

Общество с ограниченной ответственностью
"Проектно-конструкторское бюро "АрхиГрад"

ООО ПКБ "АрхиГрад" ИНН 6148655761, ОГРН 1146191000658
адрес: 348350, Ростовская обл., г. Красный Сулин, ул. Маршала Г.К. Жукова, 1 пом.3 тел.8 (850) 853-31-35
СРО Ассоциация "Объединение проектировщиков Южного и Северо-Кавказского округов" рег. №951 от 13.08.2018

Проектное обоснование для отклонения от
предельных параметров планировки земельного участка

АВТОМОЙКА САМООБСЛУЖИВАНИЯ

на земельном участке 61:54:0060001:753
по адресу: Ростовская область, Миллеровский район,
г. Миллерово в границах кадастрового квартала
61:54:0060001

06.2023/14

Генеральный директор



Ревин С.П.

г.Красный Сулин
2023г.

СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1. Характеристика земельного участка

Земельный участок под строительство автомойки самообслуживания расположен по адресу: Ростовская область, Миллеровский район, г. Миллерово, в границах кадастрового квартала 61:54:0060001. Кадастровый номер земельного участка 61:54:0060001:753.

Участок под строительство расположен на территории земель населенных пунктов. Территориальная зона в соответствии с ПЗЗ Миллеровского городского поселения – зона транспортной инфраструктуры (Т). Вид разрешенного использования земельного участка для строительства – «объекты дорожного сервиса».

Площадь земельного участка – 613 м². Форма участка – вытянутый многоугольник со средними размерами 55,0 x 12,0 м. Земельный участок расположен вдоль улицы Советская недалеко от автозаправки «Роснефть».

Земельный участок граничит со всех сторон со свободными землями Администрации г. Миллерово. С южной стороны в 10 м проходит автодорога по ул. Советская, в 7 м расположен рекламный щит, в 5,5 м - ГРПШ №71. С западной стороны расположен проезд, с северной и восточной – лесополоса.

В пределах границ земельного участка зон с особыми условиями использования территорий не имеется.

На земельном участке отсутствуют подземные трубопроводы инженерных сетей и линии электропередач.

2. Обоснование и описание планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами с необходимостью и возможностью отклонения от предельных параметров

Площадь застройки земельного участка зданием автомойки – 224 м². Площадь застройки составляет 35% площади всего участка. Максимальный процент застройки земельного участка по Правилам застройки и землепользования Миллеровского городского поселения – 55%.

Проектируемое здание автомойки с необходимыми размерами в осях 26,5 x 9,0 м планируется к размещению в центральной части земельного участка. Размеры автомойки обусловлены технологическими особенностями при мойке автомобиля при которой размещается непосредственно автомобиль и расстояние для возможности обхода вокруг для его мойки, а также с размещением оборудования в одном посту мойки-«робота», при котором длина поста должна составить 9 м.

Власт. инв. №

Планир. и дата

Инд. № подл.

Изн.	Колонн.	Лист	№ док.	Планир.	Дата

06.2023/14- ПЗУ

Лист

3

Копировать

Формат А4

Паводковыми и талыми водами участок строительства не затопливается. Для обеспечения поверхностного водоотвода планировка осуществляется с уклоном на восток со сбросом ливневых вод за пределы участка.

5. Описание организации рельефа вертикальной планировкой

Рельеф земельного участка спокойный с перепадам абсолютных отметок 1,3 м на восток вдоль участка. Перепад высот поверхности земли на участке строительства (23,32 x 9,32м) составляет 0,5м, уклон в восточном направлении.

За отметку нуля принят уровень чистого пола 1-го этажа, что соответствует отметке – 144,3.

