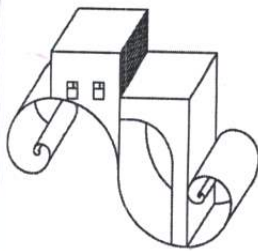


**Общество с ограниченной ответственностью
«Диара»**



ИНН 6149018772 КПП 614901001

Юридический и почтовый адрес:

346132, Ростовская область, г. Миллерово, ул. 3 Интернационала, 31-б

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства

№ 0669.05-2013-6149018772-П-033 от 28.10.2015 г.,
выданное Саморегулируемой организацией Ассоциация «Объединение проектировщиков Южного и Северо-Кавказского округов»

**Строительство мотеля, расположенного по адресу:
Ростовская область, Миллеровский район, г. Миллерово,
ул. Московская, 101, на земельном участке
с кадастровым номером 61:54:0022401:30**

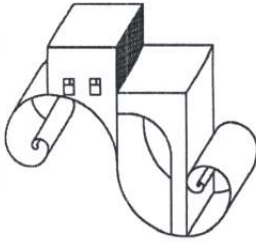
ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**Обоснование предоставления разрешения на условно
разрешенный вид использования земельного участка
с технико-экономическим обоснованием отклонения
от предельных параметров разрешенного строительства,
реконструкции объекта капитального строительства**

106-24

2024 год

**Общество с ограниченной ответственностью
«Диара»**



ИНН 6149018772 КПП 614901001

Юридический и почтовый адрес:

346132, Ростовская область, г. Миллерово, ул. 3 Интернационала, 31-б

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства

№ 0669.05-2013-6149018772-П-033 от 28.10.2015 г.,

выданное Саморегулируемой организацией Ассоциация «Объединение проектировщиков Южного и Северо-Кавказского округов»

**Строительство мотеля, расположенного по адресу:
Ростовская область, Миллеровский район, г. Миллерово,
ул. Московская, 101, на земельном участке
с кадастровым номером 61:54:0022401:30**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**Обоснование предоставления разрешения на условно
разрешенный вид использования земельного участка
с технико-экономическим обоснованием отклонения
от предельных параметров разрешенного строительства,
реконструкции объекта капитального строительства**

106-24

Директор



А.А. Громов

2024 год

СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование разделов и подразделов	Страница
106-24-ПЗ.С	Содержание	3
106-24-ПЗ.СП	Состав проекта	5
106-24-ПЗ	Текстовая часть	6
Глава 1	Обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка «гостиничное обслуживание»	6
1.1	Местоположение и характеристика земельного участка	6
1.2	Технико-экономические показатели	10
1.3	Обоснование целесообразности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка «гостиничное обслуживание»	11
1.4	Обоснование возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка	12
Глава 2	Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства	13
2.1	Характеристика земельного участка	14
2.2	Технико-экономические показатели	23
2.3	Решения по инженерной подготовке территории. Решения по инженерной защите территории от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод	23

Подп.							106-24-ПЗ.С			
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
Инв. № подл.	ГИП		Черный А.В.				Содержание	Стадия	Лист	Листов
	Проверил		Громов А.А.					П	3	
	Разработал		Москаль В.С.					ООО «Диара»		
	Н. контр.		Беликова Е.Н.							

Лист 1. 106-24	Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500	53
Лист 2. 106-24	Схема посадки здания. М 1:500	54

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата

106-24-ПЗ.С

Лист
4

ГЛАВА 1. Обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка «гостиничное обслуживание»

Цель градостроительного обоснования – определение возможности использования земельного участка с КН 61:54:0022401:30 с видом разрешенного использования «гостиничное обслуживание» (код 4.7).

Обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования «гостиничное обслуживание» для земельного участка с КН 61:54:0022401:30, расположенного по адресу: Ростовская область, Миллеровский район, г. Миллерово, ул. Московская, 101, выполнено на основании статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также правил землепользования и застройки Миллеровского городского поселения, утвержденных Решением Собрании депутатов Миллеровского района от 21.09.2018 г. № 102 (в редакции решения от 27.07.2022 г. № 80).

1.1 Местоположение и характеристика земельного участка

Земельный участок с КН 61:54:0022401:30, расположенный по адресу: Ростовская область, Миллеровский район, г. Миллерово, ул. Московская, 101, принадлежит Заказчику на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11.03.2024 г. сделана запись регистрации № 61:54:0022401:30-61/209/2024-4.

Участок проектирования находится в западном планировочном районе города Миллерово Ростовской области, в районе сложившейся застройки.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	106-24-ПЗ					
			Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подп.	Дата
			ГИП		Черный А.В.			
			Проверил		Громов А.А.			
			Разработал		Москаль В.С.			
Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Пояснительная записка			Стадия	Лист	Листов
						П	6	
						ООО «Диара»		

➤ с юга:
 – с земельным участком, расположенным по адресу: Ростовская обл., р-н Миллеровский, г. Миллерово, ул. Московская, 99, кадастровый номер 61:54:0022401:1;

➤ с запада:
 – с землями поселения, собственность на которые не разграничена;
 ➤ с востока:
 – с автомобильным проездом по ул. Московская.

На отведенном земельном участке планируется строительство мотеля.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Миллеровского городского поселения, утвержденными Решением Собрании депутатов Миллеровского городского поселения от 21.09.2018 г. № 102 (в редакции решения от 27.07.2022 г. № 80), земельный участок с КН 61:54:0022401:30 расположен в зоне Ж-1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами, для которой установлен перечень разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п.п	Наименование территориальной зоны (код территориальной зоны)	Основные виды РИ (Код вида РИ)	Условно разрешенные виды РИ (Код вида РИ)	Вспомогательные виды РИ (Код вида РИ)
1	2	3	4	5
1	Жилые зоны (Ж)			
1.1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)	Для индивидуального жилищного строительства (2.1) Блокированная жилая застройка (2.3) Обслуживание жилой застройки (2.7) Хранение автотранспорта (2.7.1) Коммунальное обслуживание (3.1) Магазины (4.4) Земельные участки (территории) общего	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1) Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (2.2) Бытовое обслуживание (3.3) Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

106-24-ПЗ

Лист
8

Задачей данной работы является обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования рассматриваемого участка – «гостиничное обслуживание» (код 4.7), так как правообладатель земельного участка, расположенного по адресу: ул. Московская, 101, г. Миллерово Миллеровского района Ростовской области, планирует строительство мотеля на отведенном участке.

1.2 Техничко-экономические показатели

Основные характеристики объекта капитального строительства, планируемого к размещению:

Площадь земельного участка – 506,0 м²

Площадь застройки проектируемого здания – 367,5 м²

Процент застройки в границах проектирования – 72,6 %

Этажность – 2

Площадь твердых покрытий – 138,5 м²

Процент твердых покрытий – 27,4 %

Количество гостевых мест – 6 шт.

Количество мест гостевых стоянок – 1 машино-место

В соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», выполним расчет максимального количества мест для строительства мотеля (согласно приложения Д):

1) $506 \div 75 = 6,7 \geq 6$ мест, где:

506 – площадь участка, кв. м;

75 – размер земельного участка на одно место, кв. м (согласно приложения Д. «Нормы расчета учреждений, организаций и предприятий обслуживания и размеры их земельных участков»).

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	106-24-ПЗ			10

вопросов, в частности: создание рабочих мест, а также поступление в бюджет поселения налогов от предпринимательской деятельности.

Кроме того, для открытия подобного бизнеса существует ряд предпосылок: во-первых, строительство мотеля обеспечит услугами потребности населения в сфере туризма и отдыха, во-вторых, земельный участок с КН 61:54:0022401:30 находится в районе сложившейся жилой застройки, в непосредственной близости которой мало объектов гостиничного назначения.

1.4 Обоснование возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка

Земельный участок с КН 61:54:0022401:30 обеспечен возможностью подъезда автомобильного транспорта, размещения парковочных мест для посетителей и сотрудников гостиничного предприятия.

Участок имеет возможность подключения к сетям инженерно-технического обеспечения.

При размещении объекта капитального строительства возможно соблюдение действующих пожарных, санитарных, экологических норм, а также требований по обеспечению доступа маломобильных групп населения.

Проектируемый мотель – двухэтажный, что соответствует требованиям ПЗЗ и высотным характеристикам окружающей застройки.

Таким образом, на рассматриваемом участке с точки зрения технических регламентов допустимо строительство мотеля, так как:

- размещение гостиничного предприятия необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан;
- не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию;
- не нарушает права жителей;
- не требует установления санитарно-защитной зоны.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							106-24-ПЗ	Лист 12
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» от 30.12.2016 г.;
- СП 82.13330.2016 «Благоустройство территорий. Актуализированная редакция СНиП III-10-75» от 16.12.2016 г.;
- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» от 24.04.2013 г.;
- Правил землепользования и застройки Миллеровского городского поселения, утвержденных Решением Собрании депутатов Миллеровского городского поселения № 102 от 21.09.2018 г. (в редакции решения от 27.07.2022 г. № 80).

2.1 Характеристика земельного участка

Объект «Строительство мотеля, расположенного по адресу: Ростовская область, Миллеровский район, г. Миллерово, ул. Московская, 101, на земельном участке с кадастровым номером 61:54:0022401:30» (далее проектируемое здание) расположен в западном планировочном районе города Миллерово Ростовской области, на земельном участке, находящемся в районе сложившейся застройки.

Согласно выписке из ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером 61:54:0022401:30 от 11.10.2024 г. № КУВИ-001/2024-251854281:

- категория земель - земли населенных пунктов;
- вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства.

