

**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  
61:54:0085701:86, расположенного по адресу: Ростовская  
область, р-н Миллеровский, г Миллерово,  
ул. 50 лет ВЛКСМ, д. 38**

**30-141-2023 – 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  
61:54:0085701:86, расположенного по адресу: Ростовская  
область, р-н Миллеровский, г Миллерово,  
ул. 50 лет ВЛКСМ, д.38**

**30-141-2023 – 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 61:54:0085701:86, расположенного по адресу: Ростовская область, р-н Миллеровский, г Миллерово, ул. 50 лет ВЛКСМ, 38, 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

Земельный участок с КН 61:54:0085701:86, расположенный по адресу: Ростовская область, р-н Миллеровский, г Миллерово, ул. 50 лет ВЛКСМ, 38, находится в условиях сложившейся градостроительной ситуации (сложившаяся застройка). Участок неправильной конфигурации в плане. Площадь земельного участка, согласно кадастровой выписке, составляет 408 м<sup>2</sup>. На земельном участке, расположен жилой дом и подсобные строения и сооружения. Земельный участок образован путем раздела ранее единого земельного участка площадью 821м2. В результате раздела были образованы земельные участки с КН 61:54:0085701:86 площадью 408м2 и с КН 61:54:0085701:85 площадью 413м2.

Согласно Правил землепользования и застройки Миллеровского городского поселения, проектируемый объект расположен в Центральном планировочном районе в зоне Ж1- зона индивидуальной усадебной жилой застройки. Индивидуальная жилая застройка выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов усадебного типа с минимально разрешенным набором услуг местного значения. К индивидуальной жилой застройке относятся отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства).

На участке отсутствуют памятники архитектуры.

Земельный участок ограничен:

- с севера-земельным участком по адресу г. Миллерово, ул. Белинского, д. 11
- с запада – земельным участком по адресу: Миллерово, ул. 50 лет ВЛКСМ, д. 38, с КН 61:54:0085701:85 – так же принадлежит Заказчику

Изм. № подл.	Полн. И дата	Взам. Инв. №					30-141-2023 – ПЗ	Лист
							1	
Изм	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			

с востока - земельным участком по адресу: Миллерово, ул. 50 лет ВЛКСМ, д. 36, с КН 61:54:0085701:18;  
с юга – автомобильной дорогой по ул. 50 лет ВЛКСМ;  
Между обследуемым участком и участком с КН 61:54:0085701:18 земельный участок клинообразной формы, принадлежащий муниципалитету. Ширина земельного участка в самом широком месте – 1,0м.

### 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 составляют:

От красной линии улиц – 5м;

От красной линии проездов – 3м;

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

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;

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

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

- 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;

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

- на исследуемом земельном участке расположены жилой дом и хозяйственные строения и сооружения, которые в настоящий момент используются по прямому назначению;

- участок имеет конфигурацию, не удобную для застройки, не позволяющую разместить здание жилого дома в соответствии с требованиями ПЗЗ Миллеровского городского поселения.

- от восточной границы земельного участка смежной с земельным участком с КН 61:54:0085701:18 жилой дом предполагается разместить на расстоянии 0,5м; жилой дом на соседнем земельном участке с КН 61:54:0085701:18 располагается на расстоянии не менее 5,5м от восточной границы рассматриваемого земельного участка;

- на расстоянии 0,5м от западной границы рассматриваемого земельного участка располагается соседний жилой дом (размещен на земельном участке с КН 61:54:0085701:85, так же принадлежащем Заказчику);

Изм. №	№ подл.	Полн. И. дата	Взам. Инв. №	30-141-2023 – ПЗ						Лист
										2
Изм	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата					

- на обследуемом земельном участке имеется существующий гараж, расположенный по меже с соседним земельным участком с КН 61:54:0085701:85, который так же принадлежит Заказчику. Стена гаража, расположенная на меже с соседним участком, глухая; крыша гаража – односкатная, скат кровли направлен в стороны рассматриваемого земельного участка с КН 61:54:0085701:85.

- представлено письмо Владельца жилого дома, расположенного на соседнем земельном участке по адресу- ул. 50 лет ВЛКСМ, 36- о том, что он не возражает против размещения жилого дома на соседнем земельном участке на расстоянии 0,5м от границы земельного участка и не требует соблюдения нормируемых противопожарных разрывов между зданиями, что соответствует требованиям п.4.13 СП 4.13130.2013 « возведение домов, хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается без противопожарных разрывов по взаимному согласию собственников (домовладельцев)».