6. Описание решений по благоустройству территории

Прилегающая к автомойке территория планируется к благоустройству в соответствии с действующими санитарными нормами, с учетом:

- организации проездов с твердыми покрытиями (от 35%);
- озеленения (от 10%) – посадка кустарников, деревьев;
- организованного отвода атмосферных вод по рельефу за пределы участка;
- установка урн, фонарей, скамей, иных элементов благоустройства

7. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к ОКС

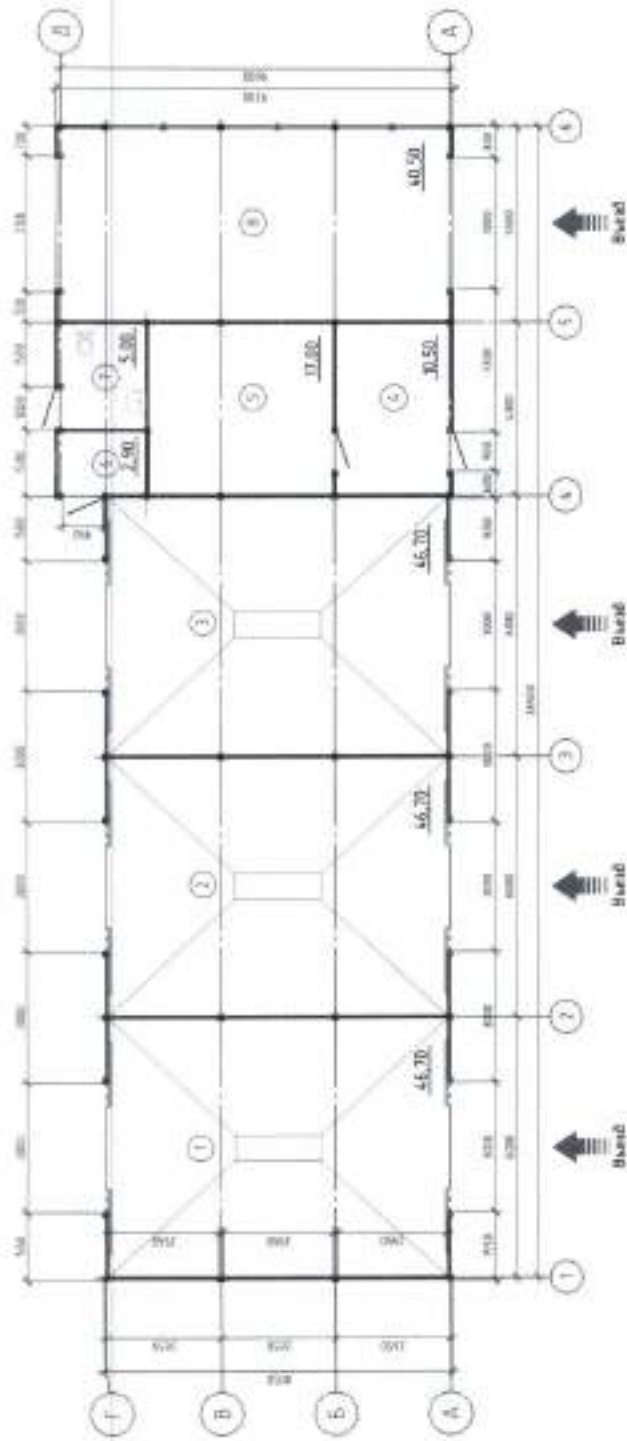
Доступность автомойки в пределах города для жителей обеспечивается существующей асфальтированной дорогой вдоль улицы Советская в 10м от земельного участка с южной стороны.

Выезд машин к двум постам автомойки для осуществления помывки и чистки машин планируется с юго-восточной стороны от асфальтобетонной дороги по ул. Советская. Выезд машин осуществляется с северной стороны автомойки через западную часть земельного участка к дороге по ул. Советская. Поток движения машин на въезд и выезд разграничен.

Инд. № подл.	Подп. и дата	Взнос инв. №							Дата
									5
								06.2023/14- ПЗУ	
Имя	Колуч	Лист	№ док	Лист	Дока			Формат А4	

Копировал

План на стм. ±0,000



Експлікація приміщень

№ прим.	Назив приміщення	Площа прим.
1	Воло друкарської машини М1	46,70
2	Воло друкарської машини М2	46,70
3	Воло друкарської машини М3	46,70
4	Воло друкарської машини	81,58
5	Головний офіс	17,00
6	Коридор	2,99
7	Санвузол	3,0
8	Воло друкарської машини	40,53
	Воло друкарської машини	28,80

Воло друкарської машини 218,70 м²
 Площа коридору 224,00 м²

Примітки

1. Не виконувати зведення стіни зовнішньої частини приміщення.

