

**Ассоциация проектировщиков Южного округа
АПЮО**

Саморегулируемая организация, основанная на членстве лиц, осуществляющих
подготовку проектной документации

344000 г. Ростов-на-Дону, ул. Красноармейская, д. 145, офис 603
СРО-П-195-15092017

Индивидуальный предприниматель Павлюкова Елена Геннадьевна
Регистрационный номер члена в реестре членов саморегулируемой организации – 500

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**Обоснование отступления от требований Правил
землепользования и застройки Миллеровского городского
поселения в отношении земельного участка с КН
61:54:0092501:15, расположенного по адресу: Ростовская
обл., р-н Миллеровский, г. Миллерово, ул. Тельмана, 71.**

44-154-2023 – ГП

2023 год

**Ассоциация проектировщиков Южного округа
АПЮО**

Саморегулируемая организация, основанная на членстве лиц, осуществляющих
подготовку проектной документации

344000 г. Ростов-на-Дону, ул. Красноармейская, д. 145, офис 603
СРО-П-195-15092017

Индивидуальный предприниматель Павлюкова Елена Геннадьевна

Регистрационный номер члена в реестре членов саморегулируемой организации – 500

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**Обоснование отступления от требований Правил
землепользования и застройки Миллеровского городского
поселения в отношении земельного участка с КН
61:54:0092501:15, расположенного по адресу: Ростовская
обл., р-н Миллеровский, г. Миллерово, ул. Тельмана, 71.**

44-154-2023 – ГП

ГИП



Павлюкова Е.Г.

2023 год

Основание для разработки документации

Обоснование отступления от требований Правил землепользования и застройки Миллеровского городского поселения в отношении земельного участка с КН 61:54:0092501:15, расположенного по адресу: Ростовская обл., р-н Миллеровский, г. Миллерово, ул. Тельмана, 71, разработано на основании:

- задания на проектирование, выданного заказчиком
- № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»
- СП 42.13330.2011, СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»
- «Нормативы градостроительного проектирования городских округов и поселений Ростовской области»
- Правила землепользования и застройки Миллеровского городского поселения

Цель работы - обоснование отступления от требований Правил землепользования и застройки Миллеровского городского поселения, а именно от параметров разрешенного строительства в части изменения отступов от границ земельного участка в связи с иными характеристиками, которые неблагоприятны для застройки земельного участка (в порядке ст.40 Градостроительного кодекса РФ).

1.1 Характеристика земельного участка

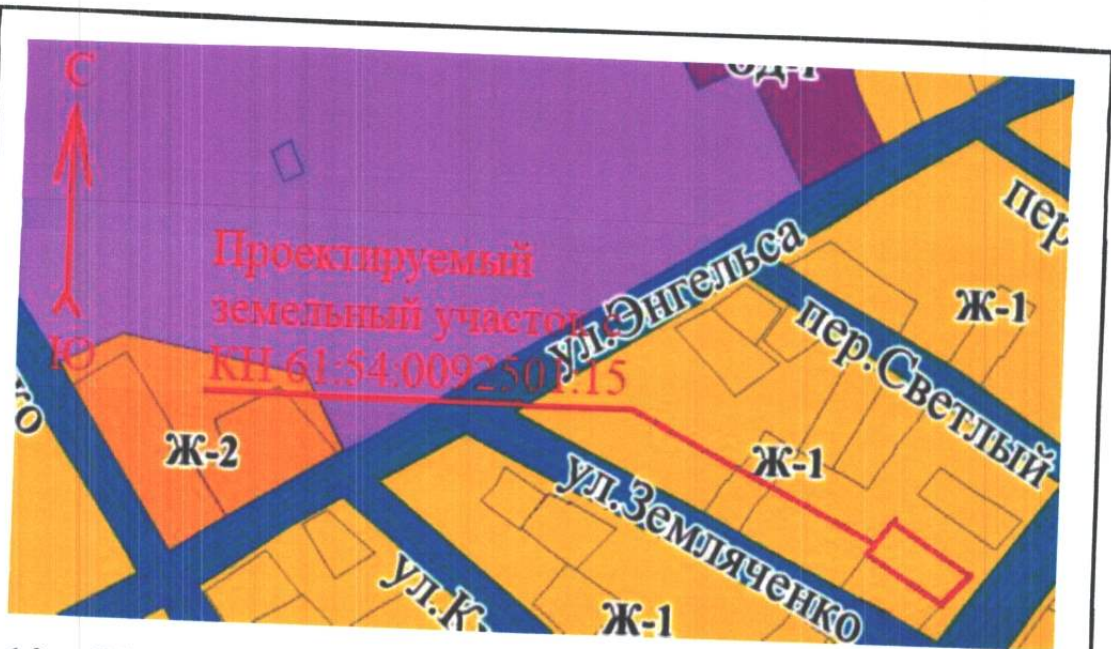
Проектируемый земельный участок с 61:54:0092501:15, расположен по адресу: Ростовская обл., Миллеровский р-н, г. Миллерово, ул. Тельмана, 71, на землях городского поселения, на земельном участке, находящемся в условиях сложившейся градостроительной ситуации (сложившаяся застройка). Участок прямоугольной конфигурации в плане. Площадь земельного участка, согласно выписке из ЕГРН, составляет 534 м². Площадь рассматриваемого земельного участка соответствует требованиям ПЗЗ Миллеровского городского поселения.

