

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ, ОСНОВАННАЯ НА ЧЛЕНСТВЕ ЛИЦ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ
ПОДГОТОВКУ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
**Ассоциация Саморегулируемая организация «Национальное объединение научно-
исследовательских и проектно-изыскательских организаций»**

(Ассоциация СРО «ЦЕНТРСТРОЙПРОЕКТ»)

115088, Россия, Москва, ул. 2-я Машиностроеная, д. 25, стр. 5,
СРО-П-029-25092009, от «25» ноября 2019 г.

Свидетельство о допуске к работам по подготовке проектной документации,
которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального
строительства № 1236 ООО «Импульс» г. Миллерово

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**Обоснование отступления от требований Правил
землепользования и застройки Миллеровского городского
поселения в отношении земельного участка с КН
61:54:0070901:357, расположенного по адресу: Ростовская
область, Миллеровский район, г. Миллерово, ул. Северо-
Донецкая, земельный участок 11**

07-258-2024-ГП

2024 год

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ, ОСНОВАННАЯ НА ЧЛЕНСТВЕ ЛИЦ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ
ПОДГОТОВКУ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
**Ассоциация Саморегулируемая организация «Национальное объединение научно-
исследовательских и проектно-изыскательских организаций»
(Ассоциация СРО «ЦЕНТРСТРОЙПРОЕКТ)»**

115088, Россия, Москва, ул. 2-я Машиностроеная, д. 25, стр. 5,
СРО-П-029-25092009, от «25» ноября 2019 г.

Свидетельство о допуске к работам по подготовке проектной документации,
которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального
строительства № 1236 ООО «Импульс» г. Миллерово

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Обоснование отступления от требований Правил
землепользования и застройки Миллеровского городского
поселения в отношении земельного участка с КН
61:54:0070901:357, расположенного по адресу: Ростовская
область, Миллеровский район, г. Миллерово, ул. Северо-
Донецкая, земельный участок 11

07-258-2024-ГП

ГИП



Павлюкова Е.Г.

2024 г

Основание для разработки документации

Обоснование отступления от требований Правил землепользования и застройки Миллеровского городского поселения в отношении земельного участка с КН 61:54:0070901:357, расположенного по адресу: Ростовская область, Миллеровский район, г. Миллерово, ул. Северо-Донецкая, земельный участок 11 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 62.13330.2011 "Газораспределительные системы".
- Постановление Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. N 878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей" (с изменениями и дополнениями)

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 с неудобной для проектирования и строительства конфигурацией земельного участка 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

Проектируемый объект располагается в г.Миллерово, Миллеровского района, Ростовской области, на землях городского поселения, на земельном участке, находящемся в условиях сложившейся градостроительной ситуации (сложившаяся застройка). Участок трапециoidalной формы в плане. Длина самой длинной стороны земельного участка – 39,9м., длина самой короткой – 13,00м. Площадь земельного участка, согласно градостроительного плана составляет 564,0м². Категория земель - земли поселений (земли населенных пунктов), вид разрешенного использования – магазины (4.4). Согласно Правил землепользования и застройки Миллеровского городского поселения, проектируемый объект расположен в Центральном планировочном районе, в зоне Ж-1- зона застройки индивидуальными жилыми домами

						07-258-2024-ГП	Лист
Изм	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		1

На участке имеется озеленение в виде существующей травянистой растительности. Памятники архитектуры на участке строительства отсутствуют.

Земельный участок ограничен:

- с запада – полосой отвода железной дороги;
- с севера и с юга – с соседними земельными участками
- с востока – с территорией общего пользования - автомобильной дорогой по ул.Северо-Донецкая;



1.2 Обоснование отступления от требований ПЗЗ Миллеровского городского поселения.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Миллеровского городского поселения, 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;

Минимальный отступ застройки от границы земельного участка, примыкающей к границам сопредельного земельного участка- 3,0м., согласно сведениям из чертежа градостроительного плана № РФ 61-4-22-1-01-2022-0054 от 08.12.2022г.

							Лист
						07-258-2024-ГП	2
Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			

Максимальный процент:

- в условиях вновь застраиваемых территорий не может превышать 50%;

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

При обследовании земельного участка выявлено, что часть земельного участка попадает в охранную зону газопровода высокого давления и в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. N 878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей" (с изменениями и дополнениями) составляет 7,0м. В связи с этим, размещение зданий и сооружений в этой части земельного участка не возможна.

Назначение земельного участка – магазины (код 4.4) - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м

Исходя из наличия на земельном участке охранной зоны газопровода высокого давления и с учетом отступов от границ участка 3,0м – возможная ширина проектируемого объекта - магазина - составит не более 6,0м., что не позволит разместить в нем оборудование в соответствии с технологией использования объекта и оказывать услуги населению в полном объеме.

Для использования земельного участка в соответствии с видом разрешенного использования, необходимо:

- изменить отступы с южной, северной и западной сторон земельного участка с 3,0м до 0,0м.
- изменить отступ с восточной стороны земельного участка с 5,0м до 1,0м.;
- изменить максимальный процент застройки с 50% до 90%;

Вывод: для обеспечения нормативного функционирования объекта проектирования на земельном участке с КН 61:54:0070901:357, расположенного по адресу: Ростовская область, Миллеровский район, г. Миллерово, ул. Северо-Донецкая, земельный участок 11, в связи с неудобной для проектирования и строительства конфигурацией земельного участка и с иными характеристиками, которые неблагоприятны для застройки земельного участка, необходимо изменить разрешенные параметры строительства следующим образом:

- изменить отступы с южной, северной и западной сторон земельного участка с 3,0м до 0,0м.
- изменить отступ с восточной стороны земельного участка с 5,0м до 1,0м.;
- изменить максимальный процент застройки с 50% до 90%;

						07-258-2024-ГП	Лист
Им	Кол.	Лист	Л.ак.	Подпись	Дата		3

Вывод: для обеспечения нормативного функционирования объекта проектирования на земельном участке с КН 61:54:0070901:357, расположенного по адресу: Ростовская область, Миллеровский район, г. Миллерово, ул. Северо-Донецкая, земельный участок 11, в связи с неудобной для проектирования и строительства конфигурацией земельного участка и с иными характеристиками, которые неблагоприятны для застройки земельного участка, необходимо изменить разрешенные параметры строительства следующим образом:

- изменить отступы с южной, северной и западной сторон земельного участка с 3,0м до 0,0м.
- изменить отступ с восточной стороны земельного участка с 5,0м до 1,0м.;
- изменить максимальный процент застройки с 50% до 90%;

Эти изменения разрешенных параметров строительства не противоречат действующему законодательству в области градостроительства, строительства, требованиям Федерального закона "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" от 22.07.2008 N 123-ФЗ, требованиям Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" от 30.12.2009 N 384-ФЗ.



Все остальные параметры размещения объекта соответствуют требованиям ПЗЗ Миллеровского городского поселения

								Лист
								4
Им	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	07-258-2024-ГП		

1.3 Компенсационные мероприятия

В качестве компенсационных мероприятий при размещении зданий, строений и сооружений на территории земельного участка с КН 61:54:0070901:357, расположенного по адресу: Ростовская область, Миллеровский район, г. Миллерово, ул. Северо-Донецкая, земельный участок 11 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. Северо-Донецкая с восточной сторон от земельного участка.

ВЫВОД

Обоснование отступления от требований Правил землепользования и застройки Миллеровского городского поселения для земельного участка с КН 61:54:0070901:357, расположенного по адресу: Ростовская область, Миллеровский район, г. Миллерово, ул. Северо-Донецкая, земельный участок 11 в части изменения отступов от границ земельного участка, увеличения процента застройки и исключения площади проездов и площадок для хранения автотранспорта в связи с неудобной для проектирования и строительства конфигурацией земельного участка и с иными характеристиками, (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 следующим образом:

- изменить отступы с южной, северной и западной сторон земельного участка с 3,0м до 0,0м.
- изменить отступ с восточной стороны земельного участка с 5,0м до 1,0м.;
- изменить максимальный процент застройки с 50% до 90%;

Все остальные параметры размещения зданий и сооружений 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.

						07-258-2024-ГП	Лист
Изм	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		5