

**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
61:54:0022501:16, расположенного по адресу: Ростовская
обл., р-н Миллеровский, г. Миллерово, ул. Некрасова, 93.

112-221-2023-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
61:54:0022501:16, расположенного по адресу: Ростовская
обл., р-н Миллеровский, г. Миллерово, ул. Некрасова, 93.**

112-221-2023-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 61:54:0022501:16, расположенного по адресу: Ростовская обл., р-н Миллеровский, г. Миллерово, ул. Некрасова, 93, 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 в связи с иными характеристиками, которые неблагоприятны для застройки земельного участка (в порядке ст.40 Градостроительного кодекса РФ).

1.1 Характеристика земельного участка

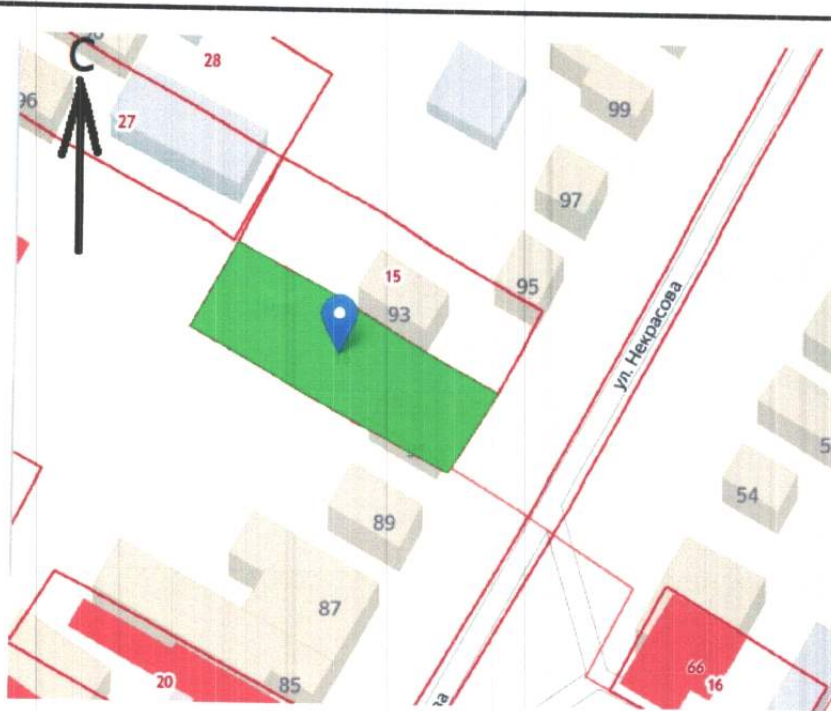
Проектируемый земельный участок с КН 61:54:0022501:16, расположен по адресу: Ростовская обл., Миллеровский р-н, г. Миллерово, ул. Некрасова, 93, на землях городского поселения, на земельном участке, находящемся в условиях сложившейся градостроительной ситуации (сложившаяся застройка). Участок прямоугольной конфигурации в плане. Площадь земельного участка, согласно выписке из ЕГРН, составляет 502 м². Площадь рассматриваемого земельного участка соответствует требованиям ПЗЗ Миллеровского городского поселения.

Согласно Правил землепользования и застройки Миллеровского городского поселения, проектируемый объект расположен в Западном планировочном районе в зоне Ж-1- зона застройки индивидуальными жилыми домами. На участке отсутствуют памятники архитектуры.

Земельный участок ограничен:

- с севера- земельным участком с КН 61:54:0022501:15 по адресу: Ростовская обл, р-н Миллеровский, г Миллерово, ул Некрасова, 95
- с востока – с автомобильной дорогой по ул.Некрасова;
- с запада – земельным участком по адресу Ростовская обл, р-н Миллеровский, г Миллерово, ул. Московская, д. 94
- с юга - земельным участком по адресу: Ростовская обл, р-н Миллеровский, г Миллерово, ул. Некрасова, 91

Изм. №	Инв. №	Взам. Инв. №						Лист
Изм. №	Инв. №	Взам. Инв. №					112-221-2023-ГП	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, минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений

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;

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

Изн. № подл.	Подл. И дата	Взам. Изв. №					112-221-2023-ГП	Лист	
			Изм	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	2

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

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

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

- на земельном участке ранее располагался жилой дом с пристройками и вспомогательные здания и надворные сооружения, которые были построены и введены в эксплуатацию до принятия Правил землепользования и застройки Миллеровского городского поселения. На данный момент демонтирована надземная часть здания. Владельцы земельного участка планируют использовать существующие фундаменты, т.е возвести новые стены и сделать мансардный этаж над частью здания.

- существующий жилой был расположен на расстоянии 5,5 м от линии застройки со стороны ул. Некрасова, что соответствует требованиям ПЗЗ Миллеровского городского поселения. Заказчик предполагает разместить жилой дом по красной линии, что не противоречит требованиям ПЗЗ Миллеровского городского поселения (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);

- существующий жилой дом расположен на расстоянии от 1,0 от северной стороны земельного участка, граничащего с соседним земельным участком по адресу- ул Некрасова, 91;

- исследуемый жилой дом располагается на расстоянии 4,0 м от входного тамбура, пристроенного к жилому дому, и на расстоянии 6,0 м от самого жилого дома, расположенного по адресу – ул. Некрасова, 91.

