

**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 «для  
индивидуального жилищного строительства» для  
земельного участка с КН 61:54:0020101:457 по адресу:  
Ростовская область, р-н Миллеровский, г. Миллерово, по  
адресу: Ростовская область, р-н Миллеровский, г.  
Миллерово, территория Квартал им. маршала Ефимова**

**124-233-2023-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 «для  
индивидуального жилищного строительства» для  
земельного участка с КН 61:54:0020101:457 по адресу:  
Ростовская область, р-н Миллеровский, г. Миллерово,  
территория Квартал имени маршала Ефимова**

**124-233-2023-ГП**

**ГИП**



**Павлюкова Е.Г.**

2023 год

## Основание для разработки документации

Обоснование необходимости предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования «для индивидуального жилищного строительства» для земельного участка с КН 61:54:0020101:457 по адресу: Ростовская область, р-н Миллеровский, г. Миллерово, территория Квартал имени маршала Ефимова, 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 61:54:0020101:457 по адресу: Ростовская область, р-н Миллеровский, г. Миллерово, территория Квартал имени маршала Ефимова, расположен 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 2257м<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 Западном планировочном районе в зоне Ж-3- зона застройки среднеэтажными жилыми домами, для которой в соответствии со ст.31 табл. 1 п.1.3 Правил землепользования и застройки Миллеровского городского поселения допускается установление условно разрешенного вида «Для индивидуального жилищного строительства (2.1)».

На участке отсутствуют памятники архитектуры.

Земельный участок ограничен:

- с севера- земельным участком с КН 61:54:0020101:456 по адресу: Ростовская область, район Миллеровский, город Миллерово, территория Квартал им. Маршала Ефимова
- с востока –свободным от застройки земельным участком, находящимся в муниципальной собственности;
- с запада – земельным участком в зоне Т – зона транспортной инфраструктуры, на котором расположены частные гаражи;
- с юга - земельным участком с КН 61:54:0020301:1, который входит в состав единого землепользования с КН 61:54:0000000:6;

Взам. Инв. №		Полн. И листа		Инв. № подл.		124-233-2023-ГП	Лист
							1
Изм	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		



## 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 ПИ/0412, код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка 2.1:

- размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек.

Инв. № подл.	Поли. И. дата	Взам. Инв. №					Лист
			124-233-2023-ГП				2
Изм	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

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 зона среднеэтажной застройка жилыми домами, существующая застройка в которой имеет этажность, не превышающую 5 этажей.
2. Исторически, застройка г.Миллерово производилась индивидуальными жилыми домами, этажность которых не превышала 2 этажа.
3. В непосредственной близости от проектируемого земельного участка с КН 61:54:0020101:456 по адресу: Ростовская область, район Миллеровский, город Миллерово, территория Квартал им. Маршала Ефимова, расположены одноэтажные здания (пожарная часть, котельная, блок бытового обслуживания, предприятие общественного питания, магазин), поэтому строительство индивидуального жилого дома этажностью не превышающую 3 этажа не ухудшит градостроительный облик города и конкретной улицы - Квартал им.Маршала Ефимова.
4. В шаговой доступности от проектируемого участка с КН 61:54:0020101:456 по адресу: Ростовская область, район Миллеровский, город Миллерово, территория Квартал им. Маршала Ефимова расположены объекты социальной инфраструктуры – магазины, поликлиника, школа, детский сад.

**Вывод:** изменение вида разрешенного использования на условно разрешенный вид использования «для индивидуального жилищного строительства» для земельного участка с КН 61:54:0020101:457 по адресу: Ростовская область, р-н Миллеровский, г. Миллерово, территория Квартал имени маршала Ефимова не ухудшит градостроительный облик г.Миллерово и отдельно улицы Квартал им.Маршала Ефимова, не увеличит нагрузку на объекты социальной сферы (поликлиника, школа, детский сад).

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

1. К участку обеспечен пешеходный и автомобильный доступ с улично-дорожной сети города.
2. Участок имеет возможность инженерного обеспечения.
3. Участок не попадает в санитарно-защитные зоны промышленных предприятий.

**Вывод:** на рассматриваемом Участке возможно размещение объектов индивидуального жилищного строительства.

Взам. Инв. №							Лист
Подп. И.Дата							3
Инв. № подл.							Лист
Изм	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	124-233-2023-ГП	

#### 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 местного значения.
4. При размещении объекта капитального строительства возможно соблюдение действующих пожарных, санитарных, экологических норм, а также требований по обеспечению маломобильных групп населения.
4. Количество этажей индивидуального жилого дома – одно - двухэтажное, что не противоречит ПЗЗ и высотным характеристикам окружающей застройки.

