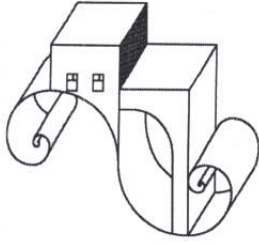


Общество с ограниченной ответственностью

«Диара»



ИНН 6149018772 КПП 614901001

Юридический и почтовый адрес:

346132, Ростовская область, г. Миллерово, ул. 3 Интернационала, 31-б

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства

№ 0669.05-2013-6149018772-П-033 от 28.10.2015 г.,

выданное Саморегулируемой организацией Ассоциация «Объединение проектировщиков Южного и Северо-Кавказского округов»

**Реконструкция жилого дома, расположенного по адресу:
Ростовская область, Миллеровский район,
г. Миллерово, ул. Богдана Хмельницкого, 33,
на земельном участке с кадастровым номером
61:54:0021901:11**

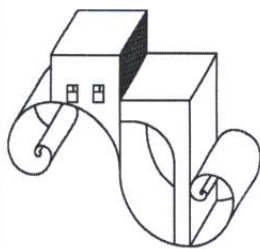
ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**Обоснование отклонения от предельных параметров
разрешенного строительства, реконструкции
объектов капитального строительства**

73-23

2023 год

**Общество с ограниченной ответственностью
«Диара»**



ИНН 6149018772 КПП 614901001

Юридический и почтовый адрес:

346132, Ростовская область, г. Миллерово, ул. 3 Интернационала, 31-б
Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства
№ 0669.05-2013-6149018772-П-033 от 28.10.2015 г.,
выданное Саморегулируемой организацией Ассоциация «Объединение проектировщиков Южного и Северо-Кавказского округов»

**Реконструкция жилого дома, расположенного по адресу:
Ростовская область, Миллеровский район,
г. Миллерово, ул. Богдана Хмельницкого, 33,
на земельном участке с кадастровым номером
61:54:0021901:11**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**Обоснование отклонения от предельных параметров
разрешенного строительства, реконструкции
объектов капитального строительства**

73-23

Директор



А.А. Громов

2023 год

СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование разделов и подразделов	Страница
73-23-ПЗ.С	Содержание	3
73-23-ПЗ.СП	Состав проекта	5
73-23-ПЗ	Текстовая часть	6
1	Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства – сокращение минимальных отступов от проектируемой пристройки к зданию жилого дома до границ земельного участка	6
1.1	Характеристика земельного участка	7
1.2	Технико-экономические показатели	14
1.3	Решения по инженерной подготовке территории. Решения по инженерной защите территории от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод	15
1.4	Организация рельефа вертикальной планировкой	15
1.5	Решения по благоустройству территории	15
1.6	Зонирование территории земельного участка	16
1.7	Решения по озеленению территории	16
1.8	Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства	16
1.9	Внешний и внутренний вид объекта капитального строительства, его пространственная, планировочная и функциональная организация	16

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

73-23-ПЗ.С						
Изм.	Кол.уч	Лист	№доку.	Подп.	Дата	
ГИП		Черный А.В.		<i>А.В. Черный</i>		
Проверил		Громов А.А.		<i>А.А. Громов</i>		
Разработал		Москаль В.С.		<i>В.С. Москаль</i>		
Н. контр.		Беликова Е.Н.		<i>Е.Н. Беликова</i>		
Содержание				Стадия	Лист	Листов
				П	3	
				ООО «Диара»		

1.10	Решения по отделке фасадов здания	17
1.11	Вывод	17
	Приложения	19
Приложение А	Выписка из единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций (подготовка проектной документации) № 6149018772-20230823-1351 от 23.08.2023 г.	20
Приложение Б	Выкопировка из карты градостроительного зонирования «Западного планировочного района» Миллеровского городского поселения	22
Приложение В	Межевой план по уточнению местоположения границ земельного участка	23
Приложение Г	Топографическая съемка для проектирования по адресу: Ростовская область, Миллеровский район, г. Миллерово, ул. Богдана Хмельницкого, 33, выполненная ИП Плуталов А.С. в сентябре 2023 г.	27
	Графическая часть	28
Лист 1. 73-23	Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500	29
Лист 2. 73-23	Схема посадки жилого дома. М 1:500	30

Инд. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

73-23-ПЗ.С

Лист
4

СОСТАВ ПРОЕКТА

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	73-23	Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства	

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	73-23-ПЗ.СП			
ГИП		Черный А.В.				Состав проекта	Стадия	Лист	Листов
Проверил		Громов А.А.					П	5	
Разработал		Москаль В.С.					ООО «Диара»		
Н. контр.		Беликова Е.Н.							

1. Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства – сокращение минимальных отступов от проектируемой пристройки к зданию жилого дома до границ земельного участка

Данная часть проектной документации «Реконструкция жилого дома, расположенного по адресу: Ростовская область, Миллеровский район, г. Миллерово, ул. Богдана Хмельницкого, 33, на земельном участке с кадастровым номером 61:54:0021901:11», разработана на основании:

- задания на проектирование, выданного заказчиком;
- межевого плана по уточнению местоположения границ земельного участка;
- топографической съемки для проектирования по адресу: Ростовская область, Миллеровский район, г. Миллерово, ул. Богдана Хмельницкого, 33, выполненная ИП Плуталов А.С. в сентябре 2023 г.