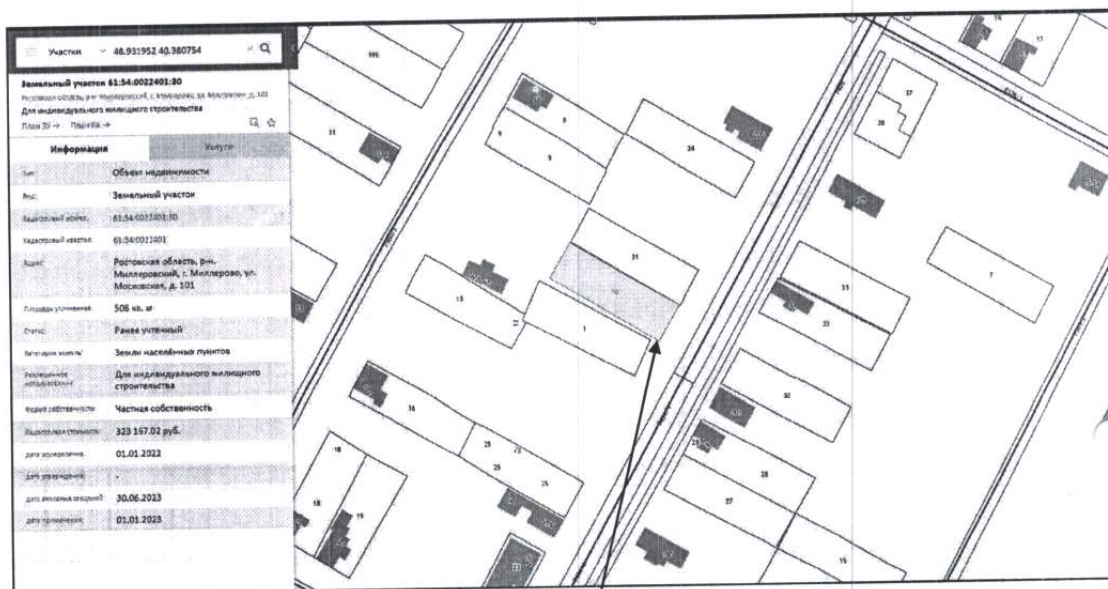
Земельный участок прямоугольной конфигурации в плане.

Площадь отведенного земельного участка для строительства – 506,0 кв. м.

Земельный участок с КН 61:54:0022401:30 граничит:

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							106-24-ПЗ	Лист 14
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата					

- с севера:
 - с земельным участком, расположенным по адресу: Ростовская область, Миллеровский р-н, г. Миллерово, ул. Московская, д. 103, кадастровый номер 61:54:0022401:31;
- с юга:
 - с земельным участком, расположенным по адресу: Ростовская обл., р-н Миллеровский, г. Миллерово, ул. Московская, 99, кадастровый номер 61:54:0022401:1;
- с запада:
 - с землями поселения, границы которых не отмежеваны;
- с востока:
 - с автомобильным проездом по ул. Московская.



Земельный участок с кадастровым номером 61:54:0022401:30

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Миллеровского городского поселения, утвержденными Решением Собрании депутатов

Инв. № подл. Подп. и дата. Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

106-24-ПЗ

Лист
15

ГЛАВА 2. Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства

Данная часть проектной документации «Строительство мотеля, расположенного по адресу: Ростовская область, Миллеровский район, г. Миллерово, ул. Московская, 101, на земельном участке с кадастровым номером 61:54:0022401:30», разработана на основании:

- задания на проектирование, выданного заказчиком;
- топографической съемки для проектирования по адресу: Ростовская область, Миллеровский район, г. Миллерово, ул. Московская, 101, выполненная ИП Плуталов А.С. в сентябре 2024 г.;
- акта выноса в натуру границ земельного участка, выполненного кадастровым инженером Цыганковой Е.В. от 11.10.2024 г.;
- выписки из ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером 61:54:0022401:30 от 11.10.2024 г. № КУВИ-001/2024-251854281;
- плана границ частей земельного участка ограниченных в использовании, выполненного техником-землеустроителем Мальцевым А.С.

При разработке проектной документации соблюдены требования следующих нормативных документов:

- Федерального закона № 190-ФЗ от 29.12.2004 г. «Градостроительный кодекс РФ»;
- Федерального закона № 123-ФЗ от 22.07.2008 г. «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Постановления Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей» (с изменениями и дополнениями);

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	106-24-ПЗ		Лист
								13

Таким образом, на земельном участке с кадастровым номером 61:54:0022401:30, площадью 506,0 кв. м возможно разместить 6 гостевых мест, а именно 3 номера следующего типа:

3 двухместных номера = 6 чел.

В соответствии с СП 257.1325800.2020 «Здания гостиниц. Правила проектирования», определим количество мест гостевых стоянок, которые необходимо предусмотреть в границах земельного участка:

2) $3 \times 20\% \div 100\% = 0,6 \approx 1$ место на автостоянке, где

3 – количество номеров в мотеле;

20% – число мест на автостоянках от количества номеров.

1.3 Обоснование целесообразности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка «гостиничное обслуживание»

Условно разрешенный вид использования земельного участка «гостиничное обслуживание» (код 4.7) предполагает размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них.

Собственник планирует строительство мотеля с габаритными размерами 10,5 м × 35,0 м, что не нарушит общего архитектурного ансамбля улицы.

Внешний подъезд к объекту капитального строительства предусматривается по существующему проезду с восточной стороны от земельного участка с КН 61:54:0022401:30 по улице Московская.

В результате реализации данного инвестиционного проекта «Строительство мотеля, расположенного по адресу: Ростовская область, Миллеровский район, г. Миллерово, ул. Московская, 101, на земельном участке с кадастровым номером 61:54:0022401:30» сможет решиться ряд социальных

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист 11
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	106-24-ПЗ			

№ п.п	Наименование территориальной зоны (код территориальной зоны)	Основные виды РИ (Код вида РИ)	Условно разрешенные виды РИ (Код вида РИ)	Вспомогательные виды РИ (Код вида РИ)
1	2	3	4	5
		пользования (12.0) Улично-дорожная сеть (12.0.1) Благоустройство территории (12.0.2) Размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2) Площадки для занятий спортом (5.1.3) Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2) Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3) Историко-культурная деятельность (9.3)	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1) Культурное развитие (3.6) Религиозное использование (3.7) Общественное управление (3.8) Амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1) Предпринимательство (4.0) Деловое управление (4.1) Рынки (4.3) Общественное питание (4.6) Гостиничное обслуживание (4.7) Объекты дорожного сервиса (4.9.1) Склады (6.9) Складские площадки (6.9.1)	

Согласно выписке из ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером 61:54:0022401:30 от 11.10.2024 г. № КУВИ-001/2024-251854281 участок расположен на землях населенного пункта и в настоящее время имеет вид разрешенного использования — «для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1).

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.

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

106-24-ПЗ

Лист
9

Согласно данным публичной кадастровой карты (<https://pkk.rosreestr.ru/>), размещенным в открытом доступе сети интернет:

- категория земель - земли населенных пунктов;
- вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства.

Земельный участок прямоугольной конфигурации в плане.

Площадь отведенного земельного участка для строительства – 506,0 кв. м.



Земельный участок с кадастровым номером 61:54:0022401:30

Земельный участок с КН 61:54:0022401:30 граничит:

- с севера:
 - с земельным участком, расположенным по адресу: Ростовская область, Миллеровский р-н, г. Миллерово, ул. Московская, д. 103, кадастровый номер 61:54:0022401:31;

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									7
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	106-24-ПЗ			

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	106-24	Обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с технико-экономическим обоснованием отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства	

Взам. инв. №	
--------------	--

Подп. и дата	
--------------	--

ИНВ. № подл.	
--------------	--

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
ГИП		Черный А.В.			
Проверил		Громов А.А.			
Разработал		Москаль В.С.			
Н. контр.		Беликова Е.Н.			

106-24-ПЗ.СП

Состав проекта

Стадия	Лист	Листов
П	5	
ООО «Диара»		

2.4	Организация рельефа вертикальной планировкой	23
2.5	Решения по благоустройству территории	24
2.6	Зонирование территории земельного участка	24
2.7	Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства	24
2.8	Внешний и внутренний вид объекта капитального строительства, его пространственная, планировочная и функциональная организация	24
2.9	Решения по отделке фасадов здания	24
	Вывод	25
	Приложения	30
Приложение А	Выписка из единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования и их обязательствах № 6149018772-20241017-1458 от 17.10.2024 г.	31
Приложение Б	Выкопировка из карты градостроительного зонирования «Западного планировочного района» Миллеровского городского поселения	33
Приложение В	Топографическая съемка для проектирования по адресу: Ростовская область, Миллеровский район, г. Миллерово, ул. Московская, 101, выполненная ИП Плуталов А.С. в сентябре 2024 г.	34
Приложение Г	Акт выноса в натуру границ земельного участка, выполненный кадастровым инженером Цыганковой Е.В. от 11.10.2024 г.	35
Приложение Д	Выписка из ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером 61:54:0022401:30 от 11.10.2024 г. № КУВИ-001/2024-251854281	36
Приложение Е	План границ частей земельного участка ограниченных в использовании, выполненный техником-землеустроителем Мальцевым А.С.	51
	Графическая часть	52

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					106-24-ПЗ.С	Лист
							4	
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата			

Миллеровского городского поселения от 21.09.2018 г. № 102 (в редакции решения от 27.07.2022 г. № 80), земельный участок с КН 61:54:0022401:30 расположен в зоне Ж-1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами, для которой установлены следующие параметры разрешенного строительства:

№ п.	Наименование территориальной зоны (код)	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства								
		Процент нежилых помещений в жилых домах, (процент)		S min, (га)	S max, (га)	Отступ min, (м)	Этаж min, (ед.)	Этаж max, (ед.)	Процент застройки min, (%)	Процент застройки max, (%)
		min	max							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	Жилые зоны (Ж)									
1.1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)	Не устана вливается	15	0,02	0,15	3	1	3	Не устана вливается	50
Вне зависимости от территориальной зоны Ж-1, для отдельных видов разрешенного использования земельных участков в границах данной территориальной зоны, в том числе: Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: - минимальная, максимальная ширина ЗУ – не подлежат установлению; - минимальная, максимальная длина ЗУ – не подлежат установлению; - минимальная, максимальная площадь ЗУ для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенных пунктов (приусадебные земельные участки): 0,08 га, до 1 га; - минимальная, максимальная площадь ЗУ для индивидуального жилищного строительства: 0,02 га, до 0,15 га; - максимальный размер участка для размещения гаражей для собственных нужд должен быть не более 36 кв.м., при этом минимальный процент (%) застройки не устанавливается, а максимальный процент составляет – 100%; - минимальная, максимальная площадь ЗУ для всех остальных объектов: не подлежат установлению Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено Строительство зданий, строений, сооружений <i>Минимальный отступ застройки от границы земельного участка, примыкающей к красной линии и (или) территории общего пользования, в том числе улице, проезду, береговой линии</i> 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										

