

**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 необходимости предоставления разрешения  
на условно разрешенный вид использования «объекты  
дорожного сервиса» для земельного участка с КН  
61:54:0085401:10 по адресу: Ростовская область, р-н  
Миллеровский, г. Миллерово, ул. 50 лет ВЛКСМ, 58**

**48-157-2023-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 необходимости предоставления разрешения  
на условно разрешенный вид использования «объекты  
дорожного сервиса» для земельного участка с КН  
61:54:0085401:10 по адресу: Ростовская область, р-н  
Миллеровский, г. Миллерово, ул. 50 лет ВЛКСМ, 58**

**48-157-2023-ГП**

**ГИП**



**Павлюкова Е.Г.**

2023 год

## Основание для разработки документации

Обоснование необходимости предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования «объекты дорожного сервиса» для земельного участка с КН 61:54:0085401:10 по адресу: Ростовская область, р-н Миллеровский, г. Миллерово, ул. 50 лет ВЛКСМ, 58, разработано на основании:

- задания, выданного заказчиком
- 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

### 1.1 Характеристика земельного участка

Проектируемый земельный участок с КН 61:54:0085401:10 по адресу: Ростовская область, р-н Миллеровский, г. Миллерово, ул. 50 лет ВЛКСМ, 58, 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 738 м<sup>2</sup>. Площадь рассматриваемого земельного участка соответствует требованиям ПЗЗ Миллеровского городского поселения.

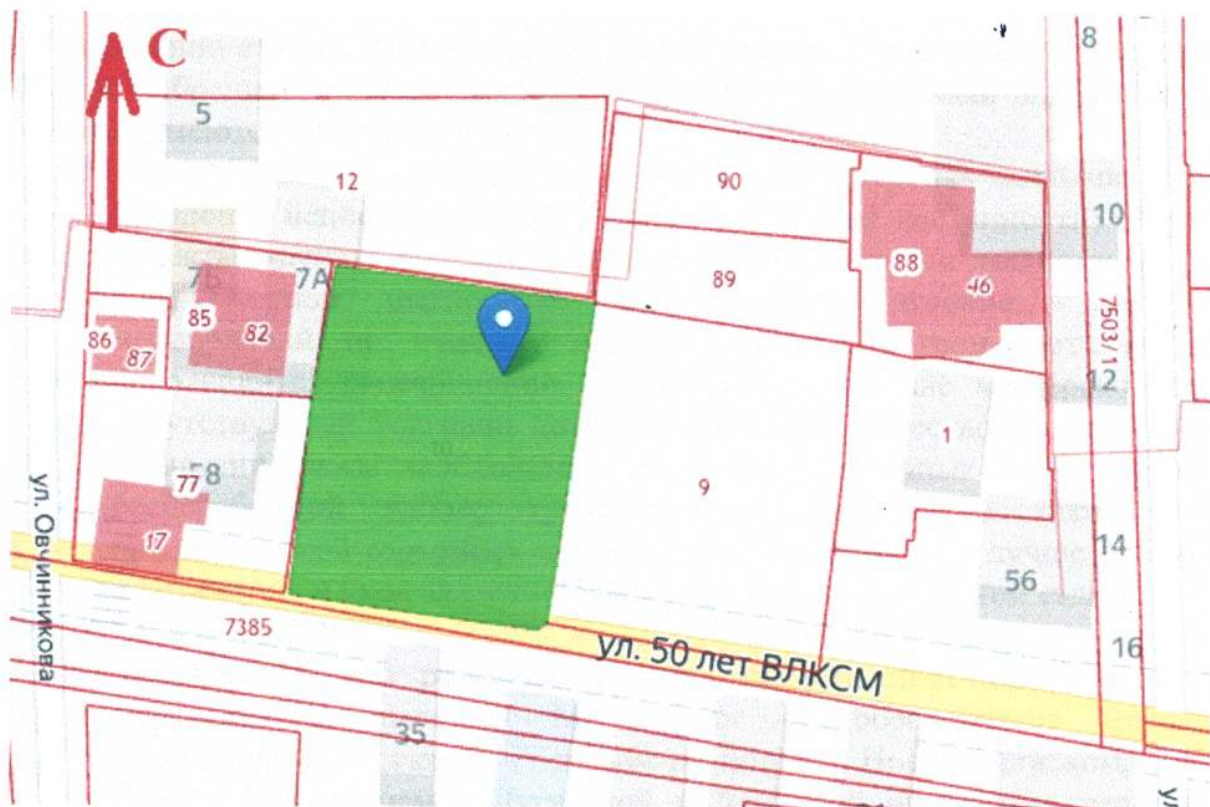
Согласно Правил землепользования и застройки Миллеровского городского поселения, проектируемый объект расположен в Восточном планировочном районе в зоне Ж-1- зона застройки индивидуальными жилыми домами, для которой в соответствии со ст.31 табл. 1 п.1.1 Правил землепользования и застройки Миллеровского городского поселения допускается установление условно разрешенного вида «Объекты дорожного сервиса (4.9.1)».