При разработке проектной документации соблюдены требования следующих нормативных документов:

- Федерального закона № 190-ФЗ от 29.12.2004 г. «Градостроительный кодекс РФ»;
- Федерального закона № 123-ФЗ от 22.07.2008 г. «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- СП 42.13330.2016 «ГрадоРеконструкция. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» от 30.12.2016 г.;
- СП 82.13330.2016 «Благоустройство территорий. Актуализированная редакция СНиП III-10-75» от 16.12.2016 г.;

Взам. инв. №	Подп. и дата	73-23-ПЗ														
		Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата									
Инв. № подл.	ГИП	Черный А.В.														
	Проверил	Громов А.А.														
	Разработал	Москаль В.С.														
	Н. контр.	Беликова Е.Н.														
Пояснительная записка							<table border="1"> <tr> <td>Стадия</td> <td>Лист</td> <td>Листов</td> </tr> <tr> <td>П</td> <td>6</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">ООО «Диара»</td> </tr> </table>	Стадия	Лист	Листов	П	6		ООО «Диара»		
Стадия	Лист	Листов														
П	6															
ООО «Диара»																

– СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» от 24.04.2013 г.;

– СП 55.13330.2016 «Дома жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001»;

– Правил землепользования и застройки Миллеровского городского поселения, утвержденных Решением Собрании депутатов Миллеровского района № 102 от 21.09.2018 г. (с изменениями от 27.07.2022 г. № 80).

1.1 Характеристика земельного участка

Объект «Реконструкция жилого дома, расположенного по адресу: Ростовская область, Миллеровский район, г. Миллерово, ул. Богдана Хмельницкого, 33, на земельном участке с кадастровым номером 61:54:0021901:11» (далее реконструируемое здание жилого дома) расположен в западном планировочном районе города Миллерово Ростовской области, на земельном участке, находящемся в районе сложившейся застройки.

Согласно данным публичной кадастровой карты (<https://pkk.rosreestr.ru/>), размещенным в открытом доступе сети интернет:

- категория земель - земли населенных пунктов;
- вид разрешенного использования – ИЖС.

Земельный участок прямоугольной конфигурации.

Площадь отведенного земельного участка для строительства – 317,0 кв. м.

Земельный участок с КН 61:54:0021901:11 граничит:

➤ с севера:

– с земельным участком, расположенным по адресу: Ростовская область, р-н Миллеровский, г. Миллерово, ул. Богдана Хмельницкого, д. 35;

➤ с юга:

Инва. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			73-23-ПЗ						
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата				

– с земельным участком, расположенным по адресу: Ростовская область, р-н Миллеровский, г. Миллерово, ул. Богдана Хмельницкого, д. 31, кадастровый номер 61:54:0021901:12;

➤ с запада:

– с земельным участком, расположенным по адресу: Ростовская область, р-н Миллеровский, г. Миллерово, ул. Некрасова, д. 84, кадастровый номер 61:54:0021901:16;

➤ с востока:

– с автомобильным проездом по ул. Богдана Хмельницкого.



Земельный участок с кадастровым номером 61:54:0021901:11

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Миллеровского городского поселения, утвержденными Решением Соборания депутатов Миллеровского городского поселения от 21.09.2018 г. № 102 (в редакции решения от 27.07.2022 г. № 80), земельный участок с КН 61:54:0021901:11 расположен в

Взам. инв. №
Подл. и дата
Инв. № подл.

						73-23-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		8

зоне Ж-1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами, для которой установлены следующие параметры разрешенного строительства:

№ п.	Наименование территориальной зоны (код)	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства								
		Процент нежилых помещений в жилых домах, (процент)		S min, (га)	S max, (га)	Отступ min, (м)	Этаж min, (ед.)	Этаж max, (ед.)	Процент застройки min, (%)	Процент застройки max, (%)
		min	max							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	Жилые зоны (Ж)									
1.1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)	Не устана вливается	15	0,02	0,15	3	1	3	Не устана вливается	50

Вне зависимости от территориальной зоны Ж-1, для отдельных видов разрешенного использования земельных участков в границах данной территориальной зоны, в том числе:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

- минимальная, максимальная ширина ЗУ – не подлежат установлению;
- минимальная, максимальная длина ЗУ – не подлежат установлению;
- минимальная, максимальная площадь ЗУ для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенных пунктов (приусадебные земельные участки): 0,08 га, до 1 га;
- минимальная, максимальная площадь ЗУ для индивидуального жилищного строительства: 0,02 га, до 0,15 га;
- максимальный размер участка для размещения гаражей для собственных нужд должен быть не более 36 кв.м., при этом минимальный процент (%) застройки не устанавливается, а максимальный процент составляет – 100%;
- минимальная, максимальная площадь ЗУ для всех остальных объектов: не подлежат установлению

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено Реконструкция зданий, строений, сооружений