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

106-24-ПЗ

Лист 16

Изм. Кол.уч Лист № док. Подп. Дата

Взам. инв. №

Подп. и дата

№ п.	Наименование территориальной зоны (код)	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства								
		Процент нежилых помещений в жилых домах, (процент)		S min, (га)	S max, (га)	Отступ min, (м)	Этаж min, (ед.)	Этаж max, (ед.)	Процент застройки min, (%)	Процент застройки max, (%)
		min	max							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	отсутствии централизованного канализования не может превышать 60%, а при наличии централизованного канализования не может превышать 70%; - для многоквартирной застройки - 40% - для объектов образования – 50%; <i>Минимальный процент:</i> - для многоквартирной застройки - 20% .									
1.1.	иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: - максимальная высота оград вдоль улиц – 2м. максимальная высота оград между соседними участками - 2м Для многоквартирной жилой застройки разрешены только сетчатые или решетчатые ограждения при условии обеспечения беспрепятственного доступа экстренных служб									

В соответствии с п. 1 ст. 40 Градостроительного Кодекса РФ 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.

Правообладатель земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская область, Миллеровский район, г. Миллерово, ул. Московская, 101, считает целесообразным размещение здания мотеля согласно прилагаемой схемы (см. лист 1 графической части) со следующими отступами от границ земельного участка:

- с северной стороны – с 3,0 м до 1,1 м;
- с южной стороны – с 3,0 м до 1,0 м;
- с восточной стороны – с 3,0 м до 1,0 м.

Взам. инв. №		Ростовская область, Миллеровский район, г. Миллерово, ул. Московская, 101, считает целесообразным размещение здания мотеля согласно прилагаемой схемы (см. лист 1 графической части) со следующими отступами от границ земельного участка: - с северной стороны – с 3,0 м до 1,1 м; - с южной стороны – с 3,0 м до 1,0 м; - с восточной стороны – с 3,0 м до 1,0 м.						
Подп. и дата								
Инв. № подл.								
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	106-24-ПЗ	Лист	
							18	

«План границ частей земельного участка ограниченных в использовании, выполненный техником-землеустроителем Мальцевым А.С.»). В соответствии с п. 14 Постановления Правительства РФ от 20.11.2000 г. № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей» (с изменениями и дополнениями) на земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается:

а) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения;

б) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями;

в) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений;

г) перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей;

д) устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ;

е) огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей;

ж) разводить огонь и размещать источники огня;

з) рыть погребов, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра;

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							106-24-ПЗ	Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		20

В процессе эксплуатации проектируемое здание не будет нарушать технические характеристики и эксплуатационный режим зданий окружающей застройки, а также будет сохранять в пределах норм продолжительность инсоляции и освещенность помещений в близлежащих зданиях.

Уровень ответственности проектируемого здания в соответствии с Федеральным законом «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» № 384 – ФЗ от 30.12.2009 г. – нормальный.

Степень огнестойкости проектируемого здания согласно СП 2.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты» – II.

Существующие жилые дома на смежных земельных участках имеют степень огнестойкости согласно СП 2.13130.2020 – II.

Класс конструктивной пожарной опасности проектируемого здания в соответствии с СП 2.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты» - C1.

Класс функциональной пожарной опасности проектируемого здания по Федеральному закону «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» № 123 - ФЗ от 22.07.2008 г. - Ф1.2 - гостиницы, общежития (за исключением общежитий квартирного типа), спальные корпуса санаториев и домов отдыха общего типа, кемпингов.

Возведение на земельном участке мотеля не повлечет нарушения прав граждан на беспрепятственное и свободное перемещение по улице Московская.

Проектируемое здание не будет препятствовать свободному доступу транспортных средств жильцов, пожарных автомобилей и не будет преграждать пешеходные пути к расположенным в непосредственной близости зданиям.

Процент твердых покрытий составляет 27,4% от общей площади земельного участка.

Памятники архитектуры на участке строительства отсутствуют.

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							106-24-ПЗ	Лист
								22		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата					

2.5 Решения по благоустройству территории

Проектом предусмотрены следующие мероприятия по благоустройству территории:

- устройство отмостки из твердого покрытия вокруг здания.

2.6 Зонирование территории земельного участка

Зонирование земельного участка данным проектом не предусматривается.

2.7 Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства

Внешний подъезд к объекту капитального строительства предусматривается по существующему проезду с восточной стороны от земельного участка с КН 61:54:0022401:30 по улице Московская.

2.8 Внешний и внутренний вид объекта капитального строительства, его пространственная, планировочная и функциональная организация

Предусмотренная проектом планировочная и функциональная организация здания обеспечивает нормальные условия эксплуатации с соблюдением санитарных и противопожарных норм и требований к земельным участкам.

2.9 Решения по отделке фасадов здания

Настоящим проектом решения по отделке фасадов здания не разрабатывались.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							106-24-ПЗ	Лист
										24
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

2. Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства

Объект «Строительство мотеля, расположенного по адресу: Ростовская область, Миллеровский район, г. Миллерово, ул. Московская, 101, на земельном участке с кадастровым номером 61:54:0022401:30», не нарушает внешний облик улицы Московская, так как в настоящий момент архитектура улицы складывается из застройки малоэтажными жилыми домами, имеющими разнообразную отделку фасадов и не представляющими собой единый архитектурный облик.

Планировочная организация земельного участка определяется местом размещения участка в планировочной и функциональной структуре городского поселения, а также иными неблагоприятными характеристиками земельного участка, которые препятствуют эффективному использованию объекта без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, а именно:

1) Конфигурация земельного участка с КН 61:54:0022401:30 неблагоприятна для застройки, так как имеет вытянутую геометрическую форму. Кроме того, ширина участка составляет 12,6-12,9 м. При соответствии параметров разрешенного строительства объекта, в части соблюдения минимальных отступов от границ земельного участка по 3 метра с каждой стороны, на рассматриваемой территории не представляется возможным расположить объект правильной геометрической формы с обеспечением внутренней эргономики помещений.

2) Земельный участок с КН 61:54:0022401:30 находится в зоне влияния от улично-дорожной сети. В связи с этим подъезд к проектируемому зданию осуществляется с восточной стороны от земельного участка по улице Московская.

3) Экономическая нецелесообразность освоения земельного участка с КН 61:54:0022401:30 при условии соблюдения градостроительных регламентов. С учетом комплексного освоения территории завершенные объекты капитального строительства на смежных земельных участках (61:54:0022401:31;

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							106-24-ПЗ	Лист 26
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей;

ж) разводить огонь и размещать источники огня;

з) рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра;

и) открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики;

к) набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них;

л) самовольно подключаться к газораспределительным сетям.

Проанализировав градостроительную ситуацию в части отклонений от предельно-допустимых параметров застройки установлено, что при данных показателях планируемый к размещению объект капитального строительства не окажет негативного влияния на окружающую среду, не ухудшаются условия инсоляции и освещенности помещений существующих объектов капитального строительства, при соблюдении требований технического регламента о требованиях пожарной безопасности планируемый объект не ухудшит противопожарные характеристики соседних земельных участков и расположенных на них ОКС. Права граждан, проживающих на соседних домовладениях, а также права иных субъектов, граничащих с рассматриваемым участком и планируемым объектом капитального строительства, не будут нарушены.

Таким образом, планируемое строительство мотеля на земельном участке с кадастровым номером 61:54:0022401:30, расположенного по адресу: Ростовская область, Миллеровский район, г. Миллерово, ул. Московская,

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					106-24-ПЗ	Лист
								28
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата			

ПРИЛОЖЕНИЯ

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					106-24-ПЗ	Лист
								30
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата			

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
3.2	Сведения о приостановлении / прекращении права осуществлять подготовку проектной документации объектов капитального строительства
Первый уровень ответственности (не превышает двадцать пять миллионов рублей)	
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
4.3	Дата уплаты дополнительного взноса
4.4	Сведения о приостановлении / прекращении права осуществлять подготовку проектной документации по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров
Первый уровень ответственности (не превышает двадцать пять миллионов рублей)	
Нет	
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	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Владелец: Кожуховский Алексей Олегович
123056, г. Москва, ул. 2-я Брестская, д. 5
СЕРТИФИКАТ 0402FE9100C0B014804019113080EA876F
ДЕЙСТВИТЕЛЕН: С 20.11.2023 ПО 20.11.2024

А.О. Кожуховский



2

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата

106-24-ПЗ

Лист
32

Приложение В



Координаты границы участка
кадастр.номер.61:54:0022401:30.

№	X	Y
1	611 273,410	2 255 975,870
2	611 272,390	2 255 975,360
3	611 287,170	2 255 972,240
4	611 282,280	2 255 969,410
5	611 282,680	2 255 935,180
6	611 293,460	2 255 941,720
1	611 273,410	2 255 975,870

Ситуационный план:



Система координат - МСК-61.
Система высот - Балтийская

Топографическая съемка для проектирования по адресу: Ростовская область Миллеровский район г.Миллерово ул.Московская 101. Кадастровый номер:61:54:0022401:30					
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недон.	Подпись	Дата
Руководитель	Плуталов А.С.				09.24
Заказчик:ООО"Диара"					
Топографический план М 1:500 Дата: сентябрь 2024г. Планшеты:					
ИП Плуталов А.С.					

