

**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 61:54:0050001:512  
по адресу: Российская Федерация, Ростовская область,  
Миллеровский район, г. Миллерово, в границах  
кадастрового квартала 61:54:0050001**

**29-279-2024- ПЗЗ**

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 61:54:0050001:512  
по адресу: Российская Федерация, Ростовская область,  
Миллеровский район, г. Миллерово, в границах  
кадастрового квартала 61:54:0050001**

**29-279-2024- ПЗЗ**

**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 61:54:0050001:512 по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, Миллеровский район, г. Миллерово, в границах кадастрового квартала 61:54:0050001, 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
- "СП 113.13330.2012. Свод правил. Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99\*"
- Типовые решения 320- 54 «Примерные решения размещения стоянок и гаражей легковых автомобилей в микрорайонах и жилых районах».
- Типовой проект 289-7-1.90 Автостоянки личного транспорта вместимостью до 50 машиномест.

**Цель работы - обоснование отступления от требований Правил землепользования и застройки Миллеровского городского поселения, а именно от параметров разрешенного строительства в части изменения максимального процента застройки 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 61:54:0050001:512 по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, Миллеровский район, г. Миллерово, в границах кадастрового квартала 61:54:0050001, находится в условиях сложившейся градостроительной ситуации ( сложившаяся застройка). Участок прямоугольной конфигурации в плане. Площадь земельного участка, согласно сведений из Росреестра, составляет 3 910 м<sup>2</sup>. Площадь рассматриваемого земельного участка соответствует требованиям ПЗЗ Миллеровского городского поселения.

Согласно Правил землепользования и застройки Миллеровского городского поселения, проектируемый объект расположен в Северном планировочном районе в зоне Ж-2- зона застройки малоэтажными жилыми домами. На участке отсутствуют памятники архитектуры.

#### **Земельный участок ограничен:**

- с севера- соседним земельным участком с КН 61:54:0050001:504;
- с запада – территорией общего пользования по ул.Хозяйственная;
- в востока – неразграниченными муниципальными землями;
- с юга – соседним земельным участком с КН 61:54:0050001:265;

Взам. Инв. №							Лист
Полн. И. листа							29-279-2024- ПЗЗ
Инв. № подл.							1
	Изм	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

**1.2 Обоснование отступления от требований ПЗЗ Миллеровского городского поселения.**

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Миллеровского городского поселения, минимальный процент застройки земельного участка 20%; максимальный процент застройки – 40%.

При обследовании земельного участка на предмет определения места размещения объекта, выявлено, что проектируемый земельный участок имеет прямоугольную конфигурацию, удобную для размещения объекта хранения автотранспорта. В соответствии с СП 113.13330.2012. Свод правил. Стоянки автомобилей, а так же опираясь на типовую проектную документацию – Типовой проект 289-7-1.90 Автостоянки личного транспорта вместимостью до 50 машиномест, Типовые решения 320- 54 «Примерные решения размещения стоянок и гаражей легковых автомобилей в микрорайонах и жилых районах», определен ряд строений и сооружений, необходимых для обеспечения безопасного функционирования объекта хранения автотранспорта.

Для обеспечения контроля доступа на территорию проектируемого объекта и сохранности частного имущества – автомашин, необходимо на въезде на территорию земельного участка разместить КПП – контрольно-пропускной пункт, где будет круглосуточно находиться персонал. Так же согласно нормативной и типовой проектной документации на территории необходимо разместить хозяйственный павильон с целью хранения хозинвентаря, необходимого для обслуживания и уборки территории проектируемого земельного участка, навесов, для размещения машин, требующих штатного обслуживания и замены деталей, не требующих специальных ресурсов, специалистов и оборудования, а так же для размещения машин, требующих защиту от атмосферного воздействия – защиты от дождей и снега.

Согласно нормативной и типовой проектной документацией, территория должна иметь круговой проезд и обеспечена двумя выездами с территории. Территория должна иметь твердое покрытие, а так же необходимо выполнить площадку для размещения первичных средств пожаротушения – емкости с песком, емкости с водой и щит с необходимыми инструментами (багор, топор, лопата, ведро). Для удобства персонала, необходимо выделить участок для размещения площадки для курения, установить скамейки и урны. Так же необходимо проложить кабельные линии электроснабжения и установить опоры освещения. Исходя из требований антитеррора, необходимо выполнить ограждение территории и установить камеры видеонаблюдения.