Минимальный отступ застройки от границы земельного участка, примыкающей к красной линии и (или) территории общего пользования, в том числе улице, проезду, береговой линии

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;

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

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

73-23-ПЗ

Лист
9

№ п.	Наименование территориальной зоны (код)	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства									
		Процент нежилых помещений в жилых домах, (процент)		S min, (га)	S max, (га)	Отступ min, (м)	Этаж min, (ед.)	Этаж max, (ед.)	Процент застройки min, (%)	Процент застройки max, (%)	
		min	max								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	

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 – 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 м
 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

Предельное количество надземных этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений

- для индивидуального жилищного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства, для блокированных жилых домов - 3 этажа;
- для малоэтажного многоквартирного жилого строительства – 4 этажа, включая мансардный;
- для объектов дошкольного образования - 3 этажа
- для иных объектов образования – 4 этажа;
- для объектов общественной застройки - 4 этажа;
- для объектов гаражного назначения – 1 этаж;
- для всех остальных объектов не подлежат установлению.

Процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка

Максимальный процент:

- в условиях вновь застраиваемых территорий (отношение площади земельного участка, которая может быть занята объектами индивидуального жилищного строительства и хозяйственными постройками, ко всей площади земельного участка) не может превышать 50%;
- в условиях реконструкции сложившейся застройки (отношение площади земельного участка, которая может быть занята объектами индивидуального жилищного строительства и хозяйственными постройками, ко всей площади земельного участка) при отсутствии централизованного канализования не может превышать 60%, а при наличии централизованного канализования не может превышать 70%;
- для многоквартирной застройки - 40%

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

73-23-ПЗ

Лист
10

№ п.	Наименование территориальной зоны (код)	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства									
		Процент нежилых помещений в жилых домах, (процент)		S min, (га)	S max, (га)	Отступ min, (м)	Этаж min, (ед.)	Этаж max, (ед.)	Процент застройки min, (%)	Процент застройки max, (%)	
		min	max								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11.	
		- для объектов образования – 50%; <i>Минимальный процент:</i> - для многоквартирной застройки - 20% .									
1.1.		иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: - максимальная высота оград вдоль улиц – 2м. максимальная высота оград между соседними участками - 2м Для многоквартирной жилой застройки разрешены только сетчатые или решетчатые ограждения при условии обеспечения беспрепятственного доступа экстренных служб									

В соответствии с п. 1 ст. 40 Градостроительного Кодекса РФ правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики, которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Правообладатель земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская область, Миллеровский район, г. Миллерово, ул. Богдана Хмельницкого, 33, считает целесообразным размещение здания жилого дома согласно прилагаемой схемы (см. лист 1 графической части) со следующими отступлениями от границ земельного участка:

- с северо - восточной стороны – с 3,0 м до 0,5 м.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Миллеровского городского поселения, в условиях реконструкции сложившейся застройки допускается уменьшение отступа до 1 м от границы соседнего земельного участка при условии соблюдения требований технических регламентов.

Взам. инв. №							
Подп. и дата							
Инв. № подл.							
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	73-23-ПЗ	Лист
							11

Обременениями для использования земельного участка с достаточной эффективностью являются неблагоприятные характеристики для застройки земельного участка, а именно:

1) На земельном участке с КН 61:54:0021901:11 расположен существующий жилой дом размерами 8,10 м x 6,30 м. Реконструкция здания планируется путем возведения пристройки с северо-западной стороны жилого дома размерами 7,40 м x 6,30 м. Ввиду того, что собственник земельного участка планирует строительство пристройки вдоль фасадов жилого дома, а размеры земельного участка ограничены, в целях экономически целесообразной планировки земельного участка настоящим проектом приняты решения по организации парковочного пространства, размещению вспомогательных построек и других элементов благоустройства с юго – западной стороны земельного участка.

2) Земельный участок с КН 61:54:0021901:11 находится в зоне влияния от улично-дорожной сети. В связи с этим подъезд к проектируемому зданию осуществляется с юго-восточной стороны от земельного участка по ул. Богдана Хмельницкого. При соответствии параметров разрешенного строительства объекта, в части соблюдения минимальных отступов от границ земельного участка, на рассматриваемой территории не представляется возможным расположить объект правильной геометрической формы с обеспечением внутренней эргономики помещений.

3) С юго-западной и северо-западной сторон земельного участка с КН 61:54:0021901:11 находятся существующие хозяйственные постройки, которые используются по прямому назначению.

Учитывая изложенное, планируемое строительство пристройки к жилому дому необходимо произвести с северо-западной стороны, что не представляется возможным без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения минимальных отступов от границ земельного участка.

Взам. инв. №
Подп. и дата
Инв. № подл.

							73-23-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата			12

Плотность застройки земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская область, Миллеровский район, г. Миллерово, ул. Богдана Хмельницкого, 33, составит 41,3%, что не противоречит Правилам землепользования и застройки Миллеровского городского поселения, утвержденным Решением Собрания депутатов Миллеровского района № 102 от 21.09.2018 г.