Согласно Правил землепользования и застройки Миллеровского городского поселения, проектируемый объект расположен в Восточном планировочном районе в зоне Ж-1- зона застройки индивидуальными жилыми домами. На участке отсутствуют памятники архитектуры.

Земельный участок ограничен:

- с севера- земельным участком по адресу: Ростовская обл, р-н Миллеровский, г Миллерово, ул Земляченко, 15
- с востока – с земельным участком с КН 61:54:0092501:14 по адресу: Ростовская обл, р-н Миллеровский, г Миллерово, ул Тельмана, 73
- с запада – земельным участком с КН 61:54:0092501:16, Ростовская обл, р-н Миллеровский, г Миллерово, ул.Тельмана, 69/15
- с юга - автомобильной дорогой по ул. Тельмана

Изм. № докл.	Полп. И дата	Взам. Инв. №					44-154-2023 - ГП	Лист
							1	
Изм	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			



1.2 Обоснование отступления от требований ПЗЗ Миллеровского городского поселения.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Миллеровского городского поселения, минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений

От красной линии улиц – 5 м;

От красной линии проездов – 3 м;

От хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов – 5 м;

В условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий, строений, сооружений для видов разрешенного использования с кодами 2.1, 2.2, 2.3 по границе земельного участка, примыкающего к красной линии и (или) территории общего пользования, в том числе улице, проезду, береговой линии;

По красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, кроме учреждений образования и воспитания, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки – жилые здания с квартирами в первых этажах;

Минимальный отступ застройки от границы земельного участка, примыкающей к границам сопредельного земельного участка

От усадебного, одно-двухквартирного и блокированного дома до границы соседнего земельного участка – 3 м

От постройки для содержания скота и птицы до границы соседнего земельного участка – 4 м

Инв. № подл.	Полн. И. дата	Взам. Инв. №						44-154-2023 – ГП	Лист
			Им	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	2

От других построек (бани, гаражи и др.) до границы соседнего земельного участка – 1 м

От стволов высокорослых деревьев до границы соседнего земельного участка – 4 м;

От стволов среднерослых деревьев до границы соседнего земельного участка – 2 м

От кустарников до границы соседнего земельного участка -1

В условиях реконструкции сложившейся застройки допускается уменьшение отступа до 1 м до границы соседнего земельного участка при условии соблюдения требований технических регламентов;

От общих стен с соседними жилыми домами жилых домов блокированной жилой застройки-0 м

При обследовании земельного участка на предмет определения места размещения объекта, выявлено:

- на земельном участке имеются существующий жилой дом (год постройки 1983) с пристройками и вспомогательные здания и надворные сооружения, которые построены и введены в эксплуатацию до принятия Правил землепользования и застройки Миллеровского городского поселения; Владельцы жилого дома планируют выполнить его реконструкцию – сделать пристройку, надстроить мансарду, выполнить кровлю из металлочерепицы, снять деревянную обшивку и обложить здание кирпичем.

- существующий жилой расположен по линии застройки со стороны ул. Тельмана, что не противоречит требованиям ПЗЗ Миллеровского городского поселения;

- существующий жилой дом расположен одним углом на расстоянии 2,3 м от восточной стороны земельного участка, граничащего с соседним земельным участком с КН 61:54:0092501:14; другим углом – на расстоянии 0,45 м от восточной стороны земельного участка, граничащего с соседним земельным участком с КН 61:54:0092501:14 (расстояние указано от стены жилого дома);

- с западной стороны жилое здание расположено от границы земельного участка на расстоянии более 3,0 м., что соответствует требованиям ПЗЗ Миллеровского городского ;

- существующее жилое здание с восточной стороны не имеет оконных и дверных проемов. Стены жилого дома на соседнем участке с КН 61:54:0092501:14 сложены из кирпича, кровля – из кровельного профнастила. Эти факторы позволяют сократить противопожарный разрыв между соседним зданием на 20% в соответствии с указаниями п.4.6 СП 4.13130.2013 Системы противопожарной защиты.