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	Недон.	Подп.	Дата

106-24-ПЗ

Лист

34

Приложение Д

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



На основании запроса от 11.10.2024, поступившего на рассмотрение 11.10.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		Район 1 Лист 1	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 6	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 15
11.10.2024г. № КУГИ-001/2024-251854281			
Кадастровый номер:	61:54:0022401:30		
Номер кадастрового квартала:	61:54:0022401		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.09.2004		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:			
Местоположение:	данные отсутствуют		
Площадь:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ростовская область, р-н Миллеровский, г. Миллерово, ул. Московская, д. 101.		
Кадастровая стоимость, руб.:	506 +/- 8		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	323167.02		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	61:54:0022401:141, 61:54:0022401:143		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	61:54:00 02 24:30		
Категория земель:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	Земли населенных пунктов		
Сведения о кадастровом инженеро:	Для индивидуального жилищного строительства		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		

ИЗДАНИЕ ИЛИ ИМЕНОВАНИЕ ДОКУМЕНТА	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Свидетельство о достоверности подписи выдано Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии Подлинное с 02.08.2014 по 26.10.2025	☐ ☐ ☐ ☐	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок.	Подп.	Дата	106-24-ПЗ	Лист 36
Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 6	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 15
11.10.2024г. № КУ/ВЗ-001/2024-251854281		61:54:0022401:30	
Кадестровый номер:			
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:		Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 61:00-6.1516 от 06.12.2022, ограничение использования земельного участка в пределах зоны. В соответствии с п.п. 6 п. 3 статьи 47 Воздушного кодекса РФ от 19.03.1997 г. №660-ФЗ установлено, что в границах шестой подзоны запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. Помимо этого, в соответствии с СП 19.13330.2019 «Сельскохозяйственные предприятия. Планировочная организация земельного участка» (СНиП II-97-76 «Генеральные планы сельскохозяйственных предприятий») (утвержденные приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 14 октября 2019 г. №6620/пр), вводится запрет на размещение на расстоянии ближе 15 км от контрольной точки аэродрома звероводческих ферм, скотобойни и других объектов, способствующих привлечению и массовому скоплению птиц. В указанной подзоне запрещается размещать: полигоны твердых бытовых отходов, скотобойни, звероводческие фермы, объекты сортировки мусора открытого типа, рыбные мусороперерабатывающие заводы открытого типа, объекты сортировки мусора открытого типа, рыбные хозяйства, птицеводческие хозяйства (спарнишки, коровники, птицефермы, зверофермы, рыбные пруды и др.). Также рекомендуется ликвидация в радиусе 15 км от аэродрома свалок пищевых отходов или перенос их в сторону с таким расчетом, чтобы летящие к свалкам с меег скопления птицы не пересекали ИПП и подходы к ней. В указанной подзоне возможно проведение строительства и реконструкции риско созданных, а также вновь образованных объектов животноводческого, свиноводческого, птицеводческого и рыбного назначения, с учётом их согласования с уполномоченным органом Министерства обороны РФ и установлением оборудования, препятствующего массовому скоплению птиц. Ограничения вводятся в отношении вновь создаваемых и реконструируемых объектов, вид/наименование: Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Миллерово, тип: Охранный зона транспорта, дата решения: 11.10.2022, номер решения: 962, наименование ОГВ-ОМСУ: Первый заместитель Министра обороны Российской Федерации Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 61:00-6.1513 от 21.11.2022, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Ограничения на третью подзону приаэродромной территории Аэродрома Миллерово устанавливаются п.п. 3 п. 3 статьи 47 Воздушного кодекса РФ от 19.03.1997 г. №660-ФЗ. Установлено, что в третьей подзоне приаэродромной территории устанавливаются ограничения на размещение объектов, высота которых превышает установленные ограничения. Третья подзона накладывается в соответствии с Методическими рекомендациями по установлению приаэродромной территории аэродромов Вооруженных Сил Российской Федерации (утвержденными Начальником Генерального штаба ВС РФ 17.11.2020 года). В соответствии с разделом II указанных Методических рекомендаций, высота препятствий ограничивается в пределах полне воздушных	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Собственн. Инициалы/Подпись/Подпись	
	Инициалы/Подпись/Подпись	
	Инициалы/Подпись/Подпись	
	Инициалы/Подпись/Подпись	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	106-24-ПЗ	Лист
							37

Приложение Г

АКТ

Выноса в натуру границ земельного участка

Составлен на основании выноса в натуру поворотных точек границ земельного участка с кадастровым номером 61:54:0022401:30 расположенного по адресу: Ростовская область, р-н. Миллеровский, г. Миллерово, ул. Московская, д. 101 в соответствии с Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 11.10.2024г. № КУВИ-001/2024-251854281Вынос в натуру поворотных точек границ земельного участка произведен «11» 11 2024г. Кадастровым инженером Цыганковой Евгенией Владимировной (Индивидуальный предприниматель действующей на основании Уведомления о постановке на учет физического лица в налоговом органе от 14.09.2021г № 618340740) номер квалификационного аттестата 61-13-870, являющаяся членом саморегулируемой организации кадастровых инженеров СРО 'Кадастровые инженеры юга' номер в реестре НПИ002854. Работы выполнены с помощью аппаратурой геодезической Аппаратура геодезическая спутниковая EFT M1 PLUS SE11655683 С-ГСХ/29-09-2024/374389888 от 26.09.2025г Комплексы наземного слежения, приема и обработки сигналов ГНСС RS1-2019-475 С-ГСХ/07-03-2024/322422959 от 07.03.2024г

Границы участка установил

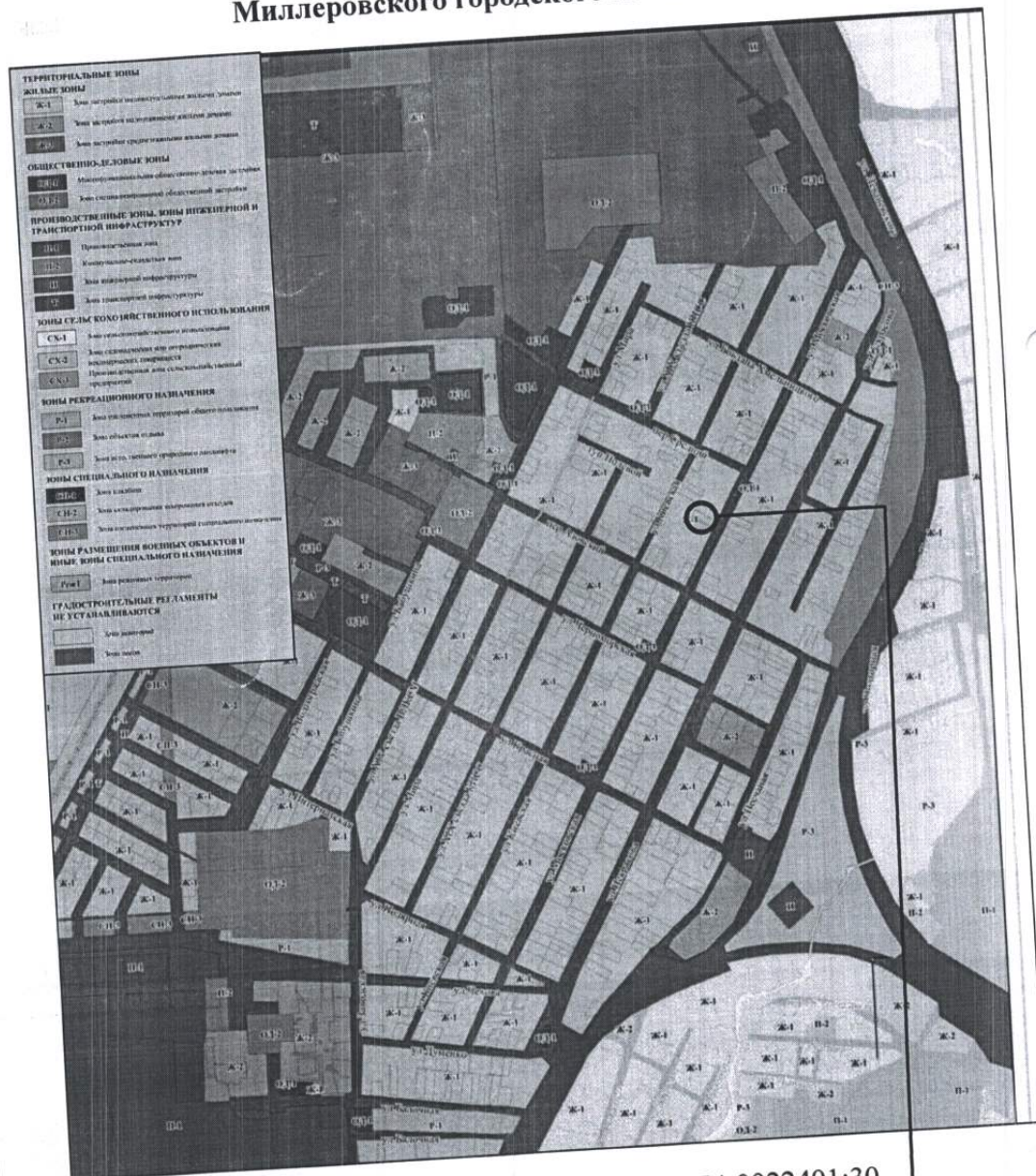
Цыганкова Евгения Владимировна 11.10.2024г.



Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист 35
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	106-24-ПЗ			

Приложение Б

Выкопировка из карты градостроительного зонирования
«Западного планировочного района»
Миллеровского городского поселения



земельный участок с кадастровым номером 61:54:0022401:30
 расположен в территориальной зоне – Ж-1
 (зона застройки индивидуальными жилыми домами)

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

106-24-ПЗ

Приложение А



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»

6149018772-20241017-1458

(регистрационный номер выписки)

17.10.2024

(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:

Общество с ограниченной ответственностью "Диара"
(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

1136173000127

(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:

1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	6149018772
1.2	Полное наименование юридического лица (для юридического лица/индивидуального предпринимателя)	Общество с ограниченной ответственностью "Диара"
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	ООО "Диара"
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	346130, Россия, Ростовская область, Миллеровский район, г. Миллерово, ул. 3-го Интернационала, д. 31-Б
1.5	Является членом саморегулируемой организации	Саморегулируемая организация Ассоциация «Объединение проектировщиков Южного и Северо-Кавказского округов» (СРО-П-033-30092009)
1.6	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации	П-033-006149018772-0667
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	02.07.2013
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, 02.07.2013	Нет	Нет



1

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									31
106-24-ПЗ									
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				

- с северной стороны – с 3,0 м до 1,1 м;
- с южной стороны – с 3,0 м до 1,0 м;
- с восточной стороны – с 3,0 м до 1,0 м.