В процессе эксплуатации реконструируемый жилой дом не будет нарушать технические характеристики и эксплуатационный режим зданий окружающей застройки, а также будет сохранять в пределах норм продолжительность инсоляции и освещенность помещений в близлежащих зданиях.

Уровень ответственности реконструируемого здания жилого дома в соответствии с Федеральным законом «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» № 384 – ФЗ от 30.12.2009 г. – нормальный.

Степень огнестойкости реконструируемого здания жилого дома согласно СП 2.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты» – II.

Существующие жилые дома на смежных земельных участках расположены по единой оси с реконструируемым жилым домом и имеют степень огнестойкости согласно СП 2.13130.2020 – II.

Класс конструктивной пожарной опасности реконструируемого здания жилого дома в соответствии с СП 2.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты» - С0.

Класс функциональной пожарной опасности реконструируемого здания жилого дома по Федеральному закону «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» № 123 - ФЗ от 22.07.2008 г. – Ф1.4 (одноквартирные жилые дома, в том числе блокированные).

Взам. инв. №
Подп. и дата
Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	73-23-ПЗ	Лист
							13

Возведение на земельном участке пристройки к жилому дому не повлечет нарушения прав граждан на беспрепятственное и свободное перемещение по ул. Богдана Хмельницкого. Проектируемое здание не будет препятствовать свободному доступу транспортных средств жильцов, пожарных автомобилей и не будет преграждать пешеходные пути к расположенным в непосредственной близости зданиям.

Озеленение на участке выполнено за счет естественного травяного покрова и составляет 48,5 % от общей площади земельного участка.

Памятники архитектуры на участке строительства отсутствуют.

1.2 Технико-экономические показатели

Основные характеристики объекта капитального строительства до реконструкции:

Площадь земельного участка – 317,0 м²

Площадь застройки – 84,35 м²

Процент застройки в границах проектирования – 26,6 %

Этажность – 1

Площадь твердых покрытий – 24,5 м²

Процент твердых покрытий – 7,7 %

Площадь озеленения – 208,15 м²

Процент озеленения – 65,7 %

Основные характеристики объекта капитального строительства после реконструкции:

Площадь земельного участка – 317,0 м²

Площадь застройки – 130,95 м²

Процент застройки в границах проектирования – 41,3 %

Этажность – 1

Изм. № подл. Подп. и дата Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

73-23-ПЗ

Лист
14

Площадь твердых покрытий – 32,4 м²

Процент твердых покрытий – 10,2 %

Площадь озеленения – 153,65 м²

Процент озеленения – 48,5 %

1.3 Решения по инженерной подготовке территории. Решения по инженерной защите территории от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод

Для предотвращения замачивания грунтов дождевыми и тальми водами по периметру проектируемой пристройки к зданию жилого дома предусмотрена отмостка шириной не менее 1,0 м.

Проектом предусматривается отвод дождевых и талых поверхностных вод по естественным и спланированным поверхностям земли, покрытиям тротуаров и площадок по рельефу в пониженные места.

1.4 Организация рельефа вертикальной планировкой

Выполнение вертикальной планировки на земельном участке с КН 61:54:0021901:11 не требуется.

1.5 Решения по благоустройству территории

Проектом предусмотрены следующие мероприятия по благоустройству территории:

- устройство отмостки из твердого покрытия вокруг здания;
- сохранение существующего озеленения.

Взам. инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.							Лист
			73-23-ПЗ						15
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				

1.6 Зонирование территории земельного участка

Зонирование земельного участка данным проектом не предусматривается.

1.7 Решения по озеленению территории

Озеленение прилегающей территории решено следующим образом: рекомендуется производить посадку декоративных клумб из однолетников в открытый грунт, а также использовать переносные элементы цветочного декора.

1.8 Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства

Внешний подъезд к объекту капитального строительства предусматривается по существующему проезду с юго-восточной стороны от земельного участка с КН 61:54:0021901:11 по улице Богдана Хмельницкого.

1.9 Внешний и внутренний вид объекта капитального строительства, его пространственная, планировочная и функциональная организация

Объект капитального строительства расположен на земельном участке с КН 61:54:0021901:11.

Предусмотренная проектом планировочная и функциональная организация здания обеспечивает нормальные условия эксплуатации с соблюдением санитарных и противопожарных норм и требований к земельным участкам.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			73-23-ПЗ						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				

1.10 Решения по отделке фасадов здания

Настоящим проектом решения по отделке фасадов здания не разрабатывались.

1.11 ВЫВОД

Объект «Реконструкция жилого дома, расположенного по адресу: Ростовская область, Миллеровский район, г. Миллерово, ул. Богдана Хмельницкого, 33, на земельном участке с кадастровым номером 61:54:0021901:11», соответствует внешнему облику улицы Богдана Хмельницкого, так как в настоящий момент ее архитектура складывается из застройки малоэтажными жилыми домами, имеющими разнообразную отделку фасадов и не представляющими собой единый архитектурный облик.