- минимальное расстояние до жилого дома, расположенного с восточной стороны на земельном участке с КН 61:54:0092501:14 по адресу: Ростовская обл, р-н Миллеровский, г Миллерово, ул Тельмана, 73 , что соответствует требованиям СП 4.13130.2013 Системы противопожарной защиты.

Взам. Инв. №							
Подп. И дата							
Инв. № подл.							
Изм	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	44-154-2023 – ГП	Лист
							3

Схема размещения объекта капитального строительства на земельном участке



Реконструируемый жилой дом на земельном участке с КН 61:54:0092501:15

Исходя из вышесказанного, реконструируемый жилой дом возможно разместить со следующими отступами:

- изменить отступ от восточной границы с 3,0м до 0,0м;

Все остальные параметры размещения объекта соответствуют требованиям ПЗЗ Миллеровского городского поселения.

Расположение реконструируемого жилого дома на земельном участке соответствует требованиям Федерального закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ (ред. от 14.07.2022) "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2023), СП 4.13130.2013 Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям

Инв. № подл.	Полп. И листа	Взам. Инв. №						44-154-2023 - ГП	Лист
			Изм	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	3

1.3 Компенсационные мероприятия

Для обеспечения соответствия предлагаемых отклонений техническим регламентам (Федеральный закон "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" от 22.07.2008 N 123-ФЗ и Федеральный закон "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" от 30.12.2009 N 384-ФЗ) и для того, чтобы в результате их реализации не был причинен ущерб жизни, здоровью и имуществу граждан (имуществу юридических лиц), окружающей среде, объектам культурного наследия, а так же с учетом планируемого воздействия на существующую либо планируемую застройку соответствующей территории, необходимо выполнить следующие мероприятия:

- в качестве стеновых материалов для строительства пристройки к жилому дому должны использоваться негорючие материалы; замена саманных стен на кирпичные;
- деревянные конструкции перекрытия и кровли должны быть обработаны огнезащитными составами;
- в качестве утеплителя должен применяться негорючий материал;
- в качестве покрытия кровли необходимо применить кровельный материал со степенью огнестойкости не ниже Г1 – листы кровельного профнастила, металлочерепица;
- стену жилого дома смежную с соседним земельным участком с восточной стороны сделать глухой, либо в качестве заполнения оконных и дверных блоков установить противопожарные сертифицированные оконные и дверные блоки, либо выполнить заполнение оконных проемов стеклоблоками (стена будет являться противопожарной преградой);
- устройство организованного водоотвода с кровли здания (желоба, водоприемные воронки и трубы) и отвод талых и дождевых вод по рельефу для исключения подтопления соседнего участка; земельного участка в сторону местного проезда;
- вертикальная планировка проектируемого земельного участка необходимо выполнить с таким условием, что дождевые и талые воды будут отводиться с проектируемого земельного участка в сторону автомобильной дороги по ул.Тельмана;

Инв. № подл.	Подп. И дата	Взам. Инв. №					44-154-2023 – ГП	Лист
			Изм	Кол.	Лист	№ док.		Подпись

ВЫВОД

Обоснование отступления от требований Правил землепользования и застройки Миллеровского городского поселения в отношении земельного участка с КН 61:54:0092501:15, расположенного по адресу: Ростовская обл., р-н Миллеровский, г. Миллерово, ул. Тельмана, 71, в части изменения отступов от границ земельного участка в связи с иными характеристиками, которые неблагоприятны для застройки земельного участка (в порядке ст.40 Градостроительного кодекса РФ) возможно при выполнении компенсационных мероприятий, предусмотренных данной документацией. Эти мероприятия позволят в дальнейшем эксплуатировать здание без нарушения технических регламентов, не создавая неудобств объектам, размещенным на соседних земельных участках, не нарушая нормы освещенности, не нарушая права и охраняемые законом интересы других лиц и не создавая угрозу жизни и здоровью граждан, а так же позволят улучшить архитектурный облик улицы:

Реконструируемый жилой дом возможно разместить со следующими отступами:

- изменить отступ от восточной границы с 3,0м до 0,0м;

Все остальные параметры размещения объекта соответствуют требованиям ПЗЗ Миллеровского городского поселения.