— с 60% до 72,6%.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							106-24-ПЗ	Лист
										29
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подп.	Дата					

61:54:0022401:1) расположены по красной линии границ земельных участков. В целях архитектурно-композиционной выразительности проектируемое здание мотеля должно располагаться по единой оси с близлежащей окружающей застройкой.

4) В северо-западной стороне земельного участка с КН 61:54:0022401:30 проходит трасса наружного газопровода, для которой установлена охранный зона в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2 метров с каждой стороны газопровода. В соответствии с п. 14 Постановления Правительства РФ от 20.11.2000 г. № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей» (с изменениями и дополнениями) на земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается:

а) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения;

б) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями;

в) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений;

г) перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей;

д) устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ;

е) огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям,

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист 27
			106-24-ПЗ						
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

ВЫВОД

1. Обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка «гостиничное обслуживание»

Земельный участок с КН 61:54:0022401:30 находится в районе сложившейся жилой застройки по ул. Московская.

Установление условно разрешенного вида использования земельного участка «гостиничное обслуживание» обеспечит дополнительные рабочие места и налоговые отчисления в бюджет Миллеровского района.

Параметры проектируемого здания мотеля соответствуют градостроительным нормам и техническим регламентам, высотность не превышает допустимого максимума.

Приведенные результаты технико-экономического обоснования предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка «гостиничное обслуживание» свидетельствуют о его привлекательности с точки зрения потенциальных инвесторов и целесообразности дальнейшей реализации проекта «Строительство мотеля, расположенного по адресу: Ростовская область, Миллеровский район, г. Миллерово, ул. Московская, 101, на земельном участке с кадастровым номером 61:54:0022401:30».

Ввиду вышеизложенного, для земельного участка с кадастровым номером 61:54:0022401:30, расположенного по адресу: Ростовская область, Миллеровский район, г. Миллерово, ул. Московская, 101, перевод из основного вида разрешенного использования земельного участка «для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1) в условно разрешенный вид использования земельного участка «гостиничное обслуживание» (код 4.7) считается возможным.

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

106-24-ПЗ

Лист
25

2.2 Техничко-экономические показатели

Основные характеристики объекта капитального строительства, планируемого к размещению:

Площадь земельного участка – 506,0 м²

Площадь застройки проектируемого здания – 367,5 м²

Процент застройки в границах проектирования – 72,6 %

Этажность – 2

Площадь твердых покрытий – 138,5 м²

Процент твердых покрытий – 27,4 %

2.3 Решения по инженерной подготовке территории. Решения по инженерной защите территории от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод

Для предотвращения замачивания грунтов дождевыми и талыми водами вокруг проектируемого здания предусмотрена отсостка шириной 1,0 м.

Проектом предусматривается отвод дождевых и талых поверхностных вод по естественным и спланированным поверхностям земли, покрытиям тротуаров и площадок по рельефу в пониженные места.

2.4 Организация рельефа вертикальной планировкой

Выполнение вертикальной планировки на земельном участке с КН 61:54:0022401:30 не требуется.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист 23
			106-24-ПЗ						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				

и) открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики;

к) набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них;

л) самовольно подключаться к газораспределительным сетям.

Плотность застройки земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская область, Миллеровский район, г. Миллерово, ул. Московская, 101, составит 72,6%. В соответствии с Правилами землепользования и застройки Миллеровского городского поселения, утвержденными Решением Собрании депутатов Миллеровского района № 102 от 21.09.2018 г. в условиях реконструкции сложившейся застройки (отношение площади земельного участка, которая может быть занята объектами индивидуального жилищного строительства и хозяйственными постройками, ко всей площади земельного участка) при отсутствии централизованного канализования не может превышать 60%, а при наличии централизованного канализования не может превышать 70%.

Учитывая изложенное, планируемое строительство мотеля с заявленными технико-экономическими показателями возможно осуществить с соблюдением всех градостроительных регламентов за исключением двух параметров:

– минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

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

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	Подок.	Подп.	Дата	106-24-ПЗ			

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Миллеровского городского поселения, в условиях реконструкции сложившейся застройки допускается уменьшение отступа до 1 м от границы соседнего земельного участка при условии соблюдения требований технических регламентов.

Обременениями для использования земельного участка с достаточной эффективностью являются неблагоприятные характеристики для застройки земельного участка, а именно:

- 1) Конфигурация земельного участка с КН 61:54:0022401:30 неблагоприятна для застройки, так как имеет вытянутую геометрическую форму. Кроме того, ширина участка составляет 12,6-12,9 м. При соответствии параметров разрешенного строительства объекта, в части соблюдения минимальных отступов от границ земельного участка по 3 метра с каждой стороны, на рассматриваемой территории не представляется возможным расположить объект правильной геометрической формы с обеспечением внутренней эргономики помещений.
- 2) Земельный участок с КН 61:54:0022401:30 находится в зоне влияния от улично-дорожной сети. В связи с этим подъезд к проектируемому зданию осуществляется с восточной стороны от земельного участка по улице Московская.
- 3) Экономическая нецелесообразность освоения земельного участка с КН 61:54:0022401:30 при условии соблюдения градостроительных регламентов. С учетом комплексного освоения территории завершенные объекты капитального строительства на смежных земельных участках (61:54:0022401:3, 61:54:0022401:1) расположены по красной линии границ земельных участков. В целях архитектурно-композиционной выразительности проектируемое здание мотеля должно располагаться по единой оси с близлежащей окружающей застройкой.
- 4) В северо-западной стороне земельного участка с КН 61:54:0022401:30 проходит трасса наружного газопровода, для которой установлена охранный зона в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2 метров с каждой стороны газопровода (смотреть приложение Е

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист 19
			106-24-ПЗ						
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок.	Подп.	Дата				

№ п.	Наименование территориальной зоны (код)	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства								
		Процент нежилых помещений в жилых домах, (процент)		S min, (га)	S max, (га)	Отступ min, (м)	Этаж min, (ед.)	Этаж max, (ед.)	Процент застрой ки min, (%)	Процент застройк и max, (%)
		min	max							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

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

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 м

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

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

- для индивидуального жилищного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства, для блокированных жилых домов - 3 этажа;

- для малоэтажного многоквартирного жилого строительства – 4 этажа, включая мансардный;

- для объектов дошкольного образования - 3 этажа;

- для иных объектов образования – 4 этажа;

- для объектов общественной застройки - 4 этажа;

- для объектов гаражного назначения – 1 этаж;

- для всех остальных объектов не подлежат установлению.

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

Максимальный процент:

- в условиях вновь застраиваемых территорий (отношение площади земельного участка, которая может быть занята объектами индивидуального жилищного строительства и хозяйственными постройками, ко всей площади земельного участка) не может превышать 50%;

- в условиях реконструкции сложившейся застройки (отношение площади земельного участка, которая может быть занята объектами индивидуального жилищного строительства и хозяйственными постройками, ко всей площади земельного участка) при

Взам. инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата	106-24-ПЗ	Лист 17

[illegible]

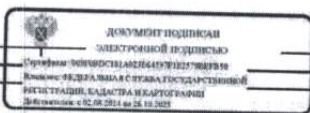
Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
Изм.	Кол.уч.	Лист
№ док.	Подп.	Дата
106-24-ПЗ		Лист
		38

Земельный участок		Лист 5
вид объекта недвижимости		
Лист № 5 раздела 1	Всего листов раздела 1: 6	Всего разделов: 6
11.10.2024г. № КУВН-001/2024-251854281		Всего листов выписки: 15
Кадастровый номер:	61:54:0022401:30	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	в которой в целях предотвращения негативного физического воздействия устанавливается перечень ограничений использования земельных участков, определенных и соответствия с земельным законодательством с учетом положений настоящей статьи. При этом под указанным негативным физическим воздействием понимается несоответствие эквивалентного уровня звука, возникающего в связи с эксплуатацией территории аэродрома Миллерово, тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 11.10.2022, номер решения: 962, наименование ОГВ/ОМСУ: МИНИСТЕРСТВО ОБОРОНЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, второй зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковым заданном покое, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственного органа власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммунального использования:	данные отсутствуют	

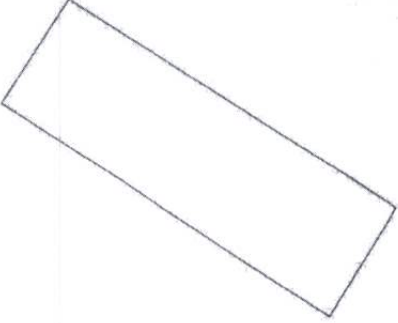
документ подписан		
электронной подписью		
Сторона: ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЕ КОМПЬЮТЕРНЫЕ СЕТИ		
Документ: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		
Действителен с 02.08.2021 по 24.10.2023		
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									40
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	106-24-ПЗ			

Сведения о зарегистрированных правах			
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 15
11.10.2024г. № КУВН-001/2024-251854281			
Кадастровый номер:			
61:54:0022401:30			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Физическое лицо
	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	Собственность 61:54:0022401:30-61/209/2024-4 11.03.2024 09:05:57
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, право без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии разногласий 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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	106-24-ПЗ			42

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 15
Пл. 10.2024г. № КУТН-001/2024-251854281			
Кадастровый номер: 61:54-0022401:30			
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:400		Основание обозначения:	
Полное наименование должности		Инициалы, фамилия	
Документ подписан Электронной подписью Субъекта организационно-правового лица Наименование: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Действителен с 02.09.2024 по 28.09.2028			

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							106-24-ПЗ	Лист 44
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата					

