







## 1. Общая часть.

Местоположение объекта – Российская Федерация, Краснодарский край, город Анапа, ул. Парковая, 59-3.

Земельный участок, площадью 1658,00м<sup>2</sup> с кадастровым номером 23:37:0104015:8425, расположен в восточной части г. Анапа. Земельный участок располагается вдоль улицы Парковой.

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

- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 4.13130.2013 «Система противопожарной защиты, Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объёмно-планировочным и конструктивным решениям»;
- Технического регламента о требованиях пожарной безопасности, ФЗ №123-ФЗ от 22 июля 2008г;

## 2. Градостроительные и природные условия.

Земельный участок с кадастровым номером 23:37:0104015:8425 частично застроен. На нем располагается нежилое здание 1960 года постройки с кадастровым номером 23:37:0104015:1246, общей площадью 143,90 м<sup>2</sup>. Данное здание подлежит демонтажу.

Вдоль северо-восточной границы земельный участок обременён охранной зоной инженерных сетей – Вл – 35 кВ «Анапа – Анапская».

С юго-востока участок выходит на городскую улицу Парковую, шириной в границах кадастров – 25,00м.

С северо-востока участок выходит на пер. Александрийский, шириной в границах кадастров – 15,00м.

С остальных сторон земельный участок граничит со смежными земельными участками, расположенными в зоне многоэтажной жилой застройки.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Анапа (ПЗЗ МО г-к Анапа) испрашиваемый земельный участок располагается в зоне застройки многоквартирными жилыми домами (Ж4).

Зона Ж4 в основных видах использования земельного участка допускает проектирование и строительство делового управления с разрешёнными параметрами строительства:

- минимальные отступы от границ земельного участка – 3 м,

Согласовано		
Взам. Инв. №		
Попр. и дата		
Инв. № подл.		

<b>– ПЗУ.ТЧ</b>						
Изм.	Кол.уч	Лист	Подп.	Дата	Проектное обоснование отклонения от предельных параметров разрешённого строительства на земельном участке по адресу: г. Анапа, ул. Парковая, 59-3	
Рук.учр.		Ашихмин		14.07.23		
Разраб.		Бугаева		14.07.23	Стадия	
					П	
					Лист	
					1	
					Листов	
					5	
Текстовая часть					<b>МБУ «УАиГ»</b> г-к Анапа	







- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

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

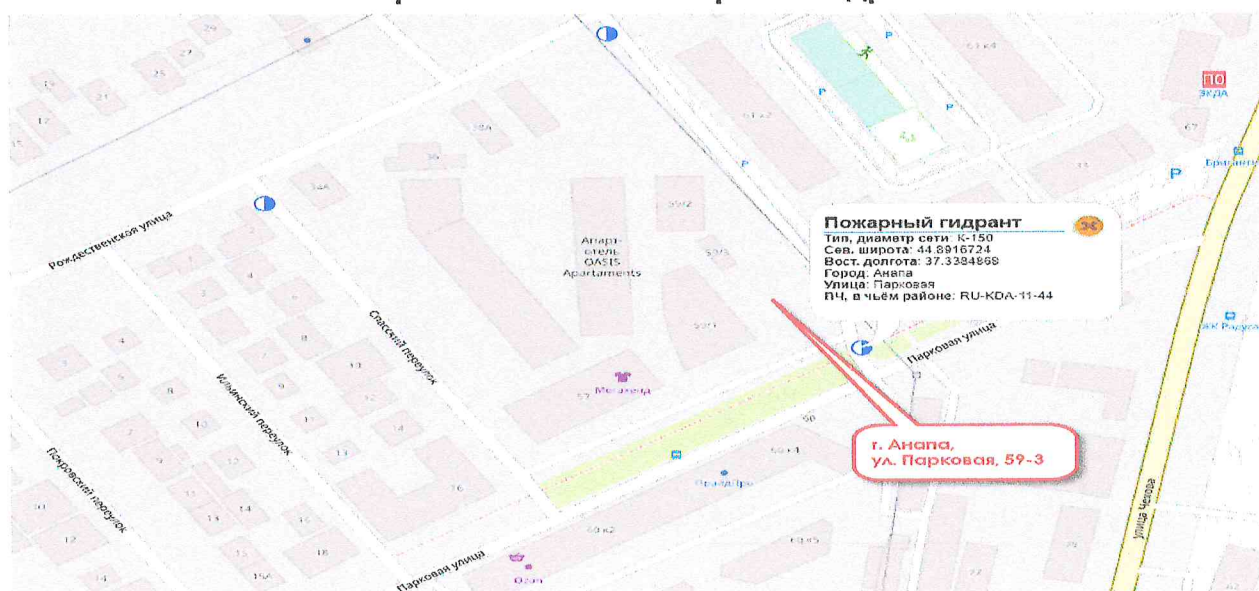
Согласно ст.40 Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ «Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше, установленных градостроительным регламентом, минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства».