Исходя из сведений типовой проектной документации, площадь застройки земельного участка капитальными зданиями и сооружениями для данного вида разрешенного использования – хранение автотранспорта – не превышает 5%.

Все выше перечисленное является иными характеристиками, которые неблагоприятны для застройки земельного участка.

**Таким образом, для безопасной эксплуатации земельного участка и сохранности автотранспорта, необходимо уменьшить минимальный процент застройки с 20% до 5%.**

Взам. Инв. №
Полп. И листа
Инв. № подл.

								29-279-2024- ПЗЗ	Лист
Изм	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				2

Остальные параметры застройки земельного участка, а именно- размер земельного участка, этажность, отступы от границ, соответствуют требованиям действующих Правил землепользования и застройки Миллеровского городского поселения и не требуют внесения изменений.

Уменьшение процента застройки позволит увеличить площадь для размещения транспортных средств и улучшить объем оказания услуги по хранению автотранспорта.

### ВЫВОД

Обоснование отступления от требований Правил землепользования и застройки Миллеровского городского поселения для земельного участка с КН 61:54:0050001:512 по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, Миллеровский район, г. Миллерово, в границах кадастрового квартала 61:54:0050001 в части изменения минимального процента застройки земельного участка в связи с иными характеристиками, которые неблагоприятны для застройки земельного участка (в порядке ст.40 Градостроительного кодекса РФ) **возможно с 20% до 5%.** Это позволит увеличить площадь для размещения транспортных средств и улучшить объем оказания услуги по хранению автотранспорта не нарушая права и охраняемые законом интересы других лиц и не создавая угрозу жизни и здоровью граждан.

Уменьшение минимального процента застройки с 20% до 5% 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 "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.

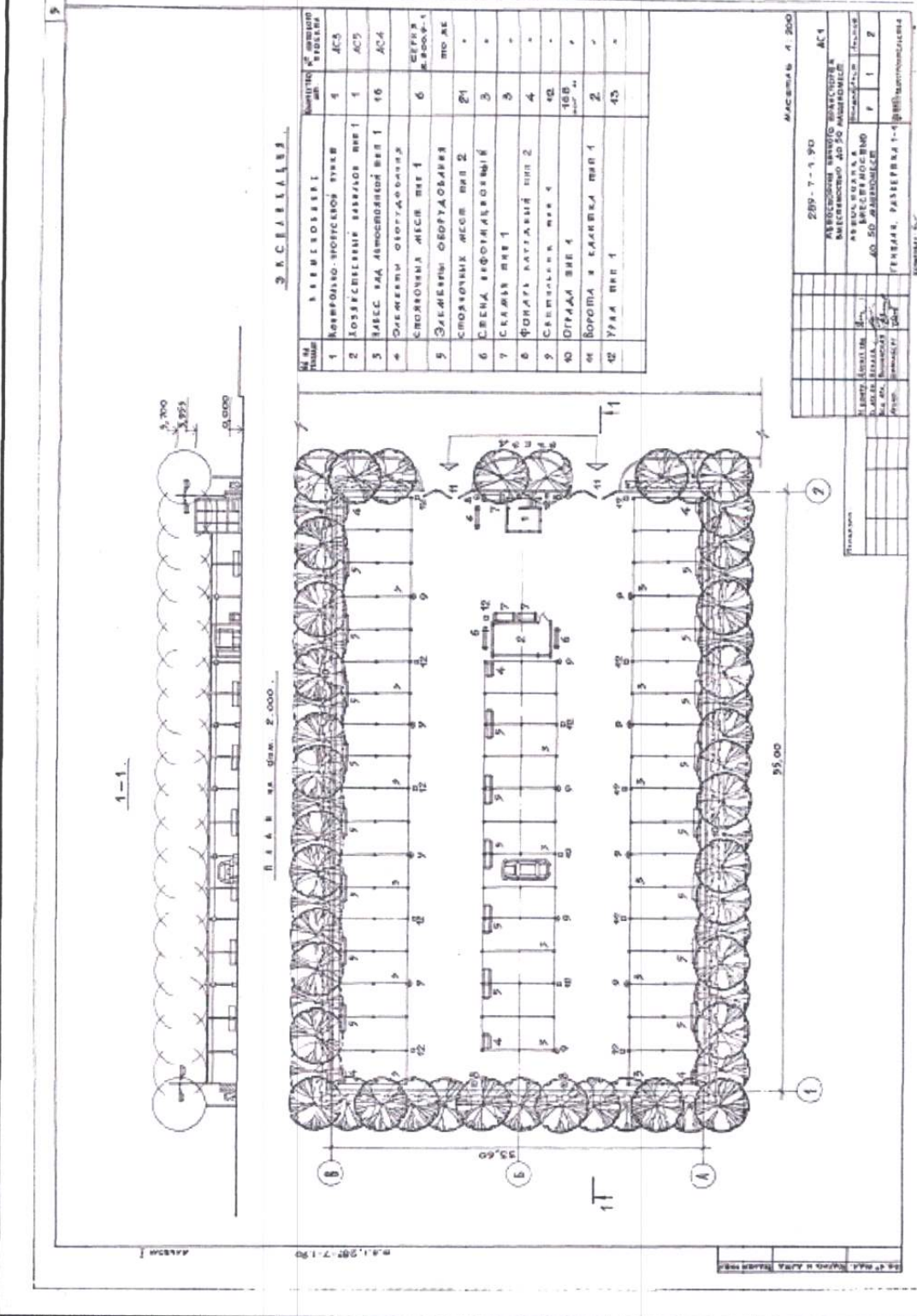
Изм. №	полл.	Итого	Изм. №	полл.	Итого	Изм. №	полл.	Итого	Изм. №	полл.	Итого	Изм. №	полл.	Итого
29-279-2024- ПЗЗ												Лист		
Им Кол Лист № док Подпись Дата												3		

