно ПЗЗ МО г-к Анапа в актуальной редакции.

Соответственно размещение объекта капитального строительства с кадастровым номером 23:37:0107002:8250 на земельном участке с кадастровым номером 23:37:0107002:2720 по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, пр. Верхний, 5 отвечает требованиям градостроительного регламента, содержащимся в статье 40 ПЗЗ МО г-к Анапа.

Взам. инв.

Подпись и

Инв. № подл.

						10.2025-ПО			
Изм.	Кол.	Лист	№ до	Подпис	Дат	Проектное обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства Краснодарский край, г. Анапа, пр. Верхний, 5	Стадия	Лист	Листов
Ген. директо		Фатеева			10.25		П	6	10
Разработ		Юламанова			10.25		ООО ЮЦ «ЭКСПЕРТ ГРУПП»		
Текстовая часть									

6. Обоснование, содержащее описание характеристик, земельного участка, неблагоприятных для застройки.

Согласно статьи 40 ГрК РФ Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. 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.

Учитывая нормы п.1ст.40 ГрК РФ, возможность увеличения этажности реконструируемого здания с кадастровым номером 23:37:0107002:8250 до четырех этажей также обосновано расположением земельного участка с кадастровым номером 23:37:0107002:2720 полностью в ЗОУИТ -Водоохранная зона реки Можепсин (балка Цыбанова) и частично в пределах береговой полосы, что относится к неблагоприятным характеристикам земельного участка.

Согласно Правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Анапа: 4.12. Допускается отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства и размеров земельных участков в установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации порядке при предоставлении соответствующего обоснования, выполненного проектной организацией на основании требований технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов, действующих на территории Российской Федерации.

Ст.3, п.22 ПЗЗ МО г-к Анапа - предельная высота здания, строения, сооружения – предельно допустимая высота объекта капитального строительства, рассчитываемая в метрах от средней планировочной отметки земли до верха парапета, карниза (свеса) скатной кровли или конька кровли при ее уклоне выше 30 градусов. В отношении культовых сооружений – подкрестовое яблоко в отношении христианских храмов, колоколен, звонниц; кулла в отношении мечетей с учетом минаретов; верхняя отметка купола, шпиля и иных вертикальных конструктивных элементов в отношении синагог и иных культовых сооружений. При этом надстройки для размещения технического оборудования, выходы на кровлю, крышные антенны, вентиляты, молниеотводы и другие инженерные устройства при определении предельной высоты здания, строения, сооружения не учитываются и могут занимать не более 10 % от общей площади эксплуатируемой и (или) неэксплуатируемой кровли.

Согласно проектной документации, предельная высота реконструируемого здания с кадастровым номером 23:37:0107002:8250 на земельном участке с кадастровым номером 23:37:0107002:2720, составляет 13м.66см. **Высота здания после реконструкции соответствует предельной высоте зданий, расположенных в зоне Ж1 согласно ПЗЗ МО г-к Анапа.**

Неблагоприятными характеристиками, не позволяющими произвести реконструкцию здания с кадастровым номером 23:37:0107002:8250 без отклонений от предельно допустимых параметров разрешенного строительства, являются иные неблагоприятные характеристики земельного участка.

В соответствии с пунктом 2 статьи 40 Градостроительного кодекса РФ – «отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов».

Взам. инв. / Подпись и / Инв. № подл.

10.2025-ПО					
Изм.	Кол.	Лис	№до	Подпис	Дат
Ген.директо		Фатеева			10.25
Разработ		Юламанова			10.25
Проектное обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства Краснодарский край, г. Анапа, пр.Верхний, 5					
			Стадия	Лист	Листов
			П	7	10
			000		
			ЮЦ «ЭКСПЕРТ ГРУПП»		
Текстовая часть					

В рамках подготовки настоящего Обоснования была произведена проверка на соответствие проектных предложений требованиям ФЗ № 384 «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» и ФЗ № 123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»

Идентификационные сведения об объекте капитального строительства:

1. Назначение – согласно Приказу министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 2 ноября 2022 г. N 928/пр планируемый к строительству объект попадает в группы – «Жилые объекты для постоянного проживания» «Гостиницы, лагеря, дома отдыха, базы отдыха», земельный участок имеет вид разрешенного использования (назначение)– «индивидуального жилищного строительства, гостиничное обслуживание»;
2. Принадлежность к объектам транспортной инфраструктуры и к другим объектам, функционально-технологические особенности которых влияют на их безопасность – объект реконструкции не относится к данной инфраструктуре;
3. Возможность опасных природных процессов и явлений и техногенных воздействий на территории, на которой будут осуществляться строительство, реконструкция и эксплуатация здания или сооружения – отсутствует;
4. Принадлежность к опасным производственным объектам – в соответствии с Федеральным законом РФ от 21.07.1997 г. № 116-ФЗ (Приложение 1) и ст. 48 Градостроительного кодекса РФ, реконструируемый объект не относится к опасным производственным объектам;
5. Пожарная и взрывопожарная опасность – в соответствии с Федеральным законом РФ от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ здание имеет:
 - степень огнестойкости — II;
 - класс конструктивной пожарной опасности — С1;
 - класс функциональной пожарной опасности: Ф1.2;
6. Наличие помещений с постоянным пребыванием людей – в реконструируемом здании имеются помещения с постоянным пребыванием людей;
7. Уровень ответственности – согласно п.9 ст. 4 ФЗ-384 *нормальный*.

Учитывая представленную схему планировочной организации земельного участка, можно сделать вывод о том, что расположение реконструируемого объекта капитального строительства не повлечёт нарушение минимально необходимых требований к земельным участкам, зданиям и сооружениям, установленных ПЗЗ МО г-к Анапа и Федеральным законом от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», и не будет нарушать требования технических регламентов и нормативной документации, при условии последующей разработки проектной документации в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.12.2009.г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Взам. инв.	Подпись и дата						10.2025-ПО			
		Изм.	Кол.	Лис	№до	Подпис	Дат	Стадия	Лист	Листов
Инв. № подл.		Ген.директо	Фатеева			10.25	Проектное обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства Краснодарский край, г. Анапа, пр.Верхний, 5	П	8	10
		Разработ	Юламанова			10.25		ООО ЮЦ «ЭКСПЕРТ ГРУПП»		
Графическая часть										

Схема расположения земельного участка с кадастровым номером 23:37:0107002:2720 и здания с кадастровым номером 23:37:0107002:8250 в кадастровом квартале

Схема №1

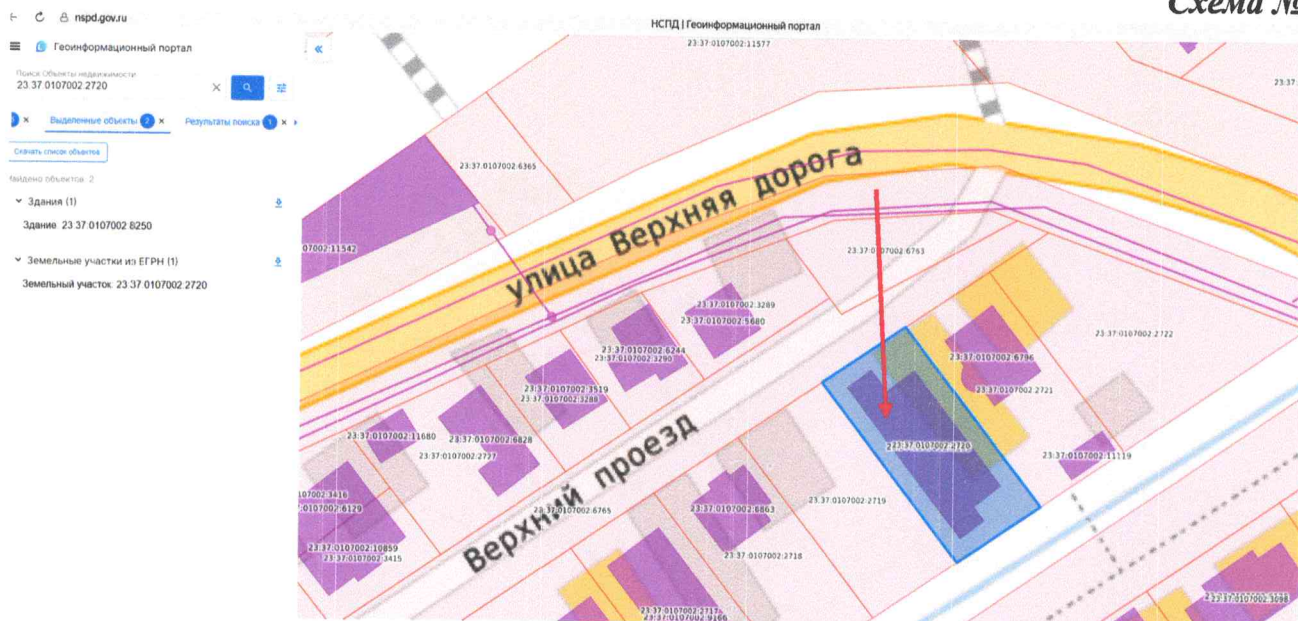
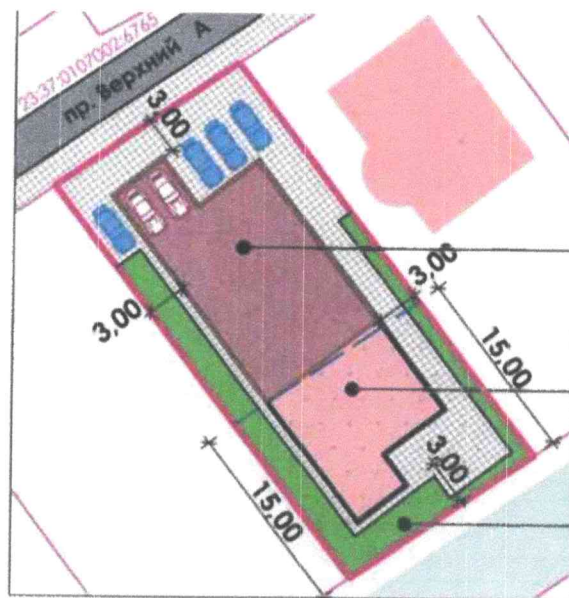


Схема планировочной организации земельного участка с кадастровым номером 23:37:0107002:2720

Схема №2



Надстраиваемая часть реконструируемого нежилого здания
 кадастровый номер 23:37:0107002:8250
 Общая площадь - 111,00 м²
 Этажность - 4, в том числе подземных - 0

Реконструируемое нежилое здание
 кадастровый номер 23:37:0107002:8250
 Общая площадь - 788,90 м²
 Этажность - 3, в том числе подземных - 0

Береговая полоса
 Градостроительный план
 РФ-23-2-01-0-00-2024-0801-0
 от 14.03.2024

Взам. инв. Подпись и дата Инв. № подл.

10.2025-ПО

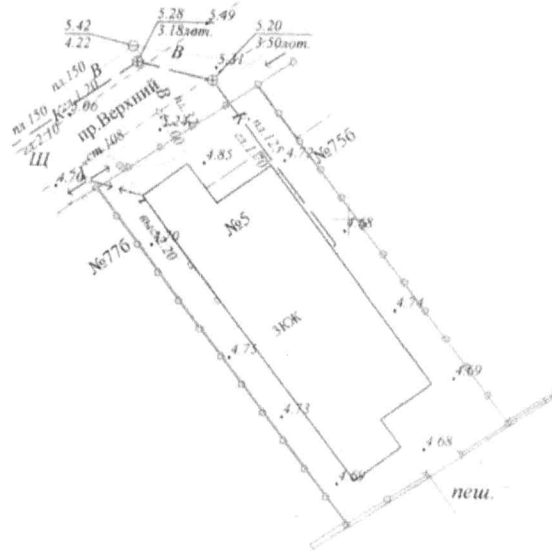
Изм.	Кол.	Лис	№до	Подпись	Дат
Ген. директо		Фатеева			10.25
Разработ		Юламанова			10.25