**Проектируемый жилой дом и существующие здания (гараж) и сооружения возможно разместить со следующими отступами:**

- отступ от восточной границы с 3,0 до 0,5м;
- отступ от западной границы с 3,0 до 0,0м

**С южной и северной сторон размещение объекта соответствует требованиям ПЗЗ Миллеровского городского поселения.**

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

При таком размещении будут соблюдены требования Федерального закона "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" от 22.07.2008 N 123-ФЗ в части обеспечения противопожарных разрывов между зданиями ( между жилыми зданиями на рассматриваемом земельном участке и земельном участке с КН 61:54:0085701:18 расстояние составит 6,0м, при этом жилой дом будет иметь глухую стену, обращенную к земельному участку с КН 61:54:0085701:18. В соответствии с п.4.13 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» возведение домов, хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается без противопожарных разрывов по взаимному согласию собственников (домовладельцев). Так как участок с КН 61:54:0085701:86 и участок с КН 61:54:0085701:85 принадлежат Заказчику, то противопожарные разрывы между двумя жилыми домами не требуется соблюдать.

Изм. № подл.	Подп. И. лага	Взам. Инв. №					30-141-2023 – ПЗ	Лист
							3	
Изм	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			

### 1.3 Компенсационные мероприятия

В качестве компенсационных мероприятий при размещении жилого дома на территории земельного участка с отступлениями от требований ПЗЗ, предусмотрены компенсационные мероприятия:

- устройство организованного водоотвода с кровли здания (желоба, водоприемные воронки и трубы) и отвод талых и дождевых вод по рельефу для исключения подтопления соседнего участка - вертикальная планировка проектируемого земельного участка будет выполнена с таким условием, что дождевые и талые воды будут отводиться с проектируемого земельного участка в сторону проезжей части по ул.50 лет ВЛКСМ. Жилой дом и существующий гараж не имеют оконных и дверных проемов на стенах, смежных с соседними земельными участками.

#### **Вывод**

Обоснование отступления от требований Правил землепользования и застройки Миллеровского городского поселения в отношении земельного участка с КН 61:54:0085701:86, расположенного по адресу: Ростовская область, р-н Миллеровский, г Миллерово, ул 50 лет ВЛКСМ, д. 38, **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, 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:

**Жилой дом и вспомогательные здания и сооружения возможно разместить со следующими отступами:**

- **изменить отступ от восточной границы участка с 3.00 м до 0,5м;**
- **изменить отступ от западной стороны с 3,0м до 0,0м;**

**Это расположение объекта не нарушит требования Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" от 30.12.2009 N 384-ФЗ, Федерального закона "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" от 22.07.2008 N 123-ФЗ, не создаст неудобств объектам, расположенным на соседних земельных участках и соответствует требованиям ст.40 Градостроительного Кодекса РФ.**

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	30-141-2023 - ПЗ	Лист
							3
Изм. № подл.	Полп. И дата	Взам. Инв. №					

## Приложение

# Схема расположения на кадастровом плане территории





# Выписка из реестра СРО



АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ ОБЩЕРОССИЙСКАЯ НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ - ОБЩЕРОССИЙСКОЕ МЕЖОТРАСЛЕВОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ РАБОДАТЕЛЕЙ - НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ, ОСНОВАННЫХ НА ЧЛЕНСТВЕ ЛИЦ, ВЫПОЛНЯЮЩИХ ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ, И САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ, ОСНОВАННЫХ НА ЧЛЕНСТВЕ ЛИЦ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ ПОДГОТОВКУ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

614900153708-20231026-1338

(регистрационный номер выписки)

26.10.2023

(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 (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)	Индивидуальный предприниматель Павлюкова Елена Геннадьевна
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	ИП Павлюкова Елена Геннадьевна
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	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) (дата возникновения/конечный срок)	2.2 в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/конечный срок)	2.3 в отношении объектов использования атомной энергии (дата возникновения/конечный срок)
Да, 07.06.2021	Нет	Нет



<b>3. Компенсационный фонд возмещения вреда</b>		
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	
<b>4. Компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств</b>		
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	
<b>5. Фактический совокупный размер обязательств</b>		
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