Схема расположения земельного участка с КН 61:54:0050001:512



Изм. № поли.	Полн. И листа	Взам. Изв. №					50 - 2022 - ПЗ	Лист
						3		
Изм	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			

# Примерный генеральный план объекта.



**Э Л Е М Е Н Т Ы**

№ п/п	Наименование	Код	Величина (м²)	Примечания
1	Капитально-промышленный завод	АС 1	4	
2	Административные здания	АС 2	1	
3	Завод по производству кирпича	АС 3	16	
4	Складские помещения	АС 4	6	
5	Электроустановка	АС 5	21	
6	Средства водоснабжения	АС 6	3	
7	Склады	АС 7	4	
8	Фонды хранения	АС 8	4	
9	Сараи	АС 9	40	
10	Отряды	АС 10	2	
11	Ворота и заборы	АС 11	45	
12	Улицы	АС 12	45	

**МАШТАБ 1:200**

№ проекта	289.7-1.90
Наименование объекта	Административное здание
Масштаб	1:200
Лист	3
Исполнитель	
Проверщик	
Дата	

Инв. № поли.	Полн. И дата	Взам. Инв. №	
Им	Кол.	Лист	№ док.
Подпись		Дата	

50 - 2022 - ПЗ

Лист 3

## **Приложение**



# Выписка из реестра СРО



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

**614900153708-20240416-1440**

(регистрационный номер выписки)

**16.04.2024**

(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, 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/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 0402FE9100C0B0140D4019113D8DEA876F

ДЕЙСТВИТЕЛЕН: С 20.11.2023 ПО 20.11.2024

А.О. Кожуховский



2

# Выписка из ЕГРН на земельный участок с КН 61:54:0050001:512

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости  
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок		Раздел 1 Лист 1	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер:	61.54.0050001.512		
Номер кадастрового квартала:	61.54.0050001		
Дата присвоения кадастрового номера:	20.06.2023		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Ростовская федерация, Ростовская область, Миллеровский район, г. Миллерово, в границах кадастрового квартала 61.54.0050001		
Площадь, м <sup>2</sup> :	3910 +/- 22		
Кадастровая стоимость, руб.:	3025049 7		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Хранение автотранспорта		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Администрация Миллеровского городского поселения (представитель правообладателя), Правообладатель: Администрация Миллеровского городского поселения		

