

**Ассоциация проектировщиков Южного округа  
АПЮО**

Саморегулируемая организация, основанная на членстве лиц, осуществляющих  
подготовку проектной документации  
344000 г. Ростов-на-Дону, ул. Красноармейская, д. 145, офис 603  
СРО-П-195-15092017

**Индивидуальный предприниматель Павлюкова Елена Геннадьевна**  
Регистрационный номер члена в реестре членов саморегулируемой организации – 500

**ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

**Обоснование отступления от требований Правил  
землепользования и застройки Миллеровского городского  
поселения в отношении земельного участка с КН  
61:54:0025601:74 по адресу: Ростовская область, р-н  
Миллеровский, г. Миллерово, в границах кадастрового  
квартала 61:54:0025601**

**16-128-2023 – ГП**

2023 год

**Ассоциация проектировщиков Южного округа  
АПЮО**

Саморегулируемая организация, основанная на членстве лиц, осуществляющих  
подготовку проектной документации

344000 г. Ростов-на-Дону, ул. Красноармейская, д. 145, офис 603  
СРО-П-195-15092017

**Индивидуальный предприниматель Павлюкова Елена Геннадьевна**  
Регистрационный номер члена в реестре членов саморегулируемой организации – 500

**ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

**Обоснование отступления от требований Правил  
землепользования и застройки Миллеровского городского  
поселения в отношении земельного участка с КН  
61:54:0025601:74 по адресу: Ростовская область, р-н  
Миллеровский, г. Миллерово, в границах кадастрового  
квартала 61:54:0025601**

**16-128-2023 – ГП**

**ГИП**

**Павлюкова Е.Г.**

2023 год

## Основание для разработки документации

Обоснование отступления от требований Правил землепользования и застройки Миллеровского городского поселения в отношении земельного участка с КН 61:54:0025601:74 по адресу: Ростовская область, р-н Миллеровский, г. Миллерово, в границах кадастрового квартала 61:54:0025601, 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 для определения возможного места строительства объекта капитального строительства, а именно от параметров разрешенного строительства в части изменения отступов от всех границ земельного участка с 3,0м до 0,0м, изменения коэффициента озеленения с 10% до 0% и площади территории, предназначенной для проездов и хранения транспортных средств с 35% до 0%. в связи с недостаточными размерами земельного участка (в порядке ст.40 Градостроительного кодекса РФ).**

### 1.1 Характеристика земельного участка

Земельный участок с КН 61:54:0025601:74, расположен по адресу: Ростовская область, р-н Миллеровский, г. Миллерово, в границах кадастрового квартала 61:54:0025601, на землях городского поселения. Земельный участок, находится в условиях сложившейся градостроительной ситуации (сложившаяся застройка). Участок прямоугольной конфигурации в плане. Площадь земельного участка, согласно сведений из Росреестра, составляет 60 м<sup>2</sup>. Категория земель: земли населённых пунктов; вид разрешенного использования – магазины.

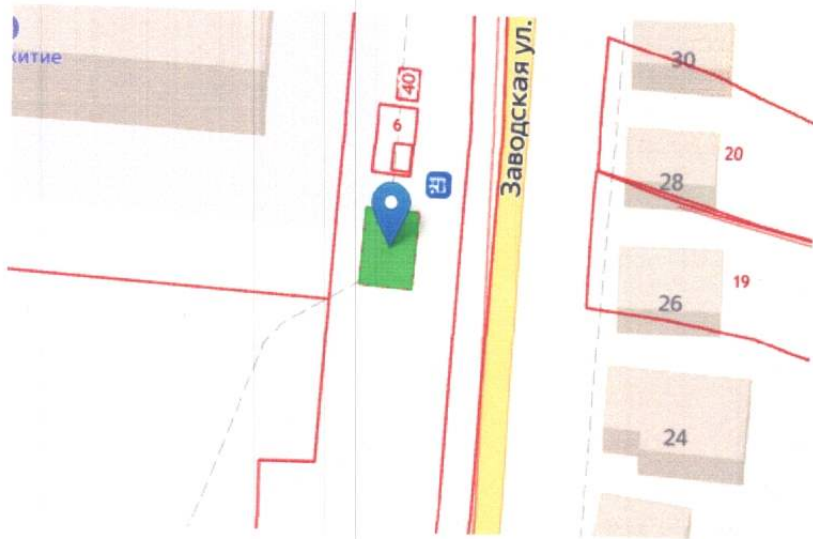
Согласно Правил землепользования и застройки Миллеровского городского поселения, проектируемый объект расположен в Западном планировочном районе в зоне Т- зона транспортной инфраструктуры. Категория земель: земли населённых пунктов; вид разрешенного использования – магазины.

На участке отсутствуют памятники архитектуры.

Земельный участок ограничен:

- с востока автомобильной дорогой по ул.Заводская;
- с запада ,с юга, севера – свободной от застройки муниципальной территорией;

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	16-128-2023 – ГП	Лист
							1



**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:

- для объектов дорожного сервиса, обслуживание перевозок пассажиров – 3 м;
- в условиях реконструкции сложившейся застройки допускается уменьшение отступа до 1 м от границы земельного участка при условии соблюдения требований технических регламентов;
- для всех остальных объектов не подлежат установлению.

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

- для объектов дорожного сервиса, обслуживание перевозок пассажиров – 2 этаж;
- для объектов гаражного назначения – не более 2 надземных этажей, 1 подземного этажа;
- для всех остальных объектов не подлежат установлению.

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

- для объектов дорожного сервиса, обслуживание перевозок пассажиров – 80;
- для всех остальных объектов не подлежат установлению.

Изм. № подл.	Подп. И. Сивага	Взам. Инв. №					16-128-2023 – ГП	Лист	
			Изм	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	2

**Иные предельные параметры** разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

- максимальная высота ограждений земельных участков в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования;
- протяжённость здания по фасаду не нормируется;
- коэффициент озеленения не менее 10% от площади земельного участка;
- площадь территории предназначенная для организации проездов и хранения транспортных средств не менее 35% от площади земельного участка.

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

- земельный участок свободен от застройки;
- земельный участок примыкает к земельному участку предоставленному

Заказчику для размещения элементов благоустройства на основании постановления Главы Администрации города Миллерово № 223 от 07.06.2022г.

Проектируемый объект возможно разместить на всей площади земельного участка изменив отступы от северной, южной, восточной, западной границ земельного участка с 3,0м до 0,0м. Подобное размещение проектируемого объекта вызвано небольшими размерами земельного участка и не противоречит требованиям ПЗЗ Миллеровского городского поселения. При подобном размещении проектируемого объекта на земельном участке необходимо изменить коэффициент озеленения с 10% до 0% и площадь территории, предназначенной для проездов и хранения транспортных средств с 35% до 0%.

### 1.3 Компенсационные мероприятия

В качестве компенсационных мероприятий при размещении проектируемого объекта на территории земельного участка с отступлениями от требований ПЗЗ предусмотрено:

- устройство твердого покрытия на территории земельного участка, предоставленного Заказчику для размещения элементов благоустройства на основании постановления Главы Администрации города Миллерово № 223 от 07.06.2022г. с целью организации там проездов и площадок для хранения транспорта (гостевых стоянок);
- устройство организованного водоотвода с кровли здания (желоба, водоприемные воронки и трубы) и отвод талых и дождевых вод по рельефу в сторону проезжей части по ул.Заводская для исключения подтопления соседнего участка;
- устройство вертикального озеленения контейнерного типа по методике ISSN 2304-6295. 12 (51). 2016. 20-32;

Взам. Инв. №							
Полн. И листа							
Инв. № подл.							
Им	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	16-128-2023 - ГП	Лист
							3

## ВЫВОД

Обоснование отступления от требований Правил землепользования и застройки Миллеровского городского поселения в отношении земельного участка с КН 61:54:0025601:74 по адресу: Ростовская область, р-н Миллеровский, г. Миллерово, в границах кадастрового квартала 61:54:0025601, в части изменения отступов от границ земельного участка в севера, юга, востока, запада с 3,0м до 0,0м, изменения коэффициента озеленения с 10% до 0% и площади территории, предназначенной для проездов и хранения транспортных средств с 35% до 0%. в связи с недостаточными размерами земельного участка (в порядке ст.40 Градостроительного кодекса РФ) возможно при выполнении компенсационных мероприятий, предусмотренных данной документацией. Эти мероприятия позволят в дальнейшем эксплуатировать здание, не создавая неудобств объектам, размещенным на соседних земельных участках, не нарушая нормы освещенности, не нарушая права и охраняемые законом интересы других лиц и не создавая угрозу жизни и здоровью граждан, а так же позволят улучшить архитектурный облик улицы:

Проектируемый объект возможно разместить пр границам земельного участка, что не противоречит требованиям ПЗЗ Миллеровского городского поселения, при этом необходимо изменить отступы от северной, южной, восточной, западной границ земельного участка с 3,0м до 0,0м, коэффициент озеленения с 10% до 0% и площад территории, предназначенной для проездов и хранения транспортных средств с 35% до 0%.

Все остальные параметры размещения проектируемого объекта на земельном участке соответствуют требованиям действующий ПЗЗ Миллеровского городского поселения.

Это расположение объекта не нарушит требования Технического регламента, не создаст неудобств объектам, расположенным на соседних земельных участках и соответствует требованиям ст.40 Градостроительного Кодекса РФ.

Инв. № подл.	Полл. И дата	Взам. Инв. №						Лист
			16-128-2023 - ГП					
Изм	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			

## **Приложение**

614900153708-20230125-2324

(регистрационный номер выписки)

25.01.2023

(дата формирования выписки)

### ВЫПИСКА

из единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования и их обязательствах

Настоящая выписка содержит сведения о юридическом лице (индивидуальном предпринимателе), осуществляющем подготовку проектной документации:

**Индивидуальный предприниматель Павлюкова Елена Геннадьевна**  
(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

315617300001034

(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:		
1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	614900153708
1.2	Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)	Индивидуальный предприниматель Павлюкова Елена Геннадьевна
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	ИП Павлюкова Елена Геннадьевна
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	346130, Россия, Ростовская область, Миллерово, Черноморская, 63, 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





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	
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 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



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ  
МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ «МИЛЛЕРОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ  
ПОСЕЛЕНИЕ»



АДМИНИСТРАЦИЯ МИЛЛЕРОВСКОГО ГОРОДСКОГО  
ПОСЕЛЕНИЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 07.06.2022

№ 223

г. Миллерово

О выдаче разрешения на использование земель под элементы благоустройства территории, в том числе малые архитектурные формы, за исключением некапитальных нестационарных строений и сооружений, рекламных конструкций, применяемых как составные части благоустройства территории.

В соответствии со статьей 39.36 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), постановлением Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 № 1300 «Об утверждении перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов», постановлением Правительства Ростовской области от 06.07.2015 № 440 «Об утверждении Порядка и условий размещения объектов, виды которых установлены Правительством Российской Федерации, на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов на территории Ростовской области», на основании заявления Дидоренко Андрея Ивановича №83.19-1316 от 29.05.2022г., Администрация Миллеровского городского поселения

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Разрешить Дидоренко Андрею Ивановичу размещение объекта: элементов благоустройства территории, в том числе малых архитектурных форм, за исключением некапитальных нестационарных строений и сооружений, как рекламные конструкции, применяемых как составные части благоустройства территории, в соответствии с пунктом 4 Перечня видов объектов, утвержденного

постановлением Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 № 1300. Адресный ориентир земель или земельного участка, предполагаемых к использованию: Российская Федерация, Ростовская область, Миллеровский район, г. Миллерово, в границах кадастрового квартала 61:54:0025601, площадь 28 кв.м.

2. Границы территории, предполагаемой к использованию: в границах, согласно приложению к настоящему Постановлению.

3. Срок использования земель и земельных участков: по 04.07.2029 с даты выдачи разрешения.

4. Особые условия использования отсутствуют.

5. Действие Разрешения может быть досрочно прекращено в следующих случаях:

5.1. использования земель или земельного участка для целей, не предусмотренных Разрешением;

5.2. изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд в соответствии с правилами, предусмотренными ЗК РФ;

6. Дидоренко Андрей Иванович обязан:

6.1. в случае, если использование земель на основании Разрешения привело к порче либо уничтожению плодородного слоя почвы в границах таких земель, повреждению элементов благоустройства территории, а также при принятии решения о прекращении использования земель в случаях, указанных в пункте 17 Порядка:

- привести такие земли в состояние, пригодное для их использования в соответствии с разрешенным использованием;
- выполнить необходимые работы по рекультивации таких земель;
- восстановить элементы благоустройства территории.

7. Отделу жилищно-имущественных, земельных отношений и муниципального хозяйства Администрации Миллеровского городского поселения в течение 10 рабочих дней со дня выдачи разрешения на право использования земель направить копию этого разрешения в федеральный орган власти, уполномоченный на осуществление государственного земельного контроля.

8. Дидоренко Андрею Ивановичу предоставить безвозмездно в отдел по вопросам градостроительства и архитектуры Администрации Миллеровского района в течение 10 рабочих дней после размещения объекта контрольно-геодезическую съемку и исполнительную документацию о созданном объекте, предусмотренные Градостроительным кодексом Российской Федерации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД) в виде схемы, отображающей расположение объекта в границах земель.

9. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на отдел жилищно-имущественных, земельных отношений и муниципального хозяйства Администрации Миллеровского городского поселения.

Главы Администрации  
Миллеровского городского поселения

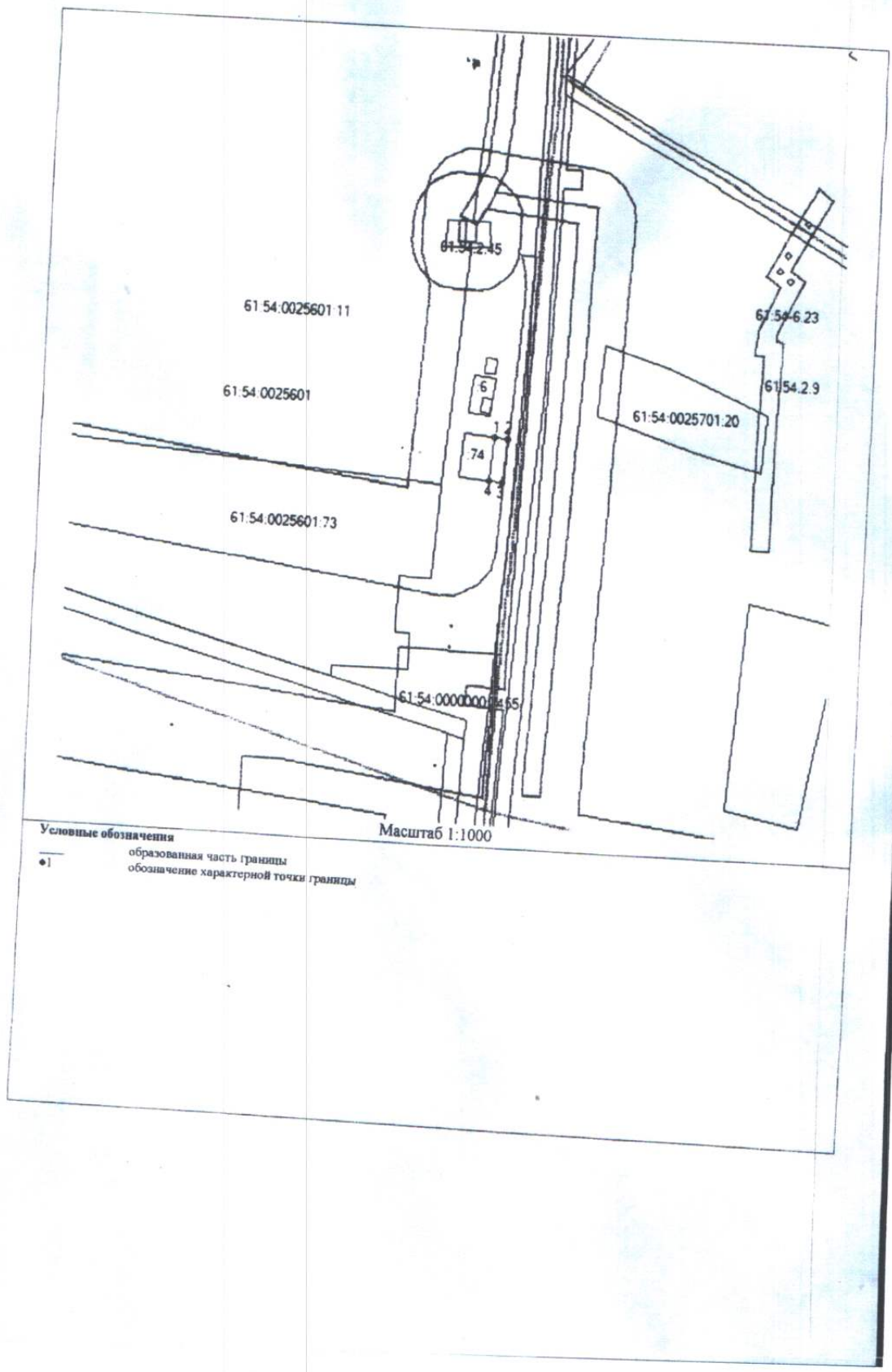


В.В. Зинченко

**Утверждена**  
**Постановлением Администрации**  
(наименование документа об утверждении, включая  
**Миллеровского городского поселения**  
наименования органов государственной власти или  
органов местного самоуправления, принявших  
решение об утверждении схемы или подписанных соглашении о перераспределении  
земельных участков)  
от 07.06.2012 № 223

**Схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории**

Условный номер земельного участка		
Площадь земельного участка 28 м2		
Система координат МСК-61		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	610594.03	2255290.77
2	610593.78	2255293.76
3	610584.56	2255292.95
4	610584.82	2255289.96
1	610594.03	2255290.77



(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости  
Земельный участок

Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
Кадастровый номер:				
61:54:0025601				
Номер кадастрового квартала:				
61:54:0025601-74				
Дата присвоения кадастрового номера:				
05.04.2019				
Ранее присвоенный государственный учетный номер:				
данные отсутствуют				
Адрес:				
Ростовская область, р-н Миллеровский, г. Миллерово, в границах кадастрового квартала 61:54:0025601				
Площадь:				
60 +/- 3 кв. м				
Кадастровая стоимость, руб.:				
84551.40				
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:				
данные отсутствуют				
Категория земель:				
Земли населённых пунктов				
Виды разрешенного использования:				
магазины				
Статус записи об объекте недвижимости:				
Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"				
Особые отметки:				
Земельный участок образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся в распоряжении органа местного самоуправления, а именно: Администрация Миллеровского городского поселения. Срок снятия земельного участка с государственного кадастрового учета в случае, предусмотренном частью 15 статьи 41 Закона (пять лет со дня государственного кадастрового учета земельного участка).				
Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют.				
Получатель выписки:				


(полное наименование организации)

(именем)

(подпись, фамилия)

М.П.

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

Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
Кадастровый номер:			
<u>61:54:0025601:74</u>			
План (чертеж, схема) земельного участка:			
Масштаб 1:			
Условные обозначения:			
			
<small>(полное наименование волеизъявителя)</small>		<small>(подпись)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>

М.П.

61:54:0025601:74