К основным характеристикам, по которым собственник земельного участка с кадастровым номером 23:37:0104015:8425 обращается за отклонениями от предельных параметров строительства является охранный зона инженерных сетей.

Согласно п. 4.3 СП 4.13130.2013 противопожарное расстояние между общественными зданиями должно быть не менее 6,00 м. Однако согласно п. 4.11 СП 4.13130.2013 «противопожарные расстояния между жилыми, общественными зданиями и сооружениями не нормируются, если более высокая и широкая стена здания, сооружения (или специально возведенная отдельно стоящая стена), обращенная к соседнему объекту защиты, либо обе стены, обращенные друг к другу, отвечают требованиям СП 2.13130 для противопожарных стен 1-го типа». На данный допуск опирались при запросе отклонений от разрешенных параметров строительства со стороны смежных земельных участков по адресам: г. Анапа, ул. Парковая, 59-1, 59-2.

Ближайший пожарный гидрант, располагается в непосредственной близости от проектируемого земельного участка, вдоль ул. Парковой, согласно прилагаемой схемы.

### Схема расположения пожарного гидранта.



Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

– ПЗУ.ТЧ

Лист

4

**Вывод:** Исходя из вышеизложенного, учитывая прилагаемую схему земельного участка, можно сделать вывод о том, что расположение проектируемого объекта капитального строительства с планируемыми отклонениями, а именно:

- с отступом от границы земельного участка со стороны главного фасада (ул. Парковой) – 0,00 м;
- с отступом от границы земельного участка со стороны второстепенного фасада (пер. Александрийский) – более 15,00 м с учетом охранной зоны высоковольтной линии электропередач;
- с отступом от границы смежного участка по адресу: г. Анапа, ул. Парковая, 59-2– 1,00 м;
- с отступом от границы смежного участка по адресу: г. Анапа, ул. Парковая, 59-1– 3,00 м.

не нарушает требований технических регламентов и нормативной документации, при условии последующей разработки проектной документации в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

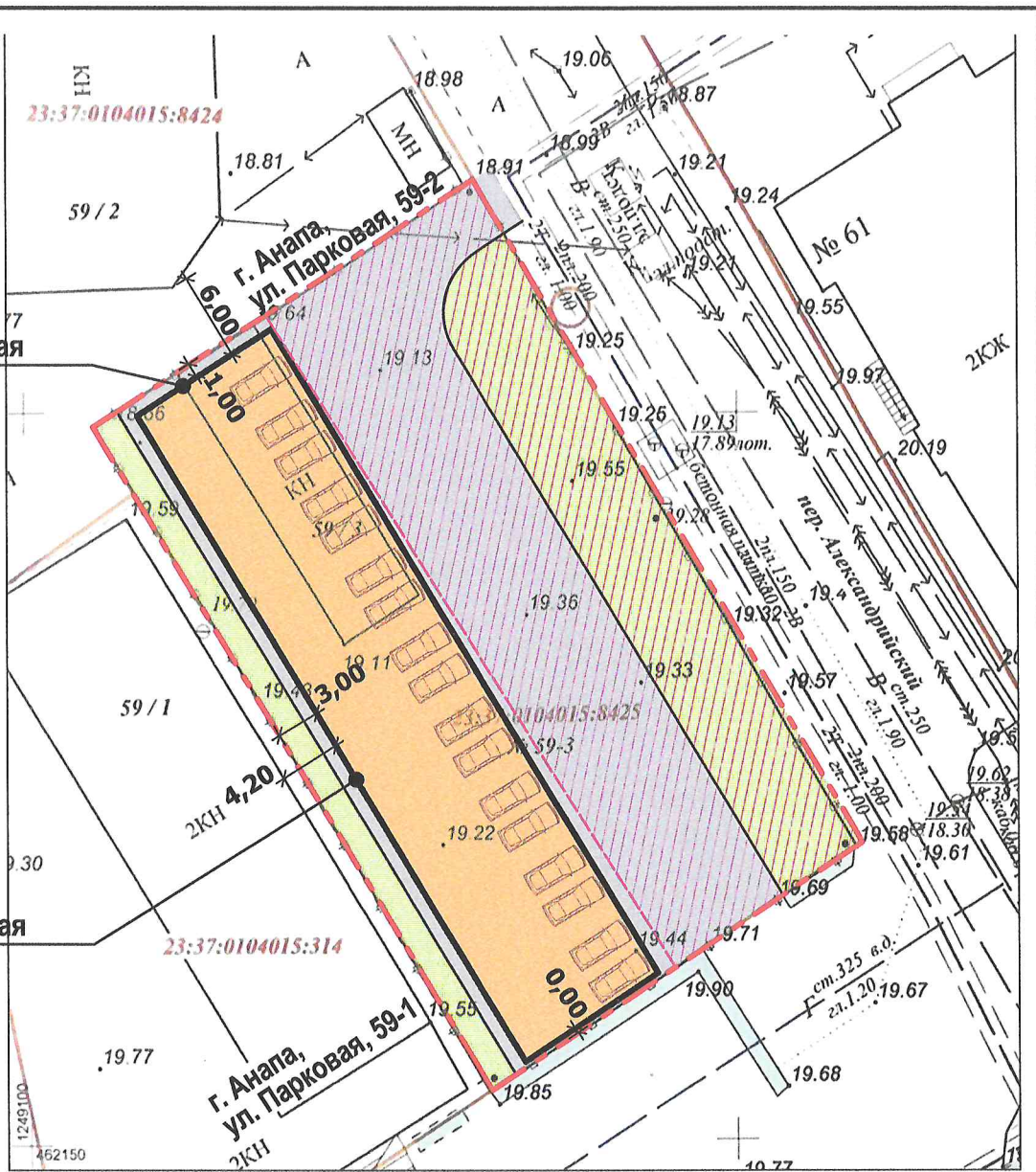
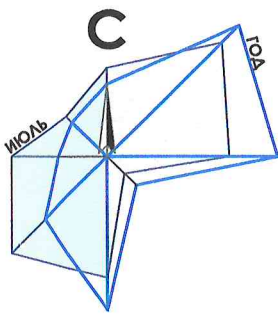
Заказчик обязуется, что все оговоренные выше допуски будут соблюдены.