Планировочная организация земельного участка определяется местом размещения участка в планировочной и функциональной структуре городского поселения, а также иными неблагоприятными характеристиками земельного участка, которые препятствуют эффективному использованию объекта без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, а именно:

1) На земельном участке с КН 61:54:0021901:11 расположен существующий жилой дом размерами 8,10 м x 6,30 м. Реконструкция здания планируется путем возведения пристройки с северо-западной стороны жилого дома размерами 7,40 м x 6,30 м. Ввиду того, что собственник земельного участка планирует строительство пристройки вдоль фасадов жилого дома, а размеры земельного участка ограничены, в целях экономически целесообразной планировки земельного участка настоящим проектом приняты решения по организации парковочного пространства, размещению вспомогательных построек и других элементов благоустройства с юго – западной стороны земельного участка.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					73-23-ПЗ	Лист
								17
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.		Подп.

2) Земельный участок с КН 61:54:0021901:11 находится в зоне влияния от улично-дорожной сети. В связи с этим подъезд к проектируемому зданию осуществляется с юго-восточной стороны от земельного участка по ул. Богдана Хмельницкого. При соответствии параметров разрешенного строительства объекта, в части соблюдения минимальных отступов от границ земельного участка, на рассматриваемой территории не представляется возможным расположить объект правильной геометрической формы с обеспечением внутренней эргономики помещений.

3) С юго-западной и северо-западной сторон земельного участка с КН 61:54:0021901:11 находятся существующие хозяйственные постройки, которые используются по прямому назначению.

Таким образом, планируемое строительство пристройки к жилому дому необходимо произвести с северо-западной стороны, что не представляется возможным без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения минимальных отступов от границ земельного участка:

- с северо - восточной стороны – с 3,0 м до 0,5 м.

Инов. № подл.	Подп. и дата						Взам. инв. №						
							73-23-ПЗ						Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата								18

ПРИЛОЖЕНИЯ

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					Лист
							19
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	73-23-ПЗ	

Приложение А



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»

6149018772-20230823-1351

(регистрационный номер выписки)

23.08.2023

(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 "Диара"

(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

1136173000127

(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:

1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	6149018772
1.2	Полное наименование юридического лица <small>(Самостоятельное Общество индивидуального предпринимателя)</small>	Общество с ограниченной ответственностью "Диара"
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	ООО Диара
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности <small>(для индивидуального предпринимателя)</small>	346130, Россия, Ростовская область, Миллеровский район, г. Миллерово, ул. 3-го Интернационала, д. 31-Б
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-033-006149018772-0667
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	02.07.2013
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, 02.07.2013	Нет	Нет



1

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	73-23-ПЗ	Лист
							20

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	01.07.2017
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	Первый уровень ответственности (не превышает двадцать пять миллионов рублей)
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