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДСИЗЬЮ

ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ФИО ДОЛЖНОСТНОГО ЛИЦА

ИНДИКАТОР ФОРМАТЫ

РЕГИСТРАЦИОННЫЙ КОД ЗАДАЧА И КАРТА ЗАДАЧ

ИНДИКАТОР ФОРМАТЫ

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	106-24-ПЗ	Лист 46
Инв. № подл.							
Подп. и дата							
Взам. инв. №							

Земельный участок		Лист 13	
Вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 15
11.10.2024г. № КУВН-001/2024-251854281			
Кадстровый номер:		61:54-0022401-30	

	Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Ограничения на третьую подзону приаэродромной территории Аэродрома Миллерово устанавливаются п.п. 3 п. 3 статьи 47 Воздушного кодекса РФ от 19.03.1997 г. №60-ФЗ. Установлено, что в третьей подзоне приаэродромной территории устанавливаются ограничения на размещение объектов, высота которых превышает установленные ограничения. Третья подзона выделяется в соответствии с Методическими рекомендациями по установлению приаэродромной территории аэродромов Вооруженных Сил Российской Федерации (утвержденным Начальником Генерального штаба ВС РФ 17.11.2020 года). В соответствии с разделом II указанных Методических рекомендаций, высота препятствий ограничивается в пределах полосе воздушных подходов, состоящих из трёх участков, а также на участке, прилегающем к боковым границам летного поля и полосе воздушных подходов. Ограничения представляют собой условные плоскости, параметры которых приведены ниже. 1. В пределах полосе воздушных подходов устанавливаются 3 участка: 1.1. 1-й участок длиной 400 метров и имеющий наклон 0,5%; 1.2. 2-й участок длиной 1250 метров и имеющий наклон 1,3%; 1.3. 3-й участок длиной 9000 метров и имеющий наклон 2%; 2. За пределами полосе воздушных подходов также устанавливаются поверхности ограничения препятствий: 2.1. Поверхность вдоль летного поля, имеющая наклон 10%; 2.2. Горизонтальная поверхность на высоте 50 метров; 2.3. Поверхность от горизонтальной поверхности (50 м) до горизонтальной поверхности (200 м), имеющая наклон 4%; 2.4. Горизонтальная поверхность на высоте 200 метров, имеющая размеры 60 км в длину (доль оси ВПП) и 30 км в ширину (поперек перпендикуляра к оси ВПП). На основании вышесказанного, на территории третьей подзоны выделяются 9 секторов. Во всех секторах, ограничивается абсолютная высота объектов; Реестровый номер границы: 61:00-6.1513; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: третья подзона приаэродромной территории аэродрома Миллерово; Тип зоны: Охранная зона транспорта
Весь	вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Миллерово от 11.10.2022 № 962 выдан: Первым заместителем Министра обороны Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Ограничения на указанную подзону регламентируются п.п. 4 п. 3 статьи 47 Воздушного кодекса РФ от 19.03.1997 г. №60-ФЗ установлено, что в границах четвертой подзоны запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и взлета, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне периметра подзоны. В соответствии со ст. 78 Воздушного кодекса РФ от 19.03.1997 г. №60-ФЗ, для осуществления радиотехнического обеспечения полетов воздушных судов и радиосвязи с ними уполномоченным органом в области обороны в установленном порядке выделяются радиочастоты, которые должны быть защищены от помех. Граждане и юридические лица, которые имеют установки и аппараты, создающие помехи средствами радиотехнического обеспечения полетов воздушных судов и радиосвязи с ними, обязаны по требованию уполномоченного органа в области связи или его подразделений устранить помехи своими силами и за

полное наименование должности	 документ подписан электронной подписью Стороженко Илья Владимирович Российская Федерация, Москва, Государственный регистратор, кадастра и картографии Должность: с 05.06.2014 по 24.10.2023	инициалы, фамилия

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист 48
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	106-24-ПЗ			

Земельный участок		Лист 15
вид объекта недвижимости		
Лист № 4 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 4	Всего разделов: 6
11.10.2024г. № КУВИ-001/2024-251854281		Всего листов выписки: 15
Кадастровый номер:	61:54:0022401:30	
	которой запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлечь за собой угрозу безопасности полетов воздушных судов; 6) истекшая подзона, в которой запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц; 7) сдельная подзона, в которой в целях предотвращения негативного физического воздействия устанавливается перечень ограничений использования земельных участков, определенный в соответствии с земельным законодательством с учетом положений настоящей статьи. При этом под указанным негативным физическим воздействием понимается несоответствие эквивалентного уровня шума, возникающего в связи с полетами воздушных судов, санитарно-гигиеническим требованиям; Реестровый номер границы: 61:00-6.1510; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: приаэродромная территория аэродрома Миллерово; Тип зоны: Охранная зона транспорта	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОКЛАДЧИКА	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сформирован: КОМПЕТЕНТНЫМ ЦЕНТРОМ ЭЛЕКТРОННОГО ПОДПИСАНИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 05.06.2013 по 26.10.2025	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист 50
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	106-24-ПЗ			

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

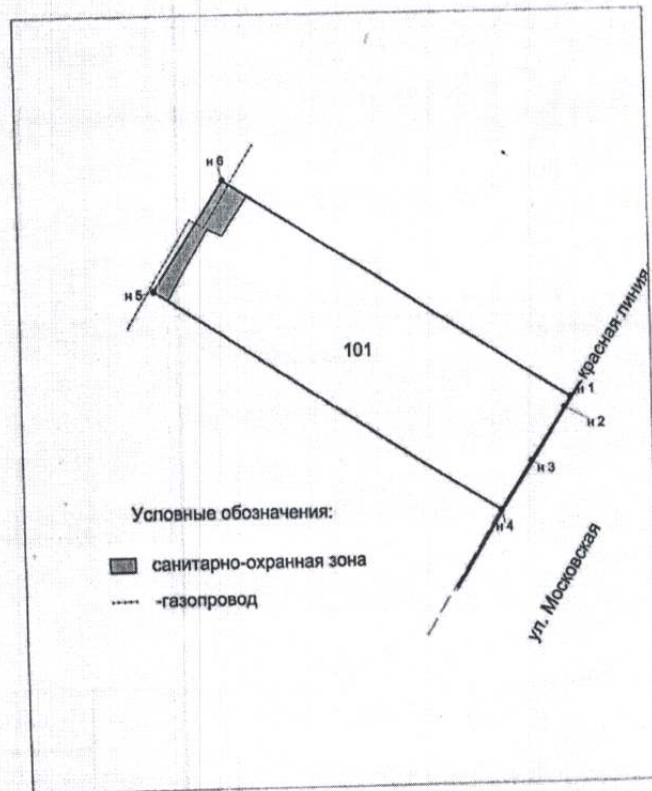
Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					106-24-ПЗ	Лист
								52
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата			

Приложение Е

ПЛАН ГРАНИЦ

частей земельного участка ограниченных в использовании

ул. Московская, 101, г. Миллерово Миллеровского района Ростовской области,
Санитарно — охранный зона газораспределительных сетей (зона вдоль трасс наружных газопроводов — в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2-х метров с каждой стороны газопровода)
Площадь части земельного участка: 24 кв. м.
Периметр части земельного участка: 30,98 м.



Масштаб 1:500

Техник — землеустроитель:

Handwritten signature

А.С. Мальцев

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
Изм.	Кол.уч.	Лист
№ док.	Подп.	Дата
106-24-ПЗ		
Лист 51		

11.10.2024г. 16:54:00	61.54-0022401:30	свой счет, а до их устранения прекратить работу таких устиновок и аспиратов. К помехам, способным ухудшить характеристики средств РТО в связи, относятся помехи на используемых частотах (электромагнитные помехи), а также здания, сооружения, являющиеся конструкциями и механизмами, высота которых превышает установленные ограничения и будут влиять на работу средств РТОП и АС, создавая угрозу закрытия, влияя на пространственные характеристики и уменьшая зоны действия средств РТОП и АС. К объектам, которые могут создавать электромагнитные помехи средствам РТОП и АС относятся: высоковольтные линии, радио и телевизионные передатчики, а также оловой связи, и другие радиолокационные средства. В соответствии с Воздушным кодексом средства, которые создают помехи оборудованию РТОП и АС должны быть исключены до соотнесения с Воздушным кодексом средства, которые создают помехи оборудованию РТОП и АС должны быть исключены до устранения помехи. В границах четвертой подзоны возможно размещение объектов, превышающих установленные ограничения, при наличии заключений отраслевых научных организаций об отсутствии влияния объекта на работу средств радиотехнического обеспечения полетов.: Ростроуый номер границы: 61.00-6.1514; Вид объекта роста границы: Зоны с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Четвертая подзона приаэропортной территории
-----------------------	------------------	--

		объектами использования территории: аэропорт Миллерово
Исее		аэропорт Миллерово; Тип зоны: Охранная зона транспорта вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренный статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэропортной территории аэропорт Миллерово от 11.10.2022 №962 issued: МИНИСТЕРСТВО ОБОРОНЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ; Содержание ограничения (обременения): В соответствии с п. 3 статьи 47 Воздушного кодекса РФ, на основании Приказа Перового заместителя Министра обороны РФ от 11.10.2022 №962 "об установлении приаэропортной территории аэропорт Миллерово", на приаэропортной территории выделяются следующие подзоны, в которых устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: В соответствии с п. 3 статьи 47 Воздушного кодекса РФ, на приаэропортной территории выделяются следующие подзоны, в которых устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: 1) первая подзона, в которой запрещается размещать объекты, не предназначенные для организации и обслуживания воздушного движения и воздушных перевозок; обеспечения вылета, посадки, руления и стоянки воздушных судов; 2) вторая подзона, в которой запрещается размещать объекты, не предназначенные для руления и стоянки воздушных судов, грузов и почты, обслуживания воздушных судов, хранения авиационного обслуживания пассажиров и обработки багажа, грузов и почты, обслуживания воздушных судов, хранения авиационного топлива и заправки воздушных судов, обеспечения энергообеспечения, а также объекты, не относящиеся к инфраструктуре аэропорта; 3) третья подзона, в которой запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэропортной территории; 4) четвертая подзона, в которой запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и взлета, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны; 5) пятая подзона, в