На участке отсутствуют памятники архитектуры.

Земельный участок ограничен:

- с севера- земельным участком с КН 61:54:0085401:12 по адресу: Ростовская обл, р-н Миллеровский, г Миллерово, ул. Овчинникова, 5
- с востока – с земельным участком с КН 61:54:0085401:9 по адресу: Ростовская обл, р-н Миллеровский, г Миллерово, ул. 50 лет ВЛКСМ, д. 56
- с запада – земельным участком с КН 61:54:0085401:77, Ростовская обл, р-н Миллеровский, г Миллерово, ул. 50 лет ВЛКСМ, 60/7, земельным участком с КН 61:54:0085401:85 по адресу: Ростовская обл, р-н Миллеровский, г Миллерово, ул. Овчинникова, 7А;
- с юга - автомобильной дорогой по ул. 50 лет ВЛКСМ

								48-157-2023-ГП	Лист
Изм	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				1



## 1.2 Обоснование целесообразности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка

В соответствии с Приложением к приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года N П/0412, содержание вида разрешенного использования «Код земельного участка: 4.9.1 Объекты дорожного сервиса» включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4:

- 4.9.1.1 Заправка транспортных средств - размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса
- 4.9.1.2 Обеспечение дорожного отдыха - размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса
- 4.9.1.3 Автомобильные мойки - размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли
- 4.9.1.4 Ремонт автомобилей - размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли

Имя	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

48-157-2023-ГП

Лист

2

На основании статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и ст.9 ПЗЗ для обращения за разрешением на условно разрешенный вид использования Участка имеются следующие факторы:

1. Вокруг Участка расположена малоэтажная застройка жилыми домами, в которой в непосредственной близости (шаговой доступности) отсутствуют объекты малого бизнеса, оказывающие услуги по мелкому ремонту и компьютерной диагностике автомобилей, а именно - необходимых мероприятий по очистке, диагностике и осмотрам, которые должны производиться своевременно. Размещение в составе мастерской магазина сопутствующей торговли позволит улучшить качество оказанных услуг в следствии заказа необходимых запчастей. Указанные меры способствуют бесперебойной работе транспортного средства, а также являются профилактикой серьезных поломок. Чем тщательнее и лучше производится диагностика и уход за автомобилем, тем безопаснее на нем ездить.
2. Город Миллерово расположен в непосредственной близости от трассы федерального значения: М4 «Дон» — обеспечивает транспортное сообщение с Москвой, Ростовом-на-Дону и Новороссийском, и Р272 — служит сообщением с Луганской и Донецкой народными республиками. При таком расположении города, возникает необходимость в обеспечении дорожного отдыха - предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса. Особенно остро нехватка этих объектов ощущается в летний период года.
3. При реализации проекта строительства объекта дорожного сервиса будут созданы дополнительные рабочие места, на которые планируется привлекать жителей г.Миллерово и близлежащих населенных пунктов.
4. В близи от рассматриваемого земельного участка расположена автозаправочная станция. Поэтому, в комплексе с уже существующим объектом дорожного сервиса, предлагаемый к размещению на земельном участке с КН 61:54:0085401:10 новый объект дорожного сервиса позволит жителям близлежащих улиц получать услуги дорожного сервиса в более полном объеме в «шаговой доступности».

Вывод: размещение на рассматриваемом Участке объекта дорожного сервиса позволит:

- создать более благоприятную среду обитания для жителей близлежащих улиц, т.к. для них в шаговой доступности будет возможность получения услуг дорожного сервиса – при размещении на рассматриваемом участке объекта малого бизнеса по мелкому ремонту и диагностике автотранспорта.

						48-157-2023-ГП	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		3

- удовлетворить потребности гостей города и транзитных водителей и пассажиров, нуждающихся в отдыхе по пути к месту следования при размещении на земельном участке объекта дорожного отдыха.