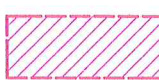


Име. № подл.	Подп. и дата	Взам. Име. №
--------------	--------------	--------------

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата
------	--------	------	-------	-------	------

– ПЗУ.ТЧ





-  - Граница земельного участка с кадастровым номером 23:37:0104015:8425;
-  - Охранная зона Вл-35 кв "Анапа-Анапская";
-  - Объект капитального строительства в отношении которого запрашивается разрешение на отклонение;
-  - Место стоянки легкового транспорта;

Взнесен инв. N	
Подпись и дата	
Инв. N подл.	

Рук.учр. АШИХМИН  
 Нач.отд. Бугаев

Земельный участок  
 с кадастровым номером 23:37:0104015:8425 по адресу:  
 г. Анапа, ул. Парковая, 59-3

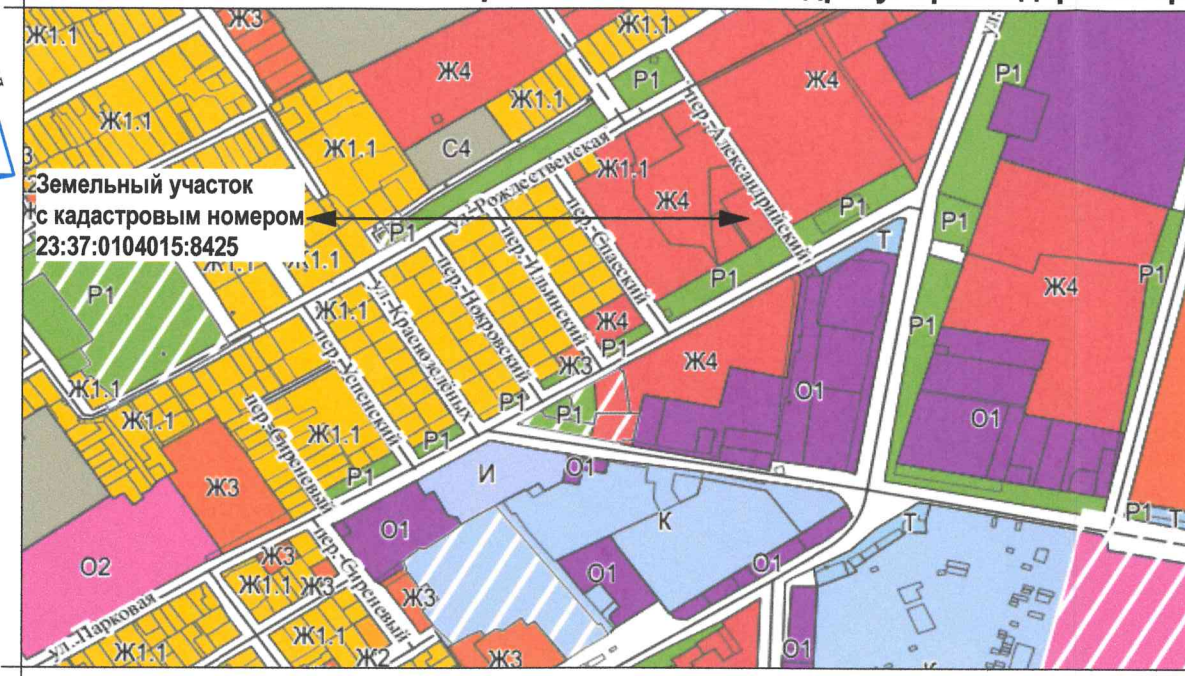
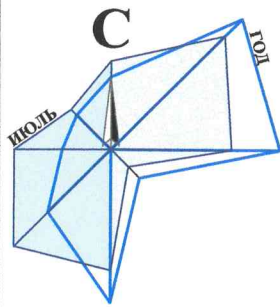


