

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 изменение вида разрешённого
использования земельного участка с кадастровым
номером 61:54:0020201:28, с «под строительство
индивидуального жилого дома» на условно
разрешённый вид использования земельного участка
« для индивидуального жилищного строительства,
рынки, магазины» расположенного по адресу:
Ростовская область, Миллеровский район,
г.Миллерово, улица 14 съезда ВЛКСМ, 92**

72- 20 – ПЗУ

2020 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 изменение вида разрешённого
использования земельного участка с кадастровым
номером 61:54:0020201:28, с «под строительство
индивидуального жилого дома» на условно
разрешённый вид использования земельного участка
« для индивидуального жилищного строительства,
рынки, магазины» расположенного по адресу:
Ростовская область, Миллеровский район,
г.Миллерово, улица 14 съезда ВЛКСМ, 92**

72- 20 – ПЗУ

ГИП

Павлюкова Е.Г.

2020год

Основание для разработки документации

Проектная документация разработана для земельного участка с кадастровым номером 61:54:0020201:28, расположенного по адресу: Ростовская область, Миллеровский район, г.Миллерово, улица 14 съезда ВЛКСМ, 92.

Проектная документация разработана на основании:

- задания на проектирование, выданного заказчиком
- 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
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий. Сооружений и иных объектов»

Цель работы - изменение вида разрешённого использования земельного участка с «под строительство индивидуального жилого дома» на условно разрешённый вид использования земельного участка « для индивидуального жилищного строительства, рынка, магазины»

1.1 Характеристика земельного участка

Проектируемый земельный участок располагается в Западном планировочном районе г. Миллерово, Миллеровского района, Ростовской области в районе сложившейся застройки. Участок прямоугольной формы в плане.. Площадь земельного участка, с кадастровым номером 61:54:0020201:28 согласно кадастровому паспорту составляет 585 м2.

Согласно Правил землепользования и застройки , земельный участком располагается в зоне Ж-1 - 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. К индивидуальной жилой застройке относятся отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства).

Категория земель – земли населенных пунктов.

Вид разрешенного использования: под строительство жилого дома.

инв. №	Полп. И. дата	Взам. Инв. №						
							72-20 – ТЗ	
Изм	Кол.	Лис	№ док.	Подпис	Дат			Лист
								1

На момент разработки документации, на земельном участке располагается индивидуальный жилой дом площадью застройки 55,0 м². Проектом предусмотрено размещение на земельном участке здания магазина площадью 220м²

Земельный участок ограничен:

- с севера– земельным участком с кадастровым номером 61:54:0020201:25
- с востока- земельным участком с кадастровым номером 61:54:0020201:27 ;
- с юга автомобильной дорогой по пер.Средний
- с запада - автомобильной дорогой по ул.14 съезда ВЛКСМ

1.2 Техничко-экономические показатели

Площадь земельного участка – 585 м²

Площадь застройки проектируемая – 302,4м², в т.ч.

- площадь застройки существующего жилого дома – 80,4м²
- площадь застройки проектируемого магазина – 222,0м²
- процент застройки земельного участка – 51,7 %

1.3 Организация рельефа вертикальной планировкой

Проектом предусматривается устройство вокруг проектируемого здания магазина отмотки с твердым покрытием.

Проектом предусматривается отвод поверхностных стоков и талых вод в пониженные места и сброс их на рельеф.