Документ подписан
электронной подписью

Сторожище: 8069050781AR2304297RUE2370ENH50
Владельцы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Телефоны: +37 08 6921 по 25 15 2023

инициалы, фамилия

полное наименование должности

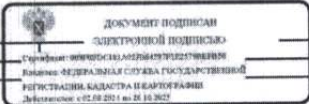
[illegible]

полное наименование должности	 Документ подписан электронной подписью Стефанович Наталья Владимировна Министр Миграционной службы Государственной инспекции безопасности и охраны границы Республики Казахстан	инициалы, фамилия

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	106-24-ПЗ	Лист
							47

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 15	
11.10.2024г. № КУВН-001/2024-251854281							
Кадастровый номер:				61:54:0022401:30			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	206°33.9'	1.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	210°52.0'	6.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	210°3.5'	5.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	300°47.6'	39.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	31°14.6'	12.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.1	120°25.1'	39.6	данные отсутствуют	61:54:0022401:31	Россия, Ростовская область, район. Миллеровский, г. Миллерово, ул. Московская, д. 103

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист 45
			106-24-ПЗ						
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 15
11.10.2024г. № КУ/ВН-001/2024-251854281		61:54:0022401:30	
Кадастровый номер:			
11	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 Стороны: ПРИРОСЛАВЛЕНА ИУСЕТУВЕРИМ Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И МАРТРАКОВ Действителен с 01.01.2013 по 31.12.2025	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							106-24-ПЗ	Лист
										43
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата					

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 1	Всего листов раздела 1: 6	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 15
11.10.2024г. № КУВИ-001/2024-251854281		61:54:0022401:30	
Кодистровый номер:			
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора, о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 22.06.2023; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Миллерово от 11.10.2022 № 962 выдан: Первый заместитель Министра обороны Российской Федерации. вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 10.07.2023; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Миллерово от 11.10.2022 № 962 выдан: Первый заместитель Министра обороны Российской Федерации. вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 28.07.2023; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Миллерово от 11.10.2022 № 962 выдан: Первый заместитель Министра обороны Российской Федерации. вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 19.01.2024; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Миллерово от 11.10.2022 № 962 выдан: МИНИСТЕРСТВО ОБОРОНЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.	
Получатель выписки:			

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН электронной подписью Сторожилов Овчинников Александр Владимирович Полномочие: ФЕДЕРАЛЬНЫЙ АГЕНТСТВО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действительно: с 02.08.2015 по 28.10.2027	инициалы, фамилия

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	106-24-ПЗ	Лист
							41

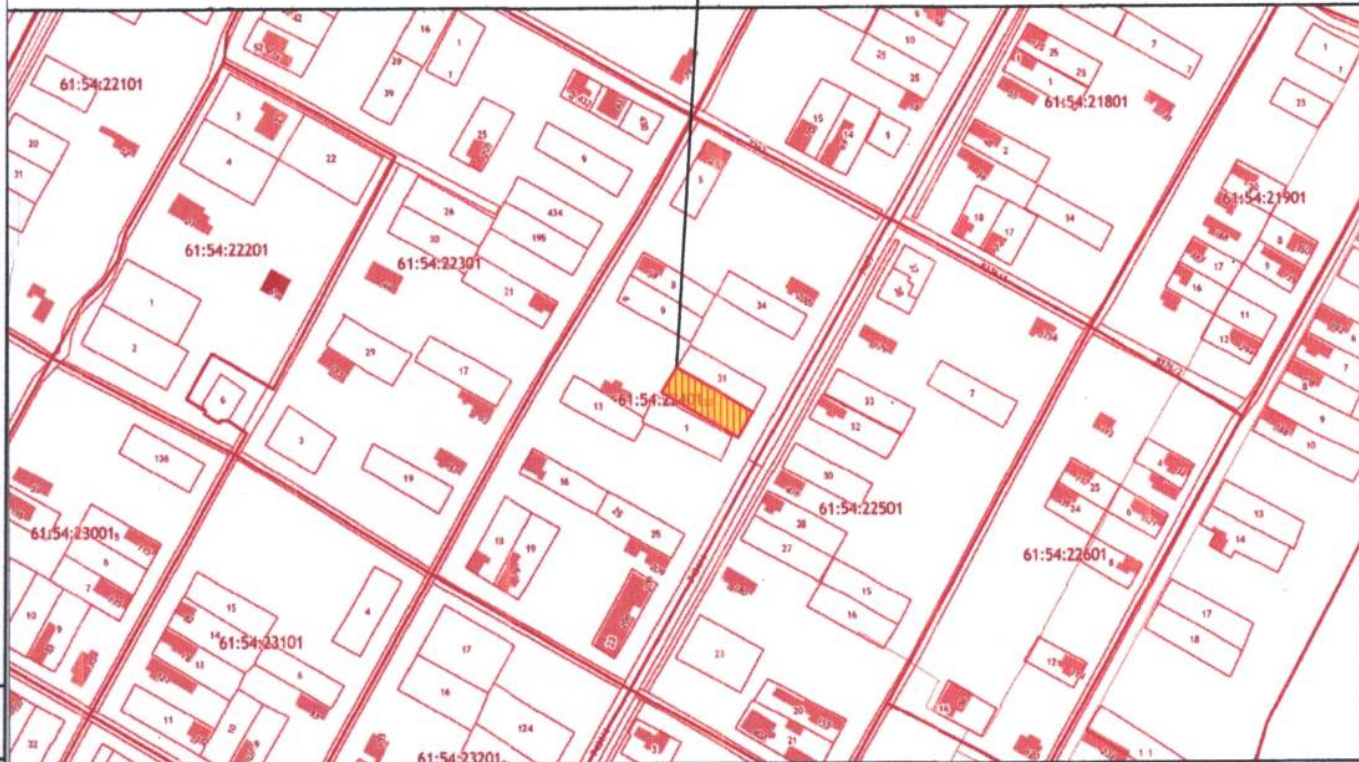
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 6	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 15
11.10.2024г. № КУ ВН-001/2024-251854281			
Кадастровый номер:		61:54:0022401:30	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута: могут создавать электромагнитные помехи средствам РТОП и АС относятся: высоковольтные линии, радио- и телевизионные передатчики, а также сотовой связи, и другие радионеполучающие средства. В соответствии с Воздушным кодексом средства, которые создают помехи оборудованию РТОП и АС должны быть выключены до устранения помехи. В границах четвертой подзоны возможно размещение объектов, превышающих установленные ограничения, при наличии заключений отраслевых научных организаций об отсутствии влияния объекта на работу средств радиотехнического обеспечения полетов. вид/наименование: Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Миллерово, тпн: Охранная зона транспорта, дата решения: 11.10.2022, номер решения: 962, наименование ОГВ/ОМСУ: Первый заместитель Министра обороны Российской Федерации Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории. Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории. В соответствии с п. 3 статьи 47 Воздушного кодекса РФ, на основании Приказа Первого заместителя Министра обороны РФ от 11.10.2022 № 962 "об установлении приаэродромной территории аэродрома Миллерово", на приаэродромной территории выделяются следующие подзоны, в которых устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: В соответствии с п. 3 статьи 47 Воздушного кодекса РФ, на приаэродромной территории выделяются следующие подзоны, в которых устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: 1) первая подзона, в которой запрещается размещать объекты, не предназначенные для организации и обслуживания воздушного движения и воздушных перевозок, обеспечения взлета, посадки, руления и стоянки воздушных судов; 2) вторая подзона, в которой запрещается размещать объекты, не предназначенные для обслуживания пассажиров и обработки багажа, грузов и почты, обслуживания воздушных судов, хранения авиационного топлива и заправки воздушных судов, обеспечения энергоснабжения, а также объекты, не относящиеся к инфраструктуре аэропорта; 3) третья подзона, в которой запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории; 4) четвертая подзона, в которой запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны; 5) пятая подзона, в которой запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов; 6) шестая подзона, в которой запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скапению птиц; 7) седьмая подзона.			

полное наименование должности	 документ подписан электронной подписью Сиромский Сергей Александрович Кодовое: 98765432109876543210 Регистрация: КАДАСТРА И ЛАРИТОВАРИИ Действителен с 01.01.2021 по 01.01.2025	инициалы, фамилия

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист 39
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	106-24-ПЗ			

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН (Б/М)