### **1.3 Обоснование возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка.**

1. Участок обеспечен возможностью подъезда автомобильного транспорта, размещения парковочных мест для посетителей и сотрудников объекта дорожного сервиса.
2. Участок имеет возможность инженерного обеспечения.

Вывод: на рассматриваемом Участке возможно размещение предприятия дорожного сервиса.

### **1.4 Обоснование допустимости предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка**

1. Участок находится на землях населенных пунктов.
2. Участок не попадает в границы зон с особыми условиями использования территории.
3. Участок расположен в непосредственной близости к дорогам регионального и федерального значения.
4. При размещении объекта капитального строительства возможно соблюдение действующих пожарных, санитарных, экологических норм, а также требований по обеспечению маломобильных групп населения.
4. Кол-во этажей проектируемого здания – одно - двухэтажное, что соответствует ПЗЗ и высотным характеристикам окружающей застройки.

Вывод: на рассматриваемом Участке с точки зрения технических регламентов допустимо размещение объектов дорожного сервиса V класса санитарной опасности (в соответствии с указаниями п.3.17 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов).

									48-157-2023-ГП	Лист
										3
	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата					

### 1.5 Объемно-планировочные и архитектурно-строительные решения

Данным обоснованием предлагается разместить здание объекта дорожного сервиса в соответствии с требованиями ПЗЗ Миллеровского городского поселения, т.е. отступив от линии застройки улицы 5,0м., что не нарушит общего архитектурного ансамбля улицы. Въезд/выезд и проход на участок будет осуществляться с южной стороны с ул.50 лет ВЛКСМ. Главный фасад здания обращен к дороге и планируется в светло-зеленых природных тонах.

Здание объекта дорожного сервиса будет выполнено из негорючих строительных материалов для обеспечения требований Федерального закона "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" от 22.07.2008 N 123-ФЗ.

#### **Вывод:**

На основании вышеизложенного, разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка с КН 61:54:0085401:10 по адресу: Ростовская область, р-н Миллеровский, г. Миллерово, ул. 50 лет ВЛКСМ, 58, может быть предоставлен для размещения объектов дорожного сервиса на основании соблюдения требований градостроительных регламентов в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, представленных в правилах землепользования и застройки на территории Миллеровского городского поселения.

						48-157-2023-ГП	Лист
							3
№	Кл.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

## Приложение



**614900153708-20230508-1140**

(регистрационный номер выписки)

**08.05.2023**

(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:

**Индивидуальный предприниматель Павлюкова Елена Геннадьевна**  
(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

**315617300001034**

(основной государственный регистрационный номер)

#### 1. Сведения о члене саморегулируемой организации:

1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	614900153708
1.2	Полное наименование юридического лица <small>(Сокращенное наименование индивидуального предпринимателя)</small>	Индивидуальный предприниматель Павлюкова Елена Геннадьевна
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	ИП Павлюкова Елена Геннадьевна
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности <small>(для индивидуального предпринимателя)</small>	346130, Россия, Ростовская область, г. Миллерово, ул. Черноморская, д. 63, кв. 66
1.5	Является членом саморегулируемой организации	Ассоциация проектировщиков Южного округа (СРО-П-195-15092017)
1.6	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации	П-195-614900153708-0425
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	07.06.2021
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) <small>(дата возникновения/изменения права)</small>	2.2 в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии) <small>(дата возникновения/изменения права)</small>	2.3 в отношении объектов использования атомной энергии <small>(дата возникновения/изменения права)</small>
Да, 07.06.2021	Нет	Нет



# Выписка из ЕГРН на земельный участок с КН 61:54:0085401:10

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области  
полное наименование органа регистрации прав


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

Раздел 1

На основании запроса от 05.08.2020, поступившего на рассмотрение 05.08.2020, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
05.08.2020 №	61/001/777/2020-13850		
Кадастровый номер:		61:54:0085401:10	

Номер кадастрового квартала:	61:54:0085401
Дата присвоения кадастрового номера:	10.02.2004
Ранг присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ростовская область, р-н Миллеровский, г. Миллерово, ул. 50 лет ВЛКСМ, 58
Площадь:	738 +/- 10 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	589167.54
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	61:54:0085401:59, 61:54:0085401:60
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	61:54:0:8:54:10
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав территории как выделенного комплекса:	данные отсутствуют