Вывод: на рассматриваемом Участке с точки зрения технических регламентов допустимо размещение объекта индивидуального жилищного строительства и в целом - допустимо предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования «для индивидуального жилищного строительства» для земельного участка с КН 61:54:0020101:457 по адресу: Ростовская область, р-н Миллеровский, г. Миллерово, территория Квартал имени маршала Ефимова.

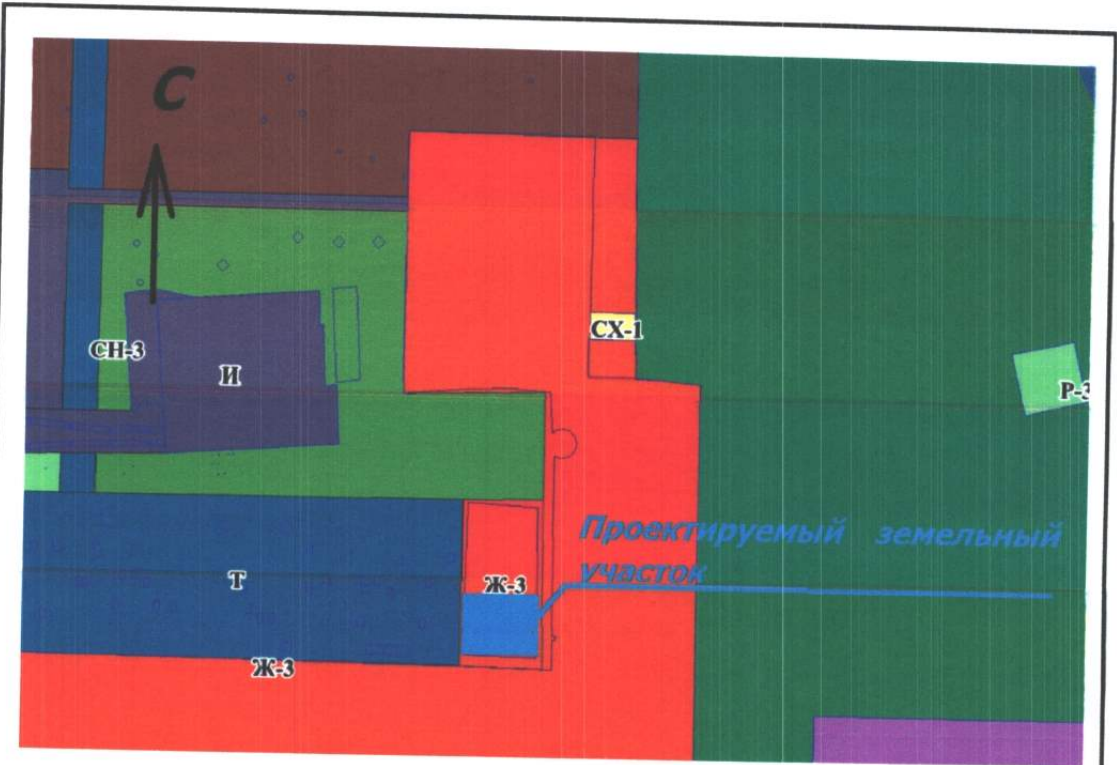
#### 1.5 Объемно-планировочные и архитектурно-строительные решения

Данным обоснованием предлагается разместить объект индивидуального жилищного строительства – индивидуальный жилой дом - в соответствии с требованиями ПЗЗ Миллеровского городского поселения, т.е. отступив от линии застройки улицы 5,0м., от границ соседнего земельного участка – 3 м., что не нарушит общего архитектурного ансамбля улицы. Въезд/выезд и проход на участок будет осуществляться с южной стороны с ул.Квартал им.Маршала Ефимова.

#### **Вывод:**

На основании вышеизложенного, разрешение на условно разрешенный вид использования «для индивидуального жилищного строительства» для земельного участка с КН 61:54:0020101:457 по адресу: Ростовская область, р-н Миллеровский, г. Миллерово, территория Квартал имени маршала Ефимова, может быть предоставлено 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.

Инв. № подл.	Полн. И. листа	Взам. Инв. №							Лист
			124-233-2023-ГП						3
Изм	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				



Инв. № подл.	Пош. И. лета	Взам. Инв. №
--------------	--------------	--------------

Им	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
----	------	------	--------	---------	------

124-233-2023-ГП

Лист
3

## Приложение



614900153708-20230925-1121

(регистрационный номер выписки)

25.09.2023

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



<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

