

**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 для земельного участка с КН 61:54:0074001:8 по  
адресу: ул. ул. Социалистическая, д. 49, г.Миллерово,  
Ростовская область**

**97-247-2024– ГП**

2024 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 для земельного участка с КН 61:54:0074001:8 по  
адресу: ул. ул. Социалистическая, д. 49, г.Миллерово,  
Ростовская область**

**97-247-2024– ГП**

**ГИП**

**Павлюкова Е.Г.**



2024 год

## Основание для разработки документации

Обоснование отступления от требований Правил землепользования и застройки Миллеровского городского поселения для земельного участка с КН 61:54:0074001:8 по адресу: ул. ул. Социалистическая, д. 49, г.Миллерово, Ростовская область, 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 и увеличения процента застройки в связи со сложными инженерно-геологическими условиями и с иными характеристиками, которые неблагоприятны для застройки земельного участка (в порядке ст.40 Градостроительного кодекса РФ – п.1. 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).

### 1.1 Характеристика земельного участка

Земельный участок с КН 61:54:0074001:8 по адресу: ул.Социалистическая, 49, г.Миллерово, Ростовская область находится в условиях сложившейся градостроительной ситуации (сложившаяся застройка). Участок прямоугольной конфигурации в плане. Площадь земельного участка, согласно выписке из ЕГРН, составляет 314 м<sup>2</sup>. Категория земель - земли поселений (земли населенных пунктов), вид разрешенного использования – магазины.

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.

Взам. Инв. №  
Подп. И дата  
Инв. № подл.

Изм	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

97-247-2024- ГП

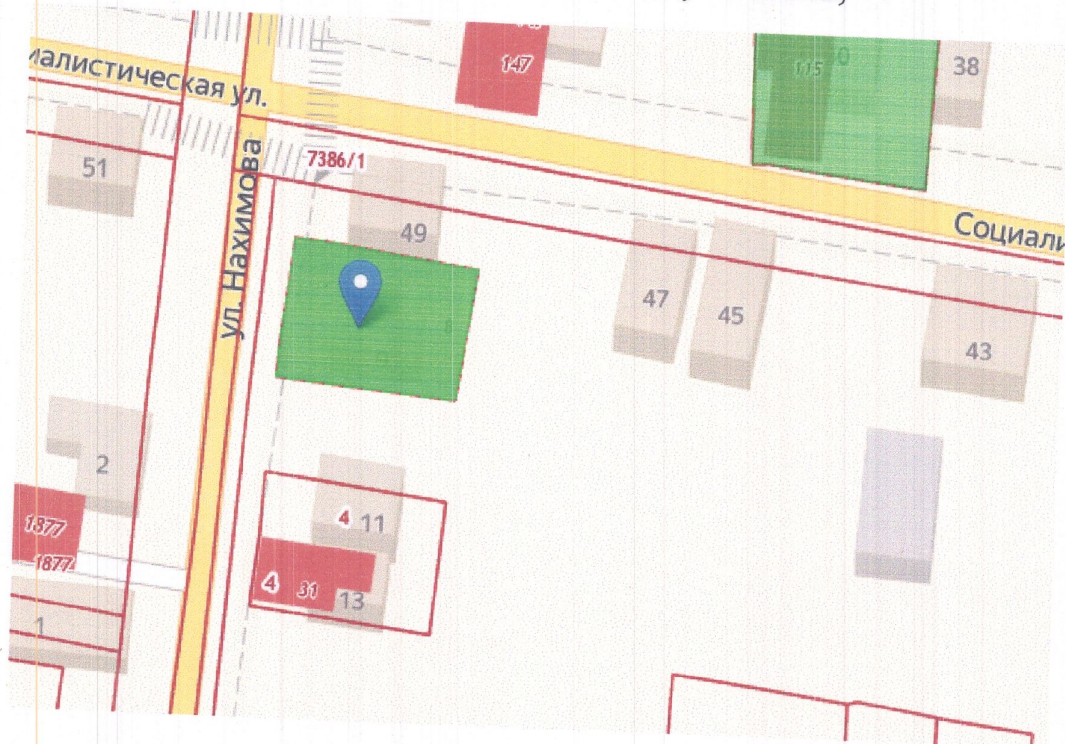
Лист

1

На участке отсутствуют памятники архитектуры.

Земельный участок ограничен:

- с севера-автомобильной дорогой по ул. Социалистическая;
- с запада– автомобильной дорогой по ул. Нахимова;
- с востока и юга – соседними земельными участками;



## 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;

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. №  
Инв. № подл.  
Лист И дата

Изм	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

97-247-2024- ГП

Лист

2



Минимальный отступ застройки от границы земельного участка, примыкающей к границам сопредельного земельного участка – 3,0м  
От других построек (бани, гаражи и др.) до границы соседнего земельного участка – 1м:

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 земельном участке ранее располагался объект индивидуального строительства – жилой дом и вспомогательные строения и сооружения;
- на момент обследования жилой дом демонтирован и снят с кадастрового учета;

При обследовании земельного участка на предмет определения места возможного размещения объектов капитального строительства выявлено, что на большей площади земельного участка грунт имеет нарушенную структуру (ранее располагались фундаменты зданий и сооружений и выгребная яма; то есть большую часть территории участка занимают искусственно созданные выемки, которые заполнены строительным мусором и сверху закрыта суглинистым грунтом толщиной слоя – от 20см до 50см. Толщину слоя строительного мусора точно определить невозможно, но в среднем его толщина колеблется от 1,0м до 2,0м.

Слой строительного мусора принято считать техногенным грунтом, который не может являться основанием для зданий и сооружений.

При выполнении требований ПЗЗ – соблюдении отступа от границы земельного участка на 3,0м, проектируемый объект располагается на выемке с техногенным грунтом, что не соответствует требованиям п.6.6.4 СП 50-101-2004 «Использование свалок бытовых отходов в качестве естественных оснований не допускается». Иными словами, инженерно-геологические условия не позволяют разместить проектируемый объект в соответствии с требованиями ПЗЗ Миллеровского городского поселения, что не противоречит требованиям п.1 ст. 40 ГрК 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».

Кроме того, земельный участок имеет следующие характеристики, неблагоприятные для застройки:

- экономическая нецелесообразность освоения земельного участка при условии соблюдения градостроительных регламентов.

Объект проектирования – магазин является социально значимым объектом. Функциональная задача — обеспечить людей, живущих рядом, необходимыми товарами.

Изм. № подл.  
Подл. И дата  
Взам. Инв. №

Изм	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

97-247-2024- ГП

Согласно ГОСТ Р 51773-2009. Услуги торговли. Классификация предприятий торговли табл. 1, проектируемый объект классифицируется как «Универсам» - объект, имеющий в наличии универсальный ассортимент продовольственных товаров; широкий ассортимент непродовольственных товаров частного спроса. Форма торгового обслуживания – преимущественно самообслуживание.

Технологическими решениями предусмотрена оптимальная расстановка торгового оборудования, предполагающая оптимально удобные условия обслуживания покупателей.

Расстановка технологического оборудования выполнена в соответствии с требованиями СанПиН, ГОСТ и норм проектирования объектов торговли. Размеры здания сложились по результатам разработки технологических решений объекта.

Расстановка технологического оборудования предполагает разбивку торгового зала на обособленные отделы:

- кассовая зона с числом обслуживанием 25 человек/час в период максимального трафика (часы работы с 11.00 до 14.00 и с 17.00 до 19.00) и 10-15 человек в час в период низкого трафика (с 8.00 до 11.00, с 14.00 до 17.00, с 19.00 до 22.00)

- Овощи, фрукты, консервации, растительные масла, бакалея, товары для животных, корма.

- Соки, вода, кондитерские изделия, хлеб, выпечка, торты, чай, кофе, шоколад, диетика, детское питание, средства гигиены, парфюмерия, бытовая химия, хоз. товары

- Молочные изделия, сыры, мясо, рыба, заморозка, сопутствующие товары.

- Алкогольная продукция, сопутствующие товары.

Трафик рассчитан по натурному наблюдению сетевых магазинов.

Предусмотрено обслуживание населения в радиусе 500м от проектируемого объекта, а также проезжающих по автомобильным дорогам по ул.Нахимова, ул.Социалистическая.

Район расположения объекта – это район малоэтажной жилой застройки. В среднем число проживающих в каждом доме – 4 человека. Среднее число проживающих в указанном радиусе обслуживания - 500человек.

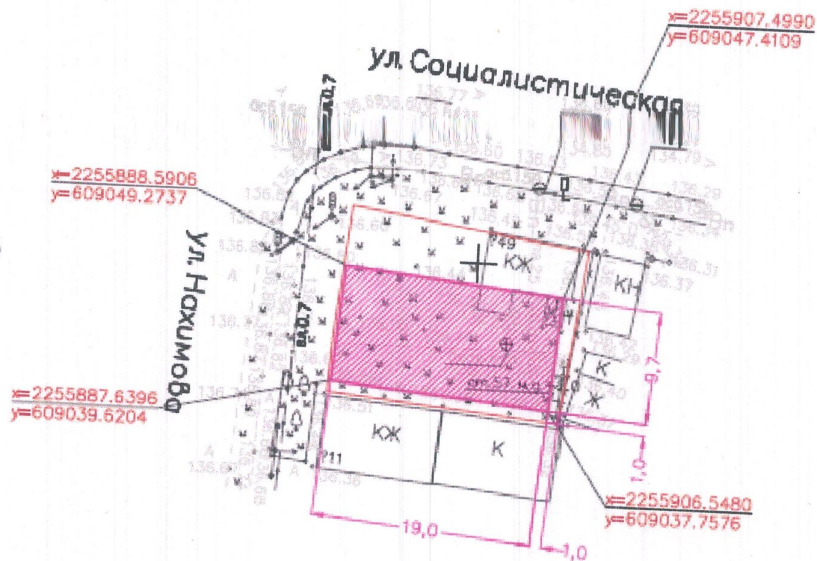
**Вывод:** для обеспечения нормативного функционирования объекта проектирования необходимо выдержать проектные размеры, а так же в целях обеспечения требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" от 30.12.2009 N 384-ФЗ, проектируемый объект капитального строительства на земельном участке с КН 61:54:0074001:8 по адресу: Ростовская область, г.Миллерово, ул.Социалистическая, 49, исходя из сложных инженерно-геологических условий, необходимо разместить на земельном участке со следующими отступами от границ земельного участка:

- отступ от северной границы не менее 5,0м
- изменить отступ от западной границы с 5,0 до 0,0м;
- изменить отступ от южной границы с 3,0м до 1,0м;
- изменить отступ с восточной границы с 3,0 до 1,0м;
- максимальный процент застройки необходимо изменить с 50% до 70%

Изм. № подл.	Взам. Инв. №
Подп. И дата	

Изм	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

97-247-2024- ГП



### 1.3 Компенсационные мероприятия

В качестве компенсационных мероприятий при размещении зданий, строений и сооружений на территории земельного участка с КН 61:54:0074001:8 по адресу: ул.Социалистическая, 49, г.Миллерово, Ростовская область с отступлениями от требований ПЗЗ необходимо предусматривать устройство организованного водоотвода с кровель (желоба, водоприемные воронки и трубы) и отвод талых и дождевых вод по рельефу для исключения подтопления соседнего участка - вертикальная планировка исследуемого земельного участка должна быть выполнена с таким условием, что дождевые и талые воды будут отводиться с проектируемого земельного участка в сторону территории общего пользования по ул. Социалистическая и Нахимова с северной и западной сторон от земельного участка. Кроме того, необходимо учитывать, что стены здания, смежные с домовладением по адресу ул. Нахимова 11 и ул.Социалистическая 47, будут являться противопожарными преградами и не иметь оконных и дверных проемов, либо заполнение этих проемов должно выполняться в противопожарном исполнении (сертифицированные оконные и дверные блоки). Представлено согласие владельцем домовладений по ул. Нахимова 11 и ул.Социалистическая 47, о расположении проектируемого объекта на расстоянии 1,0м от границы земельного участка, 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)». Кроме того, жилые здания на соседних земельных участках ул. Нахимова 11 и ул.Социалистическая 47, расположены на расстоянии от границ земельного участка с КН 61:54:0074001:8 более 6,0м.

Изм. № подл.	Цоли. И дата	Взам. Инв.

Изм	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

97-247-2024- ГП



## ВЫВОД

Обоснование отступления от требований Правил землепользования и застройки Миллеровского городского поселения для земельного участка с КН 61:54:0074001:8 по адресу: ул.Социалистическая, 49, г.Миллерово, Ростовская область в части изменения отступов от границ земельного участка и увеличения процента застройки в связи со сложными инженерно-геологическими условиями и 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 здания, строения и сооружения, 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 также позволят улучшить архитектурный облик улицы.

Проектируемое здание на земельном участке возможно разместить со следующими отступами:

- отступ от северной границы не менее 5,0м
- изменить отступ от западной границы с 5,0 до 0,0м;
- изменить отступ от южной границы с 3,0м до 1,0м;
- изменить отступ с восточной границы с 3,0 до 1,0м;
- максимальный процент застройки необходимо изменить с 50% до 70%

Все остальные параметры размещения зданий и сооружений на земельном участке соответствуют требованиям действующий ПЗЗ Миллеровского городского поселения.

Это расположение объекта не нарушит требования Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ (ред. от 02.07.2013) "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", Федерального закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ (ред. от 25.12.2023) "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности", не создаст неудобств объектам, расположенным на соседних земельных участках, и соответствует требованиям ст.40 Градостроительного Кодекса РФ.

Ив. № подл.	Подп. И дата	Взам. Инв. №
-------------	--------------	--------------

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

97-247-2024- ГП

## **Приложение**

**614900153708-20240717-2036**

(регистрационный номер выписки)

**17.07.2024**

(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
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/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)
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



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Владелец: Кожуховский Алексей Олегович

123056, г. Москва, ул. 2-я Брестская, д. 5

СЕРТИФИКАТ 0402FE9100C0B0140D4019113D08EA876F

ДЕЙСТВИТЕЛЕН: С 20.11.2023 ПО 20.11.2024

А.О. Кожуховский



# Согласие соседей

По месту требования

от Продавца *Нина Магвеевна*

Проживающего по адресу *Миллерово*  
*ул. Социалистическая 47*

## Заявление.

Я, *Продавца Нина Магвеевна*,

паспорт *6003 664683* выдан *11.06.2003*


*Миллеровская РОВД*

Являющегося собственником жилого дома и земельного участка по адресу

г. Миллерово *ул. Социалистическая 47*

согласна с уменьшением отступа (а именно с 3.0м до 1.0м) *от межевого*  
*линии*

Согласие даю в соответствии с указанием п4.13 СП4 13130 2013 и возведением  
домов, хоз.построек на смежных участках допускается без противопожарных  
разрывов, по взаимному согласию собственников.

*Продавца Н.М.* 

По месту требования

от Трихорченко Любовь  
Константиновна  
Проживающего по адресу  
от Трихорченко Владимира  
Ивановича  
проживающих  
г. Миллерово ул. Нахимова  
дом 11

Заявление.

Я, Трихорченко Любовь Константиновна  
паспорт 6001 552877 выдан 09/10-2004, Миллеровский РОУД  
Трихорченко Владимир Иванович паспорт  
6002 477796 выдан 23/05-2004, Миллеровский РОУД

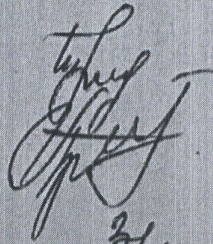
Являющегося собственником жилого дома и земельного участка по адресу

г. Миллерово ул. Нахимова 11

согласна с уменьшением отступа (а именно с 3.0м до 1.0м) от межевой  
линии

Согласие даю в соответствии с указанием п4.13 СП4 13130 2013 и возведением  
домов, хоз.построек на смежных участках допускается без противопожарных  
разрывов, по взаимному согласию собственников.

Трихорченко Л.К.  
Трихорченко В.И.



Жигалов Александр