1.4 Обоснование изменения вида разрешенного использования земельного участка

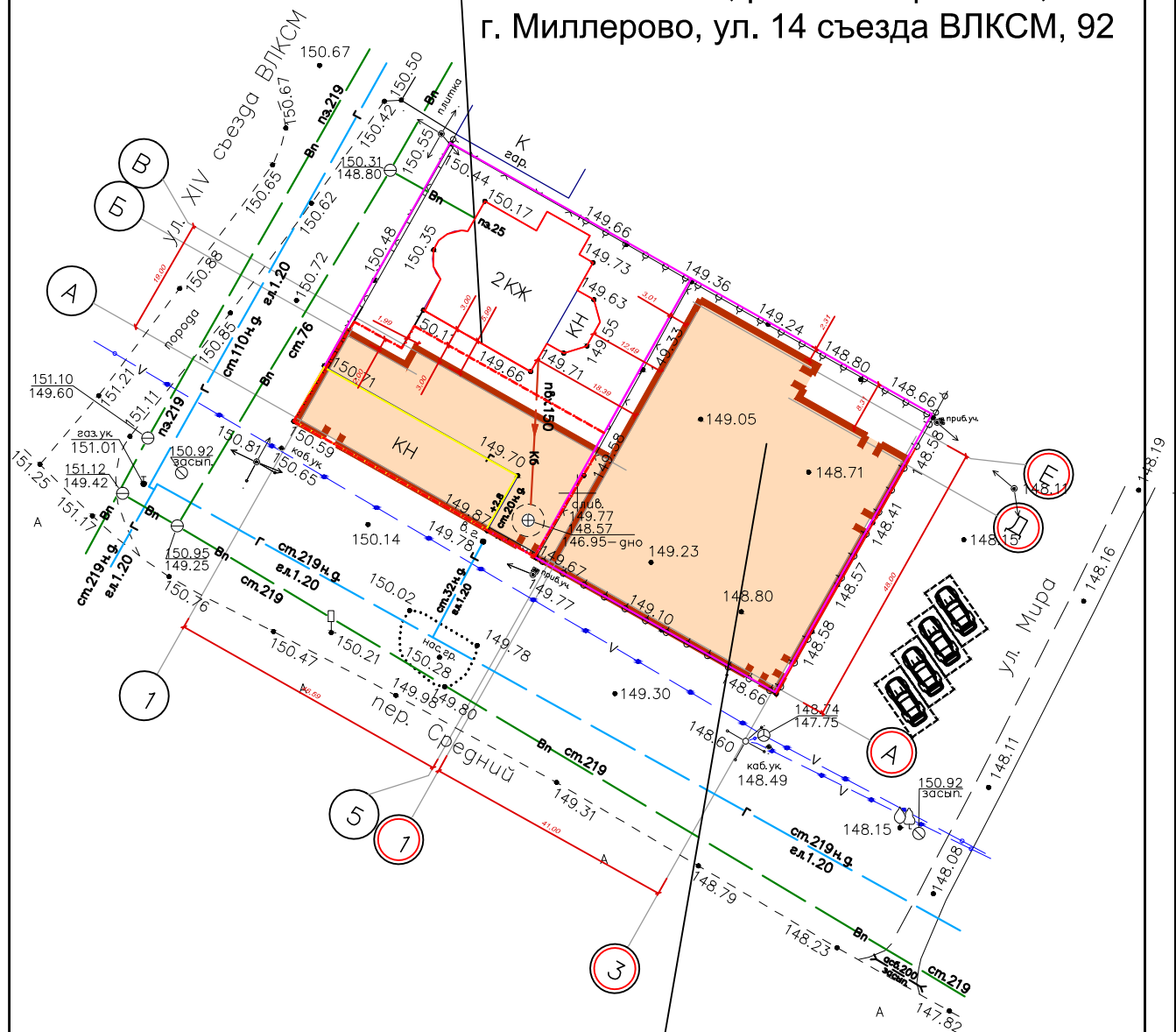
На момент разработки документации, на земельном участке расположен индивидуальный жилой дом площадью застройки 80.4м². и сооружений из газосиликатного блока. До начала выполнения проектных работ предполагается демонтировать это сооружение. Жилой дом расположен в северной части земельного участка и занимает 1\3 территории. Оставшаяся территория свободна от застройки. Размещение на земельном участке магазина не создает неудобств жителям соседних жилых домов, не нарушит норм освещенности, не нарушит права и охраняемые законом интересы других лиц и не создаст угрозу жизни и здоровью граждан.

Взам. Инв. №		<p>72-20 – ТЗ</p>						Лист
Подп. И дата								
Инв. № подл.								
								2
	Изм	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

До начала разработки проектной документации, необходимо выполнить проект обоснования отступлений от требований ПЗЗ в части сокращения отступов от границ земельного участка и увеличения процента максимальной застройки земельного участка.

Инв. №	Подп. И дата	Взам. Инв. №							72-20-ТЗ	Ли
										3
Изм	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата					

Ростовская обл., р-н Миллеровский,
г. Миллерово, ул. 14 съезда ВЛКСМ, 92



Ростовская обл.,
р-н Миллеровский,
г Миллерово, ул Мира, д 91