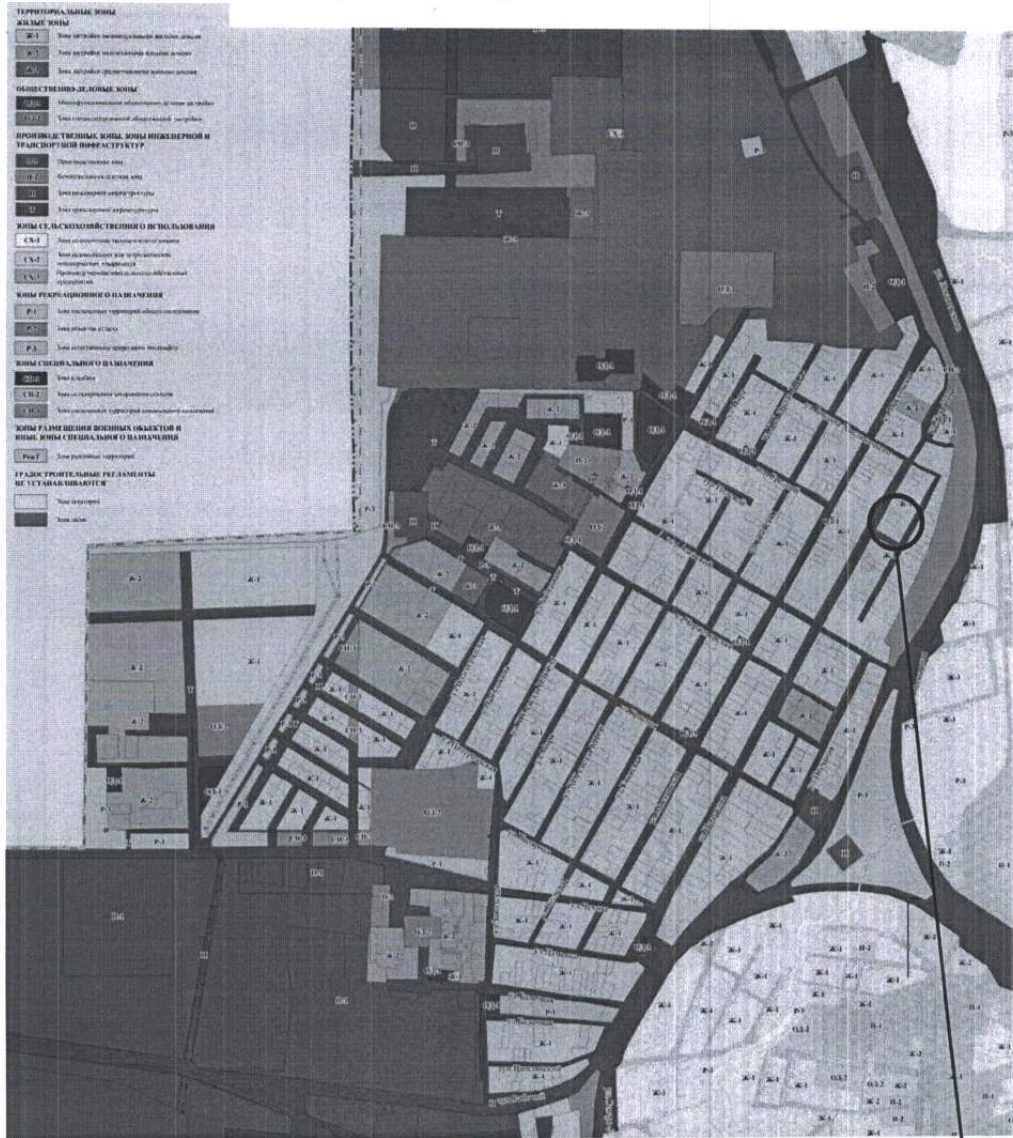


2

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					Лист
							21
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	73-23-ПЗ	

Приложение Б

Выкопировка из карты градостроительного зонирования
«Западного планировочного района»
Миллеровского городского поселения



земельный участок с кадастровым номером 61:54:0021901:11

расположен в территориальной зоне – Ж-1

(зона застройки индивидуальными жилыми домами)

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата

Изм. № подл.

Подп. и дата

Взам. инв. №

73-23-ПЗ

Лист
22

Приложение В

Сведения о выполненных измерениях и расчетах				
1. Метод определения координат характерных точек границ земельных участков и их частей				
№п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка, частей земельного участка	Метод определения координат		
1	2	3		
1	61:54:0021901:11	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)		
2. Точность определения положения характерных точек границ земельных участков				
№п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности положения характерных точек границ (Mt), м		
1	2	3		
1	61:54:0021901:11	$Mt = \sqrt{m_0^2 + m_1^2} = \sqrt{0.06^2 + 0.08^2} = 0.1$		
3. Точность определения положения характерных точек границ частей земельных участков				
№п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Учетный номер или обозначение части	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности положения характерных точек границ (Mt), м	
1	2	3	4	
-	-	-	-	
4. Точность определения площади земельных участков				
№п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Площадь (P), м ²	Формулы, примененные для расчета предельной допустимой погрешности определения площади земельного участка (ΔP), м ²	
1	2	3	4	
1	61:54:0021901:11	317	$\Delta P = 3.5 * Mt * \sqrt{P} = 3.5 * 0.1 * \sqrt{317} = 6$	
5. Точность определения площади частей земельных участков				
№п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Учетный номер или обозначение части	Площадь (P), м ²	Формулы, примененные для расчета предельной допустимой погрешности определения площади части земельного участка (ΔP), м ²
1	2	3	4	5
-	-	-	-	-
Сведения об обеспечении доступа (прохода или проезда от земель общего пользования, земельных участков общего пользования, территории общего пользования) к образуемым или измененным земельным участкам				
№п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка, для которого обеспечивается доступ	Сведения о земельных участках (землях общего пользования, территории общего пользования), посредством которых обеспечивается доступ		
1	2	3		
1	61:54:0021901:11	земли общего пользования		
Сведения об уточняемых земельных участках				
1. Сведения о характерных точках границы уточняемого земельного участка с кадастровым номером 61:54:0021901:11				
Зона №:				
Обозначение характер	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность	Описание закрепления точки
	Существующие координаты, м	Уточненные координаты, м		

Инв. № подл. Подп. и дата Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата

73-23-ПЗ

ных точек границ	X	Y	X	Y	положения характерной точки (МБ), м	
1	2	3	4	5	6	7
n1	-	-	611325.82	2256190.18	0.10	-
n2	-	-	611323.55	2256194.28	0.10	-
n3	-	-	611321.08	2256198.57	0.10	-
n4	-	-	611313.37	2256211.80	0.10	-
n5	-	-	611312.62	2256211.36	0.10	-
n6	-	-	611307.17	2256208.10	0.10	-
n7	-	-	611302.62	2256205.40	0.10	-
n8	-	-	611308.84	2256194.32	0.10	-
n9	-	-	611314.63	2256183.75	0.10	-
n10	-	-	611317.45	2256185.18	0.10	-
n1	-	-	611325.82	2256190.18	0.10	-

2. Сведения о частях границы уточняемого земельного участка с кадастровым номером 61:54:0021901:11

Обозначение части границ		Горизонтальное проложение (S), м	Описание прохождения части границ
от т.	до т.		
1	2	3	4
n1	n2	4.69	-
n2	n3	4.95	-
n3	n4	15.31	-
n4	n5	0.87	-
n5	n6	6.35	-
n6	n7	5.29	-
n7	n8	12.71	-
n8	n9	12.05	-
n9	n10	3.16	-
n10	n1	9.75	-