05.2023/Н-АР

Адміністративна будівля по адресу: Рівненська область, м. Млинів, вул. Героїв оборони 6154. 00000001		Сторона	Лист	Всього
Замовник: Будівля		II	7	
Виконавець: ДП "Будівля"				
План на стм. ±0,000		000 "ВВБ" "АрхіТайп"		

ФГИС ЕГРН

новый адресный листок учета недвижимости

Листок 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.02.2023 г., поступившего на рассмотрение 17.02.2023 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра

недвижимости:

Земельный участок		Идентификационный номер (ИН)	
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки:
17.02.2023 № 99/2023/519128748			61:54:0060001-753
Кадстровый номер:			
Номер кадастрового квартала:		61:54:0060001	
Дата присвоения кадастрового номера:		30.04.2021	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Ростовская область, Миллеровский район, г. Миллерово в границах коллективного квартала 61:54:0060001	
Площадь:		613 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		1877747,73	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
подпись наименования должности		подпись	
		М.П.	

инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Имя объекта недвижимости		
Земельный участок		
Лист № _____	Ракета 1	Всего листов выписки: _____
17.02.2023 № 99/2023/519128748		Всего разделов: _____
Кадастровый номер: 61:54:0060001:753		

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома индивидуального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельный участок, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные неактуальное/стациональное». Право (ограниченное право, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствуют. Сведения необходимые для заключения раздела 3.1 отсутствуют/Сведения необходимые для заключения раздела 4 отсутствуют.
Получитель выписки:	Дроздова Оксана Сергеевна

Государственный регистратор	ФГИС ЕПРН
подпись	инициала, фамилия

М.П.

6148655761-20230609-0142

(регистрационный номер выписки)

09.06.2023

(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 "Проектно-конструкторское бюро "АрхиГрад"

(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

1146191000658

(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:

1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	6148655761
1.2	Полное наименование юридического лица (полное имя Общества/индивидуального предпринимателя)	Общество с ограниченной ответственностью "Проектно-конструкторское бюро "АрхиГрад"
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	ООО "ПКБ "АРХИГРАД"
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	346350, Россия, Ростовская область, Красносулинский район, г. Красный Сулик, ул. Маршала Г.Н.Жукова, д. 1, пом. 3
1.5	Является членом саморегулируемой организации	Саморегулируемая организация Ассоциация «Объединение проектировщиков Южного и Северо-Кавказского округов» (СРО-П-033-30092009)
1.6	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации	П-033-006148655761-0944
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	13.08.2018
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 исключения/основание права)	2.2 в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии) (дата исключения/основание права)	2.3 в отношении объектов использования атомной энергии (дата исключения/основание права)
Да, 13.08.2018	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 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 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

Руководитель аппарата



А.О. Кожуховский



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Раздел 3.2

Земельный участок

Лист № Раздел 3.2 Всего листов раздела 3.2: _____ Всего листов выписки: _____
 17.02.2023 № 99/2023/519128748
 Кадастровый номер: 61:54:0060001:753

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Номер точки	Координаты		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y	
1	609771.18	2255160.07	5
2	609774.06	2255207.47	данные отсутствуют
3	609768.38	2255236.72	данные отсутствуют
4	609765.19	2255203.91	данные отсутствуют
5	609757.05	2255164.59	данные отсутствуют
6	609762.75	2255154.17	данные отсутствуют