полное наименование должности

ЭЛЕКТРОННОЕ ПОДПИСАНИЕ

СЕРТИФИКАТ ОБЪЕДИНЕННЫХ ЭЛЕКТРОННЫХ ПОДПИСЕЙ  
Выдана Федеральным службам государственной регистрации, кадастра и картографии

РЕГИСТРАЦИОННЫЙ КОДЕКС ГРАЖДАНСКОГО ПРАВА  
Действует с: 23.06.2023 09:09:30+3

инициалы, фамилия

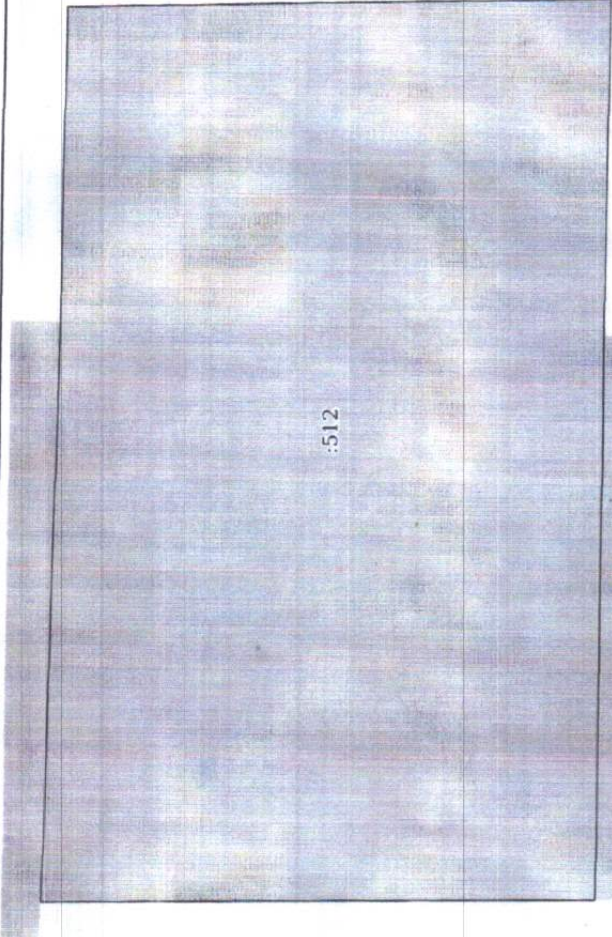
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
19.02.2024г.			
Кадастровый номер: 61:54:0050001:512			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	данные о правообладателе отсутствуют
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	не зарегистрировано
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		19.02.2024 16:35:41
	номер государственной регистрации:		61:54:0050001:512-61/209/2024-1
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 19.02.2024 4 года 9 месяцев
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Картин Дмитрий Валерьевич 18.01.1981
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор аренды находится в государственной собственности земельного участка, № 6/н, выдан 22.01.2024, дата государственной регистрации: 19.02.2024, номер государственной регистрации: 61:54:0050001:512-61/209/2024-2
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
полное наименование должности			
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН			
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ			
Сертификат: ОВНВ8СВ790КС5ВМ282576АСОС425108			
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ			
Действителен с 27.06.2015 по 19.09.2024			

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
19.02.2024г.			
Кадастровый номер: 61-54-0050001:512			
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной;		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;		
6	Заявленные в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют	
7	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права;	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости;	отсутствуют	
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения;	данные отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 603010467410318262037345252525108	
		Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
		РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен до: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Раздел 3 Лист 4  
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1
Всего листов выписки: 4	Всего разделов: 3
19.02.2024г.	
Кадастровый номер: 61:54:0050001:512	
План (чертеж, схема) земельного участка	
	
Масштаб 1:500	
Условные обозначения:	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00780687401СВ8023В76АКСКС625108	
Владельцу: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен с 27.09.2023 по 19.09.2024	
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	