3. Общие сведения об уточняемом земельном участке с кадастровым номером 61:54:0021901:11

№п/п	Наименование характеристик земельного участка	Значение характеристики
1	2	3
1	Площадь земельного участка ± величина погрешности определения площади ($P \pm \Delta P$), м ²	317±6
2	Площадь земельного участка по сведениям Единого государственного реестра недвижимости (Ркад), м ²	325
3	Оценка расхождения Р и Ркад ($P - P_{кад}$), м ²	-8
4	Предельный минимальный и максимальный размер земельного участка (Рмин) и (Рмакс), м ²	Рмин = 200 Рмакс = 1500
5	Кадастровый номер или иной номер объекта недвижимости, расположенного на земельном участке	61:54:0021901:360 61:54:0000000:7874 61:54:0021901:361 61:54:0021901:362 61:54:0021901:363 61:54:0021901:364
6	Иные сведения	

4. Сведения о земельных участках, смежных с уточняемым земельным участком с кадастровым номером 61:54:0021901:11

Обозначение характерной точки или части границ	Кадастровые номера земельных участков, смежных с уточняемым земельным участком	Сведения о правообладателях смежных земельных участков
1	2	3

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

73-23-ПЗ

Лист
24

н1-н2, н2-н3, н3-н4	61:54:0021901:10	Князева Ольга Григорьевна, вид права - Общая долевая собственность, Ростовская обл, Миллеровский р-н, г.Миллерово, ул.Артема, д.35, кв.7 Князев Александр Григорьевич, вид права - Общая долевая собственность, Ростовская обл, Миллеровский р-н, г.Миллерово, ул.Богдана Хмельницкого, д.35
н7-н8, н8-н9	61:54:0021901:12	Сухин Виктор Александрович, вид права - Собственность, Ростовская обл
н9-н10, н10-н1	61:54:0021901:16	Волкова Тамара Николаевна, вид права - Собственность, Ростовская обл, Миллеровский р-н, г.Миллерово, ул.Некрасова, д.84

Сведения о частях земельного участка

1. Сведения о местоположении границ части земельного участка

Кадастровый номер (обозначение) земельного участка: -

Обозначение части: -

Зона №-

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Мт), м	Описание закрепления точки
	X	Y		
1	2	3	4	5
-	-	-	-	-

2. Сведения о местоположении уточняемых границ части земельного участка

Кадастровый номер земельного участка: -

Обозначение части: -

Зона №-

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м				Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Мт), м	Описание закрепления точки
	Существующие координаты, м		Уточненные координаты, м			
	X	Y	X	Y		
1	2	3	4	5	6	7
-	-	-	-	-	-	-

3. Общие сведения о частях земельного участка

Кадастровый номер (обозначение) земельного участка: -

№п/п	Обозначение части	Площадь (Р), м2	±ΔР, м2	Характеристика части
1	2	3	4	5
-	-	-	-	-

Заключение кадастрового инженера

Кадастровые работы были проведены с целью уточнения местоположения границ земельного участка с КН 61:54:0021901:11, расположенного: Ростовская область, Миллеровский район, г.Миллерово, ул.Богдана Хмельницкого,33.
Местоположение земельного участка с КН 61:54:0021901:11, установлено в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ статья 22, пункт 10. При уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в

Взам. инв. №	
Полп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	73-23-ПЗ	Лист 25
------	--------	------	--------	-------	------	----------	------------

документе, подтверждающем право на земельный участок, или при отсутствии такого документа исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании, а именно на основании Договора о предоставлении в бессрочное пользование земельного участка под строительство индивидуального жилого дома на право личной собственности от 15.09.1955 №3616. Границами земельного участка являются границы, существующие на местности пятнадцать и более лет и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка, (от точки н1-н2 забор металлический, от н2-н3 стена здания, от точки н3-н4 забор штакетник, от точки н7-н9 забор сетка метал.шифер, от точки н9-н10-н1 забор сетка металлическая) Границы земельного участка с КН 61:54:0021901:11, расположенного по адресу: Ростовская обл., Миллеровский р-он, г.Миллерово, ул.Богдана Хмельницкого,33 согласованы с заинтересованными лицами.