Государственный регистратор _____

полное наименование должности _____

подпись _____

М.П. _____

ФУЛС ЕГРН _____

инициалы, фамилия _____

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2

Земельный участок		(исх. №/дата выдачи)	
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
17.02.2023 № 99/2023/519128748			
Кадастровый номер:		61-54-0060001:753	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют;	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. не зарегистрировано	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:			
дата государственной регистрации:			
номер государственной регистрации:			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	3.1.1. объект недвижимости:	Аренда (в том числе, субаренда) 02.12.2022 61-54/0060001:753-61/209/2022-1 с 02.12.2022 по 21.11.2032	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
основание государственной регистрации:			
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	Буддлен Ирина Владимировна	
5.	Законные в судебном порядке права требования:	"До овер-аренды заключается и государственной собственности земельного участка" от 29.11.2022	
6.	Сведения о возбуждении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9.	Предоставлены в сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода прекращении права), ограничении права или обременения объекта недвижимости, сделки и отмене или объекту недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

Государственный регистратор

ФГИС ЕГРН

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
(наименование объекта недвижимости)		
Лист № ____ Раздел I	Всего листов разделов I: ____	Всего листов выписки: ____
17.02.2023 № 99/2023/519128748		
Кадастровый номер:		61:54:0060001:753
Категория земель:		Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:		объекты дровяного сервиса
Сведения о кадастровом номере:		Бережнов Алексей Михайлович Ж61-11-236
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:		данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия		данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, исторической зоне:		данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесозащитки:		данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного инвентаря:		данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:		данные отсутствуют
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

ПРИЛОЖЕНИЯ

*к проектному обоснованию на отклонение от
предельных параметров планировки земельного участка*

06.2023/14

Схема планировочной организации земельного участка М 1400

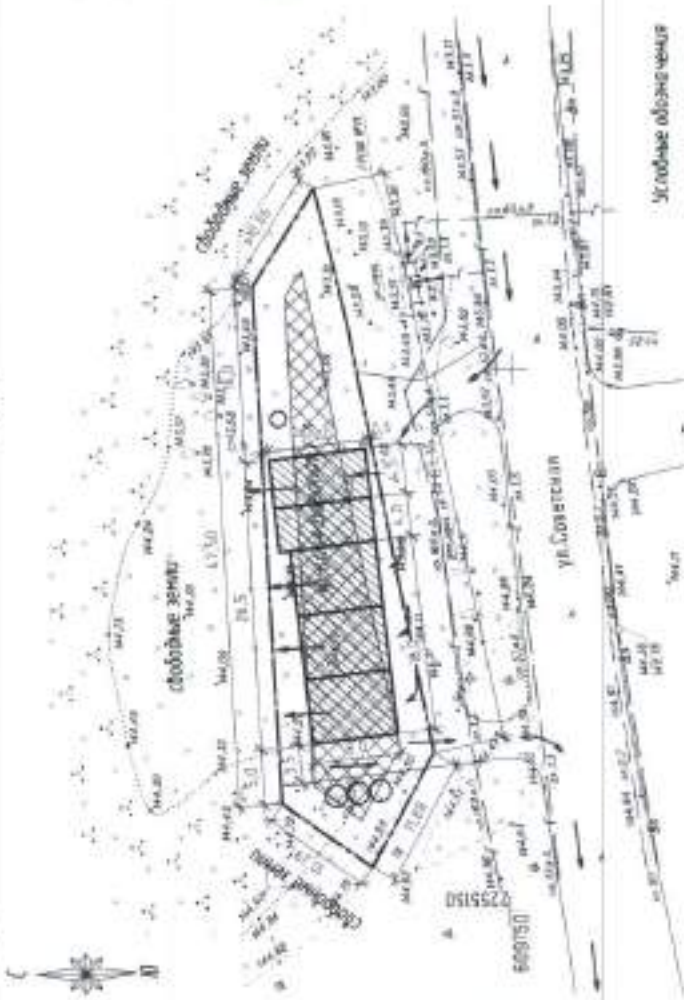
2255150 6094800
 2255200 6098000

Ситуационный план



д. Миллерово

исполнительные документы участка
 кадастровый № 54:05/003/001/051



Условные обозначения

- земельный участок
- граница участка
- парковочные места
- зеленые зоны
- объекты в овраге