Проектное обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства
 Краснодарский край, в. Анапа, пр.Верхний, 5

Стадия	Лист	Листов
П	9	10
ООО ЮЦ «ЭКСПЕРТ ГРУПП»		

Графическая часть

с



144550
147000

СОГЛАСОВАНО
 [Signature]
 [Stamp]



ООО "ЗемТехКадастрНедвижимости"			
Объект: Топографическая съемка		Заказчик:	
по адресу: г. Анапа, пр. Верхний, 5			
Начальник вычертил	Чеботарев С.С. Шаталов Р.В.	Лист №	Масштаб
Дата	10.08.2022г.	1	1:500
Система координат МСК-23			
Система высот Балтийская			

Взам. инв.

Подпись и дата

Инв. № подл.

10.2025-ПО

Изм.	Кол.	Лис	№до	Подпис	Дат
Ген. директор		Фатеева		[Signature]	10.25
Разработ		Юламанова		[Signature]	10.25

Проектное обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства
 Краснодарский край, г. Анапа, пр. Верхний, 5

Стадия	Лист	Листов
П	10	10
ООО ЮЦ «ЭКСПЕРТ ГРУПП»		

Графическая часть

2301097776-20251006-1643

(регистрационный номер выписки)

06.10.2025

(дата формирования выписки)

ВЫПИСКА

из единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования и их обязательствах

Настоящая выписка содержит сведения о юридическом лице (индивидуальном предпринимателе), осуществляющем подготовку проектной документации:

Общество с ограниченной ответственностью Юридический центр «ЭКСПЕРТ ГРУПП»

(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

1182375074320

(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:

1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	2301097776
1.2	Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)	Общество с ограниченной ответственностью Юридический центр «ЭКСПЕРТ ГРУПП»
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	ООО ЮЦ «ЭКСПЕРТ ГРУПП»
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	353440, Россия, Краснодарский край, м.о. Город-Курорт Анапа, г. Анапа, ул. Крымская, д. 204
1.5	Является членом саморегулируемой организации	Ассоциация Экспертно-аналитический центр проектировщиков "Проектный портал" (СРО-П-019-26082009)
1.6	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации	П-019-002301097776-1670
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	17.07.2019
1.8	Дата и номер решения об исключении из членов саморегулируемой организации, основания исключения	

2. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права осуществлять подготовку проектной документации:

2.1 в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	2.2 в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	2.3 в отношении объектов использования атомной энергии (дата возникновения/изменения права)
Да, 17.07.2019	Нет	Нет



3. Компенсационный фонд возмещения вреда

3.1	Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на подготовку проектной документации, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда	Первый уровень ответственности (не превышает двадцать пять миллионов рублей)
3.2	Сведения о приостановлении / прекращении права осуществлять подготовку проектной документации объектов капитального строительства	

4. Компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств

4.1	Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право осуществлять подготовку проектной документации по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	
4.2	Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договорам подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	Нет
4.3	Дата уплаты дополнительного взноса	Нет
4.4	Сведения о приостановлении / прекращении права осуществлять подготовку проектной документации по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров	

5. Фактический совокупный размер обязательств

5.1	Фактический совокупный размер обязательств по договорам подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров на дату выдачи выписки	Нет
-----	--	-----



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Владелец: «НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ ИЗЫСКАТЕЛЕЙ И
ПРОЕКТИРОВЩИКОВ» «НОПРИЗ»

129090, г. Москва, пр-т Мира, 3, стр.3

СЕРТИФИКАТ 02 A9 64 C2 00 16 B3 DD A0 42 4E 1C 7B 48 A1 7E 77

ДЕЙСТВИТЕЛЕН: с 10.07.2025 по 10.10.2026



ПРОШУРОВАНО

ПРОЧУМЕРОВАНО

ООО ЮЦ «ЭКСПЕРТ ГРУПП»

13 ЛИСТОВ

2025 г.

ПОДПИСЬ