Это расположение объекта не нарушит требования Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ (ред. от 02.07.2013) "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", Федерального закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ (ред. от 14.07.2022) "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2023), СП 4.13130.2013 Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям, не создаст неудобств объектам, расположенным на соседних земельных участках и соответствует требованиям ст.40 Градостроительного Кодекса РФ.

Изм. № подл.	Полп. И дата	Взам. Изм. №							Лист
			44-154-2023 - ГП						3
Изм	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

Приложение

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

2




Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
06.04.2023г. № КУЗНИ-001/2023-80956665	Всего листов: 5
Кадастровый номер: 61:54:0092501:15	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключения 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 наемного дома социального использования или наемного 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 земельного участка, 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, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о вещных правах на объект недвижимости, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: Вид права: постоянное (бессрочное) пользование; Правообладатель: Романченко Петр Склянтьевич; реванзиты документа-основания: инвентаризационная опись № 6/в. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о шести земельных участках, отсутствуют.
Получатель выписки:	Цыганова Евгения Владимировна

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 1094 ВУЧИСАМЕТОРАМ СЕРВИСА выданы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2012 по 10.04.2023	
полное наименование должности	инициалы, фамилия

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

Земельный участок	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего листов выписки: 7	Всего разделов: 5
06.04.2023г. № КУГИ-001/2023-80956665	
Кадастровый номер: 61:54:0092501:15	

1	1.1	Физическое лицо	
	1.1.1	данные отсутствуют	
2	2.1	Собственность 61-61-26/033/2014-120 28.07.2014 13:36:56	
3	3.1	данные отсутствуют	
4		не зарегистрировано	
5		не зарегистрировано	
6		данные отсутствуют	
7		данные отсутствуют	
8		данные отсутствуют	
9		данные отсутствуют	
10		данные отсутствуют	
11		отсутствуют	

ПОЛНОЕ ВЛИЯНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сироткина Юлией Владимировной Выписка - федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Действительна с 11.01.2022 по 10.06.2023	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
06.04.2023г. № КУВН4-001/2023-80956665			
Кадастровый номер: 61:54:0092501:15			
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения. данные отсутствуют		

ПОЛНОЕ НАИМенование ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 394B794VXSAE1N7UAM7CFADBA78 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 11.02.2022 по 13.08.2025
	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

Земельный участок	
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов выписки: 7
Вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 3.1	Всего разделов: 5
06.04.2023г. № КУЗИ-001/2023-80956665	
Кадастровый номер: 61:54:0092501:15	

№ п/п	Номер точки начальной высе	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание местоположения границ земельного участка		Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
				Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	
1	1.1.1	120°26.6'	5	данные отсутствуют	7	8
1	1.1.2	120°26.6'	23.07	данные отсутствуют	61:54:0092501:14	346130, обл. Ростовская, р-н. Миллеровский, г. Миллерово, ул. Тельмана, д. 73
2	1.1.2	121°0.0'	13.71	данные отсутствуют	61:54:0092501:14	346130, обл. Ростовская, р-н. Миллеровский, г. Миллерово, ул. Тельмана, д. 73
3	1.1.3	214°14.2'	1.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	223°21.6'	6.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	226°12.7'	6.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	301°6.1'	12.1	данные отсутствуют	61:54:0092501:16	Россия, Ростовская область, район. Миллеровский, г. Миллерово, ул. Тельмана, д. 69
7	1.1.7	298°7.7'	23.61	данные отсутствуют	61:54:0092501:16	Россия, Ростовская область, район. Миллеровский, г. Миллерово, ул. Тельмана, д. 69
8	1.1.8	38°46.9'	15.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ПОЛНОЕ ИЛИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 304B7974B3A6E747A75EAD8A78

Выдано: федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии


Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
06.04.2023г. № КУВИ-001/2023-80956665			
Кадастровый номер: 61:54:0092501:15			

Сведения о характерных точках границ земельного участка				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	610333.05	2258177.47	4	5
2	610320.99	2258167.78	-	0.1
3	610309.86	2258188.6	-	0.1
4	610303.61	2258198.96	-	0.1
5	610308.01	2258203.55	-	0.1
6	610312.86	2258208.13	-	0.1
7	610314.3	2258209.11	-	0.1
8	610321.36	2258197.36	-	0.1
9	610333.05	2258177.47	-	0.1


 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 3964B7974B3CAE197A41CFAD6A78
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен с 17.03.2023 по 10.08.2023

ПОЛНОЕ ИЛИ ИСХОДЯЩЕЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
--------------------------------	-------------------