Схема земельного участка.  
 М 1:500.

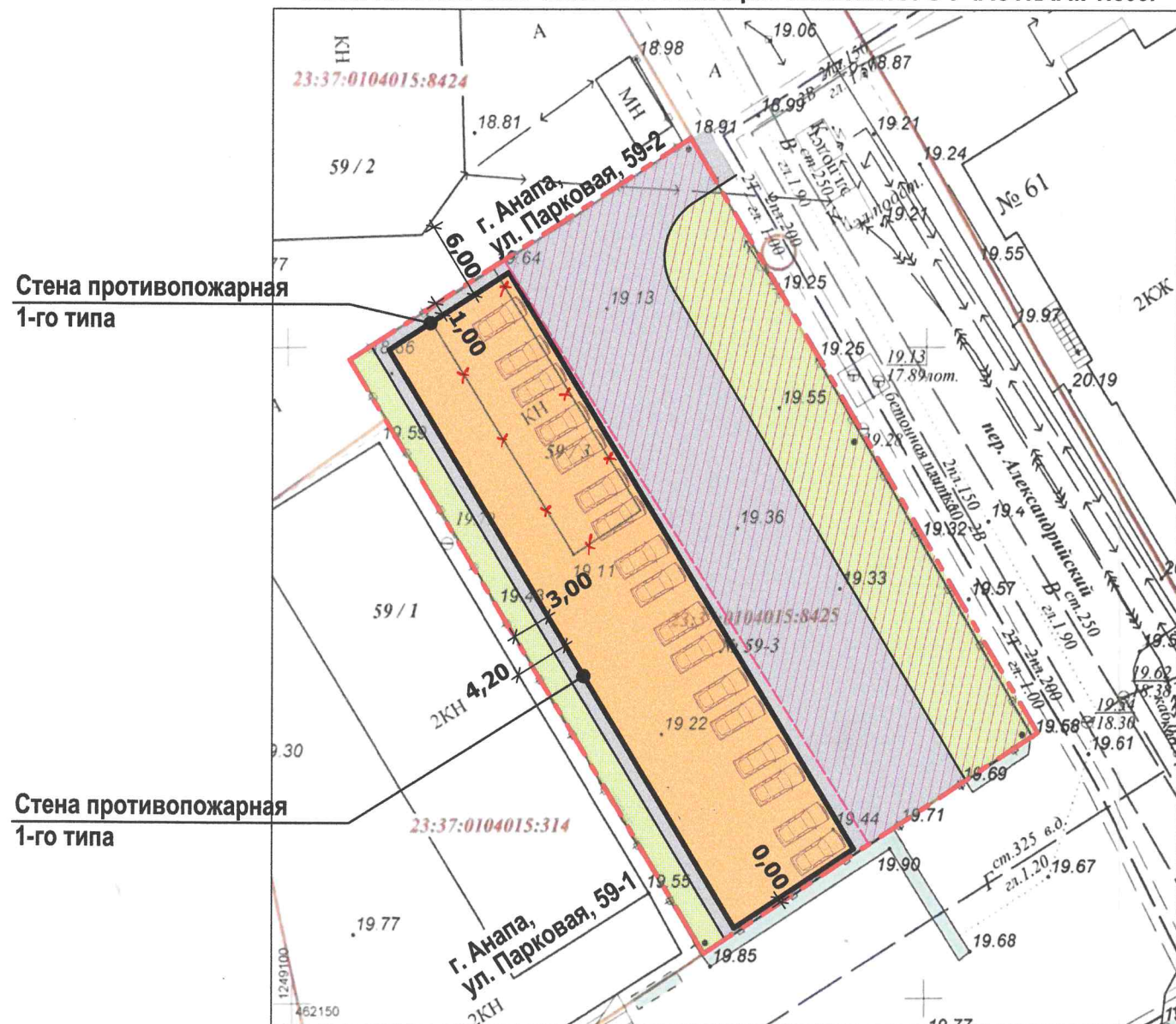
Стадия	Лист	Листов
МБУ "УАиГ"		