Технико-экономические показатели

№ п/п	Назначение	Ед. изм.	Значение
1	Площадь земельного участка 000/04/00000753	м ²	410,00
2	Площадь застройки	м ²	78,0
3	Объем застройки	м ³	28,00
4	Плотность застройки	м ²	28,0
5	Плотность застройки	м ³	100
6	Высота здания	м	4

Чертеж выполнен в соответствии с требованиями стандарта ГОСТ 21378-91

Экспликация

№ п/п	Наименование	Примечание
1	Автомобильная парковка	проектируемая
2	Смотровая вышка	проектируемая
3	Домик для хранения инвентаря	проектируемый

№ 20/27/4-1/24

Архангельская область
 г. Миллерово в границах кадастрового квартала 0154/003/001

Зона размещения объектов
 ИЖС

Схема планировочной организации земельного участка М 1400
 ООО ТКБ "Аргент" 000 786 "Аргент"

В соответствии с установленным градостроительным регламентом территориальной зоны транспортной инфраструктуры (Т), в которой проектируется автомойка, минимальные отступы застройки от границ земельного участка должны быть не менее 3 м. Отступ проектируемого здания от северной и южной границ земельного участка составляет 0,6м, от западной границы - 10м, от восточной границы – 14м. Для размещения объекта в проектных параметрах, нарушение которых неблагоприятно сказывается на размещаемом объекте, требуется получение разрешения на отклонения предельных параметров с целью сокращения расстояния с северной и южной сторон земельного участка до нуля.

Принимая во внимание отсутствие примыкающих других земельных участков к рассматриваемому, соблюдения нормативных расстояний до инженерных коммуникаций (электролинии и газопровода), отсутствие иных объектов капитального строительства в непосредственной близости, отклонение от параметров 3 м от границ земельного участка с северной и южной стороны до нуля метров – возможно к установлению по результатам рассмотрения на публичных слушаниях с получением разрешения на отклонение от предельных параметров застройки, в соответствии со статьей 40 градостроительного кодекса РФ.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Муниципального городского поселения коэффициент озеленения составляет от 10%, площадь для организации проездов и хранения транспортных средств – от 35%. Планировочная организация земельного участка учитывает данные параметры градостроительных и иных технических регламентов.

3 Технико-экономические показатели земельного участка и благоустройства

№ п/п	Наименование	Показатель
1	Площадь земельного участка	613 м ²
2	Площадь проектируемой застройки	224,0 м ²
3	Площадь общая	218,20 м ²
4	Площадь твердых покрытий	300 м ²
5	Процент озеленения	10 %
6	Процент застройки	35 %

4. Обоснование и описание инженерной подготовки территории

До начала строительства проектом предусматриваются работы по выполнению инженерной подготовке территории, выполнение вертикальной планировки участка строительства с перемещением земляных масс.

Инд. № подл.	Вход, инв. №						Лист
	Подп. и дата						
	Имя	Кален	Лист	№ док	Подп.	Дата	4

06.2023/14- ПЗУ

Копировал:

Формат А4



Ведомость основного комплекта проектного обоснования

Лист	Наименование	Примечание
1	Титульный лист	
2	Ведомость основного комплекта	-ПЗ
3-5	Пояснительная записка к схеме планировочной организации земельного участка	-ПЗ
6	Схема планировочной организации земельного участка М 1:400	-ПЗУ
7	План автопарковки на 0,000	-АР
	Приложения	

Справка главного архитектора проекта

Технические решения, принятые в проекте, соответствуют требованиям экологических, санитарно-технических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации и обеспечивают безопасность для жизни и здоровья людей эксплуатации объекта при условии соблюдения предусмотренных проектной документацией мероприятий.

Главный архитектор проекта  Ребин С.П.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
						06.2023/14			
						Автопарковка самообслуживания по адресу: Ростовская область, г.Миллерово в границах кадастрового квартала 6154-0060001			
Выполнил		Ребин			06.2023	Заказчик: Будкова Ирина Владимировна	Листы	Лист	Листов
Проверил		Ребин			06.2023		1	2	
						Ведомости чертежей	ООО "ПКБ "Архиград"		