Подпись начальника отдела		Е.Б.Потапенко
полное наименование должности	М.П.	инициалы, фамилия

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

Раздел 1

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u>Раздела 1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
65.08.2020 № 61/001/777/2020-13850			
Кадастровый номер:		61:54:0085401:10	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешённого использования:	ИЖС
Сведения о кадастровом инженере:	Пузикова Елена Григорьевна №61-13-799, МУП БТИ Миллеровского района, 30.07.2020
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, особой зоне:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, особо охраняемых земель, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект зонирования территории:	данные отсутствуют

Инициалы начальника отдела		Е.Б.Потапенко
Полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Земельный участок		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____
Квартальный номер № <u>61/001/777/2020-13850</u>		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		<u>61:54:0085401:10</u>
Идентификационный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусмотренных законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального 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 государственной собственности на территории 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"	
Сведения о кадастровом объекте:	Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.	
Сведения о выписке:	Глушакова Наталья Валерьевна, действующий по доверенности, выданной Родак Татьяна Расимовна	
Подпись начальника отдела		Е.Б.Потапенко
полное наименование должности	подпись М.П.	инициалы, фамилия

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

Раздел 2

Земельный участок	
Лист № <u>Раздел 2</u>	(из объекта недвижимости)
Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов: _____
№ документа № <u>61/001/777/2020-13850</u>	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	<b>61:54:0085401:10</b>
1. Правообладатель (правообладатели):	Родак Татьяна Расимовна, 17.08.1957 год рождения. Место рождения: Россия, Ростовская обл., Миллеровский район, с/п. Волошино. Гражданство: Россия. СНИЛС: 036-518-992 79. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 60 03 № 284627, дата выдачи: 15.01.2003 г. Орган, выдавший документ: Миллеровским РОВД Ростовской области. Почтовый адрес: Россия, Ростовская обл., Миллеровский район, с/п. Волошино, ул. 8 Марта, дом №13.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. собственность, 61:54:0085401:10-61/026/2020-3, 10.06.2020 г.
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4. Доля участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5. Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении 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. Претензии и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта 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 государственного назначения:	данные отсутствуют
Инициалы начальника отдела	Е.Б.Потапенко
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия



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

Раздел 3

Земельный участок			
Лист №	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> :	
№ 61/001/777/2020-13850		Всего разделов:	Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		61:54:0085401:10	

План (чертеж, схема) земельного участка



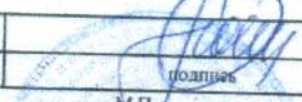
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:
-------------------------------	-----------------------

Должность начальника отдела	полное наименование должности	подпись	Е.Б.Потапенко
		М.П.	инициалы, фамилия



Земельный участок			
<small>(инд. объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <b>3.1</b>	Всего листов раздела <b>3.1</b> :	Всего разделов: _____
05.08.2020 № 61/001/777/2020-13850		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		61:54:0085401:10	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	190° 38'	12.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	186° 57'	18.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	2	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	61:54:0085401:77, 61:54:0085401:85	Адрес отсутствует
4	3	4	98° 19'	22.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	4	5	58° 30'	1.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	5	6	9° 21'	5.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	6	7	8° 42'	24.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	7	1	278° 25'	23.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	7	7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	61:54:0085401:89	Адрес отсутствует

Заместитель начальника отдела	 подпись	Е.Б.Потапенко
полное наименование должности		инициалы, фамилия



Земельный участок

(ИДН объекта недвижимости)

Лист № Раздела 3.2 Всего листов раздела 3.2:          Всего разделов:          Всего листов выписки:         

05.08.2020 № 61/001/777/2020-13850

Кадастровый номер: 61:54:0085401:10

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат: МСК-61

Зона №         

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	608981.68	2256616.42	-	0.10
2	608969.54	2256614.14	-	0.10
3	608951.41	2256611.93	-	0.10
4	608948.09	2256634.63	-	0.10
5	608948.66	2256635.56	-	0.10
6	608954.31	2256636.49	-	0.10
7	608978.17	2256640.14	-	0.10

Заместитель начальника отдела		Е.Б.Потапенко
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	





Управление Федеральной  
государственной регистра-  
ционного и картографиче-  
ского агентства  
Ростовской области  
Синий провалер  
Подпись: *[Handwritten Signature]*



Прошито и пронумеровано и скреплено  
печатью 11 листа(ов).

ИП Павлюкова Е.Г.

(подпись)

М.П.

« 23 августа 20 23 года