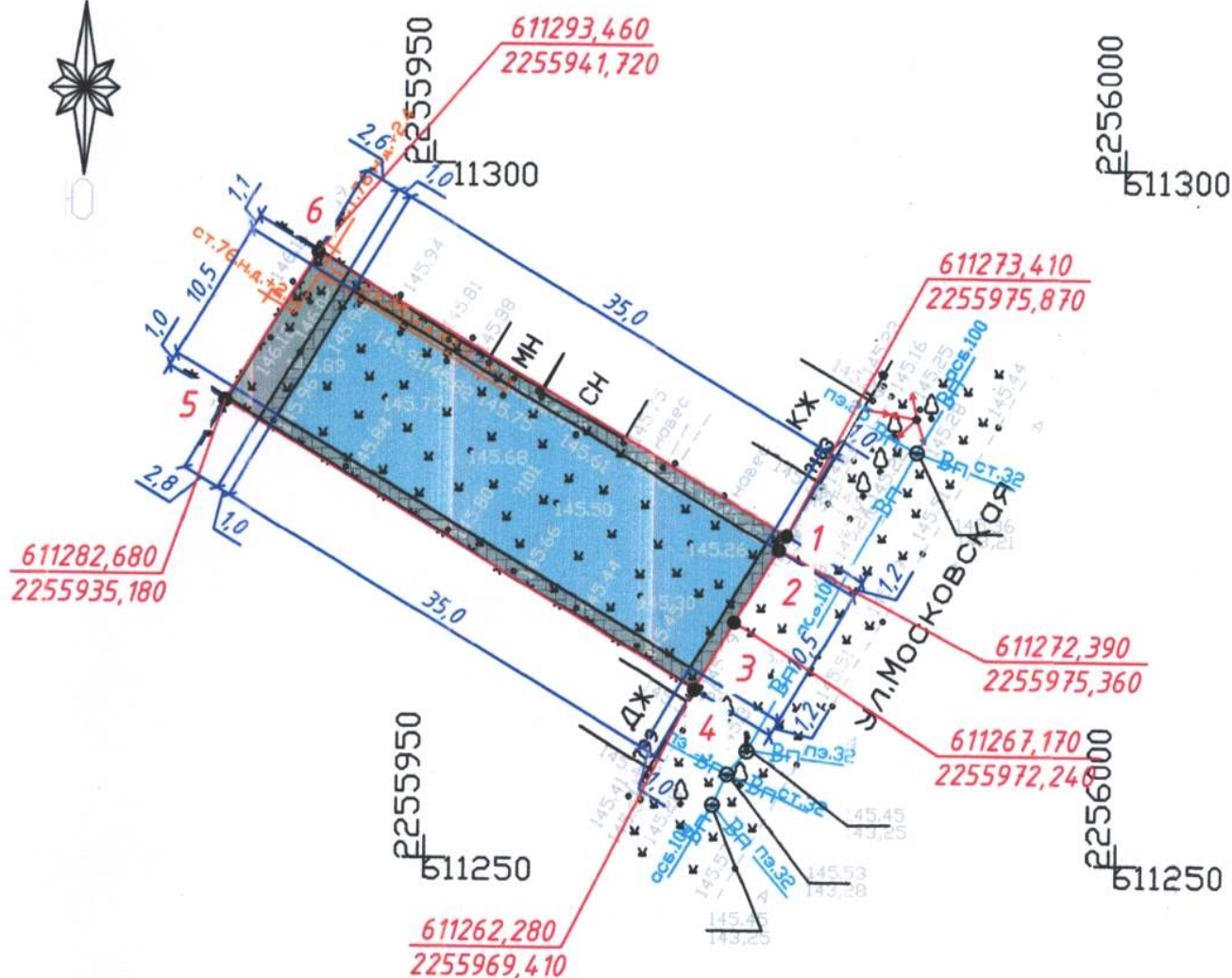
Место расположения земельного участка
с кадастровым номером 61:54:0022401:30



Технико - экономические показатели

№ п/п	Наименование показателя	Количество	Примечание
1	Площадь земельного участка, м ²	506,0	
2	Площадь застройки проектируемого здания, м ²	367,5	
3	Плотность застройки, %	72,6	
4	Площадь твердых покрытий, м ²	138,5	
5	Процент твердых покрытий, %	27,4	

						106-24			
						Строительство мотеля, расположенного по адресу: Ростовская область, Миллеровский район, г. Миллерово, ул. Московская, 101, на земельном участке с кадастровым номером 61:54:0022401:30			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Н.док.	Подпись	Дата	Мотель	Стадия	Лист	Листов
					2024г.		П	1	2
Разработал	Москаль В.С.								
Проверил	Громов А.А.								
ГИП	Черный А.В.								
Н. контроль	Беликова Е.Н.					Схема планировочной организации земельного участка Масштаб 1:500	ООО "Диара" 		



	- Граница земельного участка		- Расстояние от стены здания до границы земельного участка
	- Проектируемый ОКС		- Сеть газоснабжения
	- Проектируемая отмостка		- Сеть электроснабжения
	- Проектируемое твердое покрытие		- Сеть водоснабжения

1. Схема планировочной организации земельного участка разработана в соответствии с Правилами землепользования и застройки Миллеровского городского поселения № 102 от 21.09.2018 г. (с изменениями от 27.07.2022 г. № 80), принятыми решением Собрания депутатов Миллеровского городского поселения.
2. Система координат МСК-61.
3. Система высот Балтийская.
4. Размеры даны от наружных граней зданий и сооружений.

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН (Б/М).

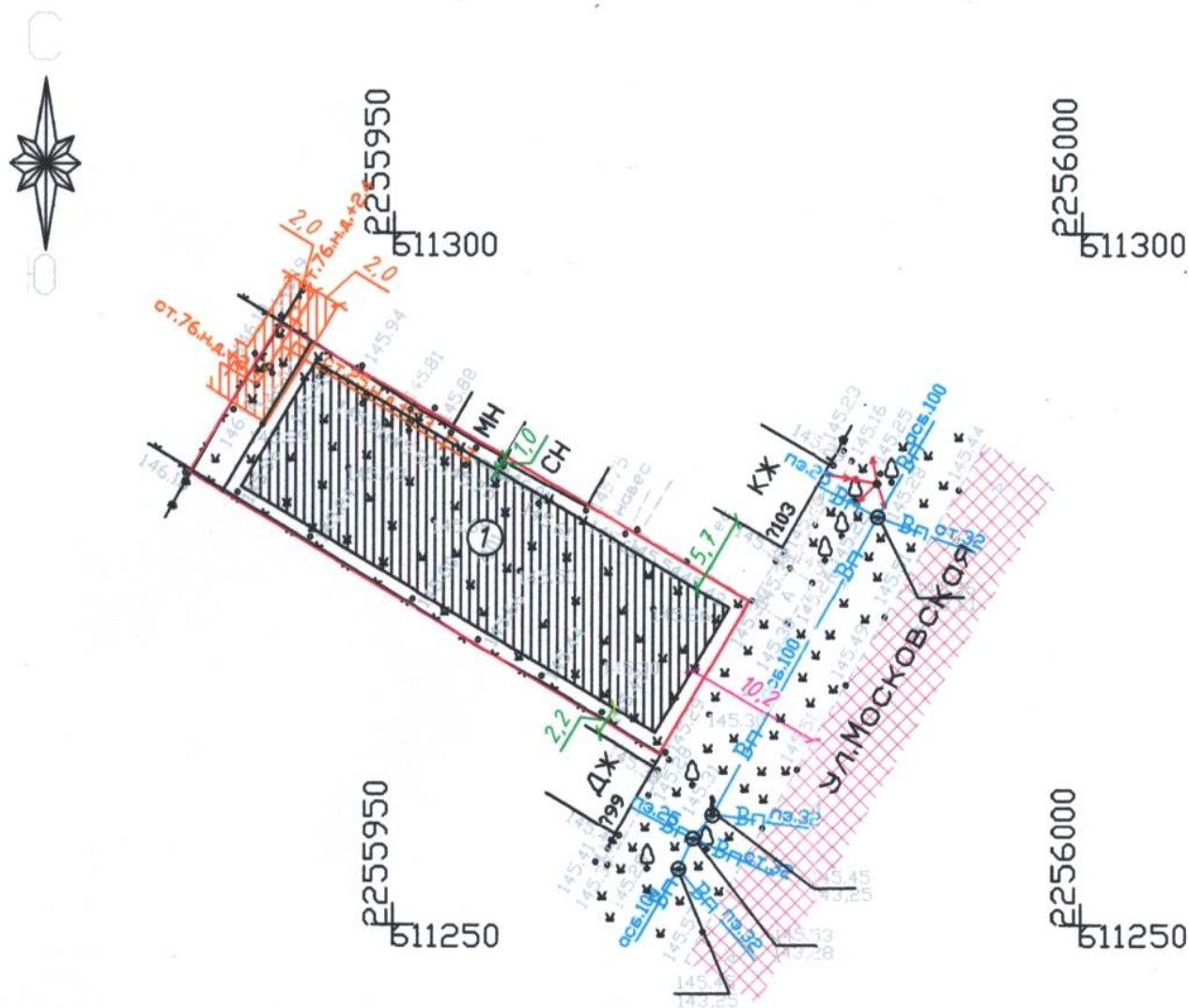
Место расположения земельного участка
с кадастровым номером 61:54:0022401:30



1. Здание относится к классу функциональной пожарной опасности Ф1.2 – гостиницы, общежития (за исключением общежитий квартирного типа), спальные корпуса санаториев и домов отдыха общего типа, кемпингов.
2. Степень огнестойкости – II.
Уровень ответственности – II (нормальный).
3. Основные конструктивные решения:
 - конструктивная схема – бескаркасное здание с несущими стенами из газоблока;
 - здание – прямоугольной конфигурации в плане с размерами 10,5м x 35,0м, высота здания 10,0 м;
 - устройство карнизов и элементов кровли выполнить из негорючих материалов;
 - по периметру здания необходимо выполнить отмостку шириной 1,0 м с бетонным покрытием по щебеночному основанию. Места примыкания отмостки к зданию необходимо загерметизировать тугоплавкой мастикой.
3. Технические решения, принятые в чертежах, соответствуют требованиям экологических, санитарно-технических, противопожарных норм, действующих на территории Российской Федерации, и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных проектом мероприятий.
4. Проектная документация разработана в соответствии с заданием на проектирование, градостроительным регламентом, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий, и с соблюдением технических условий.

						106-24		
						Строительство мотеля, расположенного по адресу: Ростовская область, Миллеровский район, г. Миллерово, ул. Московская, 101, на земельном участке с кадастровым номером 61:54:0022401:30		
Изм.	Кол.уч.	Лист	N.док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Москаль В.С.			2024г.	Мотель	П	2
Проверил		Громов А.А.						
ГИП		Черный А.В.				Схема посадки здания Масштаб 1:500	ООО "Диара"	
Н. контроль		Беликова Е.Н.						

в границах земельного участка с кадастровым номером 61:54:0022401:30 по адресу: Ростовская область, Миллеровский район, г. Миллерово, ул. Московская, 101



	- Граница земельного участка		- Расстояние от внутреннего края проезда до стены здания
	- Проектируемый объект капитального строительства		- Расстояние от проектируемого здания до стен существующего здания
	- Пожарный проезд, совмещенный с основным подъездом к зданию		- Сеть электроснабжения
	- Сеть газоснабжения		- Сеть водоснабжения
	- Охранная зона газораспределительной сети - 2 метра		

№ п/п	Наименование показателя	Площадь застройки, м ²	Примечание
1	Мотель	367,5	проектируемый