**МАТЕРИАЛ ЭКСПОЗИЦИИ ДЛЯ НАЗНАЧЕНИЯ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ**  
 по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства для земельного участка,  
 расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Парковая, 59-3 (23:37:0104015:8425)



**СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА. М 1:500.**



**Ж4 - ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МНОГОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ**

Наименование вида	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства
<b>Основной вид разрешенного использования</b> Деловое управление	<ul style="list-style-type: none"> <li>размер минимальной и максимальной площадей земельного участка принимается - 1000 / 100000 м<sup>2</sup>;</li> <li>минимальные отступы от границ участка - 3 м;</li> <li>максимальная высота объекта - 12 м;</li> <li>максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50 %;</li> <li>минимальный процент озеленения - 10%.</li> </ul>

**ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Наименование	Характеристика
<ul style="list-style-type: none"> <li>Кадастровый номер земельного участка</li> <li>Площадь земельного участка</li> <li>Категория земель</li> <li>Вид разрешённого использования</li> <li>Вид права</li> <li>Ограничение права</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>23:37:0104015:8425</li> <li>1658,00 м<sup>2</sup></li> <li>Земли населенных пунктов</li> <li>Деловое управление</li> <li>Собственность</li> <li>Аренда</li> </ul>

Взамен инв. N  
Подпись и дата  
Инв. N подл.

Рук.учр. Ашихмин  
Нач.отд. Бугаева

<b>Земельный участок с кадастровым номером 23:37:0104015:8425 по адресу: г. Анапа, ул. Парковая, 59-3</b>		
Материал для экспозиции.	Стадия	Лист
		Листов
	МБУ "УАиГ"	





**РОССЕТИ**  
**КУБАНЬ**

Филиал ПАО «Россети Кубань»  
Юго-Западные электрические сети

Восточный мол 1,  
г. Новороссийск,  
Краснодарский край, 353902  
www.rosseti-kuban.ru

тел: +7 (8617) 67-85-59  
факс: +7 (8617) 67-81-21  
e-mail: novuzs@novuzs.ru

новый e-mail: uzses@uzses.rosseti-kuban.ru

11.05.2023 № 205/21840-сет

№ №

от

Генеральному директору  
ООО «БИЗНЕС ЦЕНТР»

Г.С. Вараве

О предоставлении информации

Уважаемый Геннадий Сергеевич!

В ответ на Ваше обращение от 20.04.2023 б/н (вх. от 20.04.2023 №ЮЗ/1/3546-пс), сообщаяю.

Согласно представленной документации, земельный участок с кадастровым номером №23:37:0104015:8425 по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Парковая, д. 59-3, частично расположен в охранной зоне действующей ВЛ 35 кВ Анапская – Анапа (далее – ВЛ) состоящей на балансе филиала ПАО «Россети Кубань» Юго-Западные электрические сети (далее – Сетевая организация).

Охранная зона данной ВЛ, составляет часть поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченное параллельными вертикальными плоскостями, отстоящим по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении на расстоянии 15 м.

Условия использования земельных участков, расположенных в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства, установлены Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 №160 (ред. от 21.12.2018) (далее – Правила).

1. В соответствии с п.8 Правил 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 возникновения пожаров, в том числе:

- 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.

2. В соответствии с п.9 Правил в охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1 000 Вольт, помимо действий, предусмотренных п.8 настоящих Правил, запрещается:

- складировать или размещать хранилище любых, в том числе горюче-смазочных материалов;

- размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ.

3. В соответствии с п.10 Правил в пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

- строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

- производство земляных работ на глубине более 0,3 метра;

- разведение огня;

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

- складирование или размещение хранилищ любых материалов.

Дополнительно сообщая, что Сетевая организация вправе обратиться в контролирующие органы по факту нарушения охранной зоны ВЛ.

Исполняющий обязанности  
первого заместителя директора –  
Главного инженера



М.В. Ратушный