- с южной и западной сторон жилое здание расположено от границы земельного участка на расстоянии более 3,0 м., что соответствует требованиям ПЗЗ Миллеровского городского ;

- представлено письмо Владельца жилого дома, расположенного на соседнем земельном участке по адресу-ул. Некрасова, 91- о том, что он не возражает против реконструкции жилого дома на соседнем земельном участке и не требует соблюдения нормируемых противопожарных разрывов между зданиями, что соответствует требованиям п.4.13 СП 4.13130.2013 « возведение домов,

Инт. № подл.	Полн. И. лица	Взам. Инв. №					112-221-2023-ГП	Лист
			Изм	Кол.	Лист	№ док.		

хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается без противопожарных разрывов по взаимному согласию собственников (домовладельцев)».

Схема размещения объекта капитального строительства на земельном участке



Исходя из вышесказанного, проектируемое здание возможно разместить со следующими отступами:

- изменить отступ от северной границы с 3,0м до 1,0м;
- изменить отступ от восточной стороны с 5,0м. до 0,0м;

Все остальные параметры размещения объекта соответствуют требованиям ПЗЗ Миллеровского городского поселения.

1.3 Компенсационные мероприятия

Для обеспечения соответствия предлагаемых отклонений техническим регламентам (Федеральный закон "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" от 22.07.2008 N 123-ФЗ и Федеральный закон "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" от 30.12.2009 N 384-ФЗ) и для того, чтобы в результате их реализации не был причинен ущерб жизни, здоровью и имуществу граждан (имуществу юридических лиц), окружающей среде, объектам культурного наследия, а так же с учетом планируемого воздействия на существующую либо планируемую застройку соответствующей территории, необходимо выполнить следующие мероприятия:

- деревянные конструкции перекрытия и кровли должны быть обработаны

Инв. № подл.	Полн. И. дата	Взам. Инв. №						112-221-2023-ГП	Лист
			Им	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	3

- в качестве стеновых материалов для строительства пристройки к жилому дому должны использоваться негорючие материалы;
- в качестве покрытия кровли необходимо применить кровельный материал со степенью огнестойкости не ниже Г1 – листы кровельного профнастила, металлочерепица; в качестве утеплителя кровли – теплоизоляционные плиты со степенью огнестойкости НГ;
- устройство организованного водоотвода с кровли здания (желоба, водоприемные воронки и трубы) и отвод талых и дождевых вод по рельефу в сторону автомобильной дороги по ул. Некрасова для исключения подтопления соседнего участка; земельного участка в сторону местного проезда;
- вертикальная планировка проектируемого земельного участка необходимо выполнить с таким условием, что дождевые и талые воды будут отводиться с проектируемого земельного участка в сторону автомобильной дороги по ул. Некрасова;

ВЫВОД

Обоснование отступления от требований Правил землепользования и застройки Миллеровского городского поселения в отношении земельного участка с КН 61:54:0022501:16, расположенного по адресу: Ростовская обл., р-н Миллеровский, г. Миллерово, ул. Некрасова, 93, **в части изменения отступов от границ земельного участка в связи 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 здание без нарушения технических регламентов, 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:

Проектируемое здание возможно разместить со следующими отступами:

- изменить отступ от северной границы с 3,0м до 1,0м;
- изменить отступ от восточной границы с 5,0м до 0,0м;

Все остальные параметры размещения объекта соответствуют требованиям 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 14.07.2022) "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2023), СП 4.13130.2013 Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям, не создаст неудобств объектам, расположенным на соседних земельных участках и соответствует требованиям ст.40 Градостроительного Кодекса РФ.

Изм. № подл.	Полп. И. дата	Взам. Инв. №					112-221-2023-ГП	Лист
Изм	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
						3		

Приложение

Выписка из реестра СРО



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»

614900153708-20230925-1121

(регистрационный номер выписки)

25.09.2023

(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 <small>(Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)</small>	Индивидуальный предприниматель Павлюкова Елена Геннадьевна
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	ИП Павлюкова Елена Геннадьевна
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности <small>(для индивидуального предпринимателя)</small>	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) <small>(дата возобновления/изменения права)</small>	2.2 в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии) <small>(дата возобновления/изменения права)</small>	2.3 в отношении объектов использования атомной энергии <small>(дата возобновления/изменения права)</small>
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 / прекращении 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 / прекращении 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



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:

Знание		Раздел 1 Лист 1	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
31.07.2023г.			
Кадастровый номер:	61:54:0022501:83		
Номер кадастрового квартала:	61:54:0022501		
Дата присвоения кадастрового номера:	03.07.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 6660_327		
Местоположение:	Ростовская область, р-н. Миллеровский, г. Миллерово, ул. Некрасова, д. 93		
Площадь, м2:	29,8		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	Жилой дом		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Под ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	387453,64		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	61:54:0022501:16		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости; 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.		
Получитель выписки:	Магомедова Ирина Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Скибина Максима Юрьевича		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		3984799485ВЕЛРОСАМРЕГСАДВАТК	
		Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действительна: с 17.06.2022 по 10.08.2023	
		инициалы, фамилия	

Согласие

Я, Кекиш Любовь Александровна, проживающая по адресу: г. Миллерово ул. Некрасова 95, паспорт серия 6017 номер 213368 выдан Межрайонным Отделом УФМС России по Ростовской области в г. Миллерово 28.11.2017 не возражаю против размещения существующего жилого дома по адресу: г. Миллерово ул. Некрасова 93, на расстоянии 1,0 м. от границы моего земельного участка, в том числе, не возражаю против реконструкции этого дома. Согласие на реконструкцию и расположение жилого дома по адресу г. Миллерово ул. Некрасова 93 даю в соответствии с указаниями п.4.13 СП 4.13130.2013 «Возведение домов, хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается без противопожарных разрывов по взаимному согласию собственников (домовладельцев)».

20.10.2023

Подпись  Кекиш Л.А.