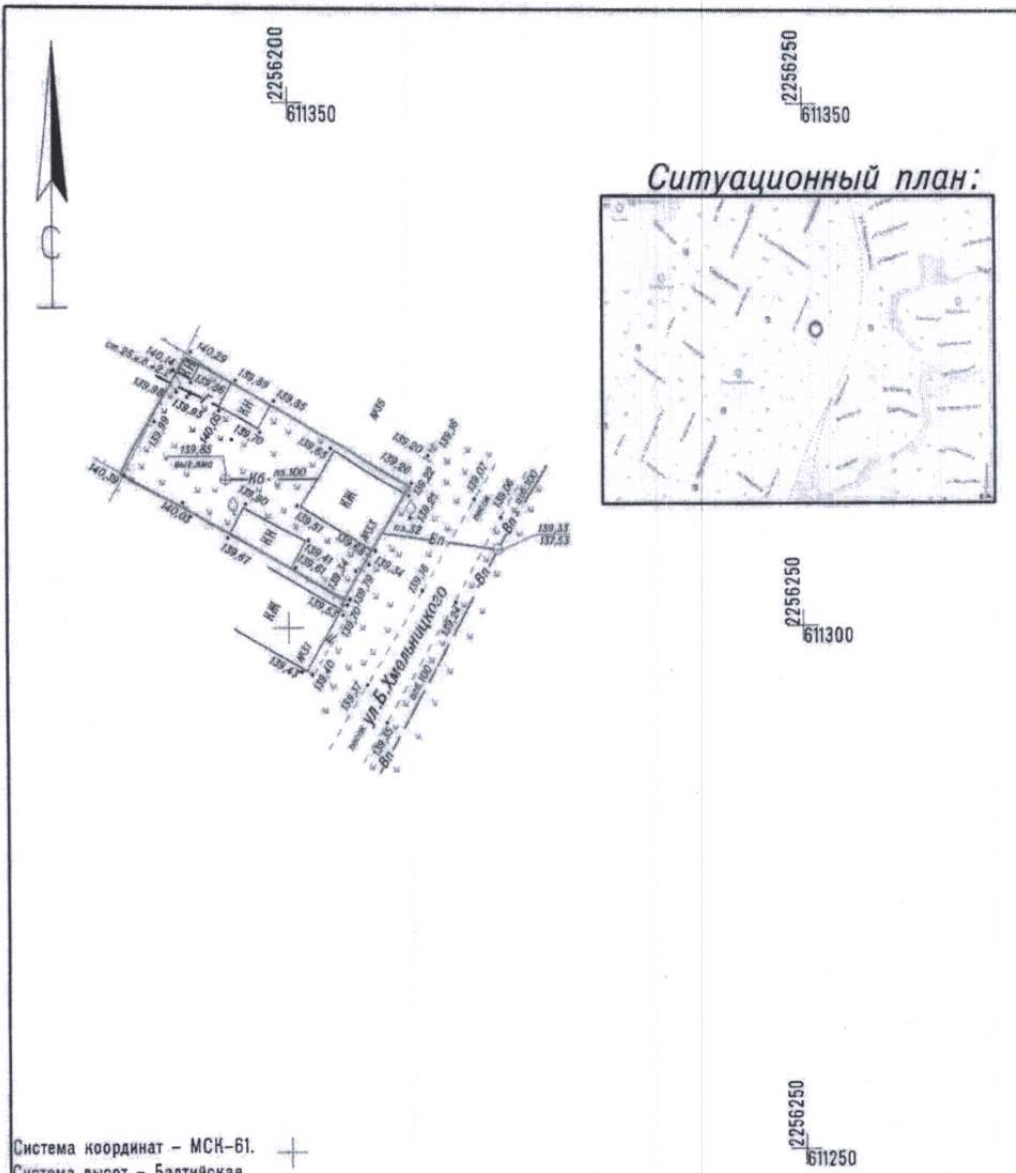
Документы, которые использовались при подготовке межевого плана по уточнению местоположения границ земельного участка картографический материал ОАО "Госземкадастръемка" - ВИСХАГИ, сборные планы М 1:2000 на территории Миллеровского района, материалы 1991 г., №61-2-305-128А последнее обновление 2007 г. Съёмка характерных точек уточняемого земельного участка проводилась при помощи спутниковой геодезической аппаратуры Аспоро GX9.

Координаты характерных точек уточненного земельного участка соответствуют своему фактическому местоположению на местности. В результате кадастровых работ уточненная площадь земельного участка составила 517 м2, согласно Правил землепользования и застройки Миллеровского городского поселения, расположен в зоне Ж-1, в которой минимальный размер земельного участка составляет 200 м2, а максимальный 1500 м2, утвержденных решением Собрании депутатов Миллеровского городского поселения от 21.09.2018г №102, опубликованные в газете «Вести Власти» №90 от 28.09.2018г. Место официального опубликования правил землепользования и застройки Миллеровского городского поселения- официальный сайт Миллеровского городского поселения-<http://www.millerovoland.ru>.

Кадастровый инженер Резник Татьяна Николаевна, СНИЛС 036-518-699 77, является членом СРО 'Кадастровые инженеры юга' (номер в реестре СРО КИ 006 от 24.08.2016, сайт www.kades.ru), номер регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность 20360, договор №136 от 17.06.2021

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	73-23-ПЗ	

Приложение Г



Система координат - МСК-61.
Система высот - Балтийская

Топографическая съемка для проентирования по адресу: Ростовская область Миллеровский район г.Миллерово ул.Богдана Хмельниченко 33.		
Изм.	Кол.уч.	Докл. / Подпись / Дата
Руководитель	Плуталов А.С.	29.09.23
Заказчик: Северинова Е.И.		Стадия Лист Листов
		П 1 1
Топографический план М 1:500 Дата: сентябрь 2023г. Планшеты:		ИП Плуталов А.С.
Геодезист	Плуталов А.С. 29.09.23	

Взам. инв. №
Подп. и дата
Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	73-23-ПЗ	Лист
							27

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			73-23-ПЗ						
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата				