

*Общество с ограниченной ответственностью
"ТВК ПРОЕКТ"*

Свидетельство №СРО-П-145-04.032010 №11285 от 25 марта 2016 г.

Заказчик – Трясцин Д. М.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ

*на уменьшение минимальных отступов от границ
земельного участка месторасположение которого:
Удмуртская республика, г. Глазов, ул. Тупиковая, д. 11*

18-068-ГО

Директор



П.Ю. Петренко

2018

СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ 17-037-ГО

Лист	Наименование	Примечание
	Титульный лист	
	Пояснительная записка	
1	Содержание	
2	Общие сведения	
3	Обоснование	
4	Вывод	
	Приложения:	
5	Схема планировочной организации земельного участка	
	Исходные данные:	
прил. 1	Кадастровый план земельного участка №28/07-2260 от 12.12.2007 г.	
прил. 2	Договор аренды земельного участка №1246 от 19.01.2017 г.	
прил. 3	Соглашение на размещение здания	

Согласовано

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.		Абашев		Абашев	07.18
Провер.		Чупин		Чупин	04.18
Н.контр.		Чупин		Чупин	04.18

18-068-ГО

Пояснительная записка

Стадия	Лист	Листов
РД	1	

ООО "ТВК ПРОЕКТ"

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Исходные данные:

- 1 Кадастровый паспорт земельного участка №28/07-2260 от 12.12.2007 г.
Кадастровый номер 18:28:000080:18
Местоположение: Удмуртская республика, г. Глазов, ул. Тупиковая, д.11
Категория земель: земли населенных пунктов
Разрешенное использование: для обслуживания гаражно-складского здания
Площадь: 2443 кв.м.
Сведения о правах: аренда на Трясцина Д.М.
- 2 Договор аренды №1246 земельного участка находящегося в муниципальной собственности
Дата договора: 19.01.2017 г.
Срок действия договора: с 23.12.2016 г. по 30.11.2065 г.
- 3 Соглашение на размещение здания
- 4 Сведения о действующей градостроительной документации:
 - 4.1 Генеральный план города Глазова, утвержденный решением Глазовской городской думы от 30.07.2008 №593
 - 4.2 Правила землепользования и застройки муниципального образования "Город Глазов", утвержденные решением Глазовской городской думы от 21.12.2009 №829
- 5 Использованная нормативная документация:
 - 5.1 Градостроительный кодекс Российской Федерации №190-ФЗ
 - 5.2 Федеральный закон Российской Федерации №123-РФ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности".
 - 5.3 ОНТП-01-91 "Общесоюзные нормы технологического проектирования предприятий автомобильного транспорта".
 - 5.4 ВСН 01-89 "Предприятия по обслуживанию автомобилей".
 - 5.5 СанПин 2.2.1/2.1.1.200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов".

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					18-068-ГО	Лист	
			Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	2

ОБОСНОВАНИЕ

В соответствии с картой градостроительного зонирования земельный участок с кадастровым номером №18-28-000080-18, расположенный по адресу: Удмуртская Республика, г. Глазов, ул. Тупиковая, д. 11, расположен в территориальной зоне ИН – зона инженерной и коммунальной инфраструктуры.

Зона предназначена для размещения индивидуальных гаражей, коммунальных, инженерных и обслуживающих объектов, складов с ориентировочной санитарно-защитной зоной менее 50 метров, примыкает к жилым зонам и ориентирована на их обслуживание.

Площадь земельного участка: 2443 кв.м

Заявленное отклонение от предельно допустимых параметров: уменьшение минимального отступа от границ строения до границы земельного участка

- от 3 м. до 0,2 м. в первом случае;
- от 3 м. до 1,415 м. во втором случае;
- от 3 м. до 1,665 м. в третьем случае;

В ходе изучения представленных документов и визуального обследования участка установлено:

- земельный участок расположен по адресу: Удмуртская республика, г. Глазов, ул. Тупиковая, д. 11
- земельный участок находится в аренде согласно договора №1246 от 19.01.2017 г.
- владелец: Трясцин Дмитрий Михайлович
- площадь земельного участка 2443 кв.м.
- с севера и северо-востока земельный участок граничит с участком предназначенном для размещения базы училища – зона объектов общественно-делового значения
- с запада земельный участок граничит с участками, предназначенными для размещения индивидуальных гаражей
- с востока земельный участок граничит с участками предназначенными для обслуживания почты и многоквартирного жилого дома
- с юга земельный участок граничит с автодорогой.

Подъезд к земельному участку осуществляется от ул. Тупиковой

На земельном участке расположено гаражно-складское здание.

Покрытие площадки в основном в бетонном исполнении

Территории участка ограждена

На участок наложено действие публичного сервитута ограничивающего застройку участка с западной стороны существующего здания.

Заключено соглашение на размещение здания по границе земельного участка с владельцем смежного земельного участка.

Смежное существующее кирпичное здание, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 18-28-000080-2 обладает следующими характеристиками:

- степень огнестойкости здания – II
- класс конструктивной пожарной опасности – С0

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							18-068-ГО	Лист
			Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	3	

Проектируемое здание гаражно-складского назначения, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 18:28:000080:18 обладает следующими характеристиками:

- степень огнестойкости здания - III
- класс конструктивной пожарной опасности - С1

По таблице 3 СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" расстояния между зданиями должно быть не менее - 6 м.
Фактически расстояние между зданиями - 6,5 м.

ВЫВОД

На основании Правил землепользования и застройки МО "Город Глазов", утвержденных решением Глазовской городской думы от 21.12.2009 и других нормативных документов, с учетом результатов проведенного обследования реконструкция здания на земельном участке с кадастровым номером 18:28:000080:18 по адресу: Удмуртская республика, г. Глазов, ул. Тупиковая, д. 11 возможно с уменьшением минимального отступа от границ строения до границы земельного участка при получении разрешения на отклонение от Комиссии по землепользованию и застройке города Глазова.

В результате реализации предлагаемого отклонения от требуемого размещения строения не будут нарушены права и интересы владельцев смежно-расположенных земельных участков и объектов капитального строительства, иных физических и юридических лиц, при условии:

- соблюдении установленных гигиенических нормативов загрязняющих веществ в атмосферном воздухе и уровней физического воздействия на атмосферный воздух населенных мест

Не будет оказано негативное воздействие на окружающую среду в объемах, превышающих пределы, иные техническими регламентами, законодательством РФ для соответствующей территориальной зоны, обеспечена совместимость использования участка с окружающей застройкой.

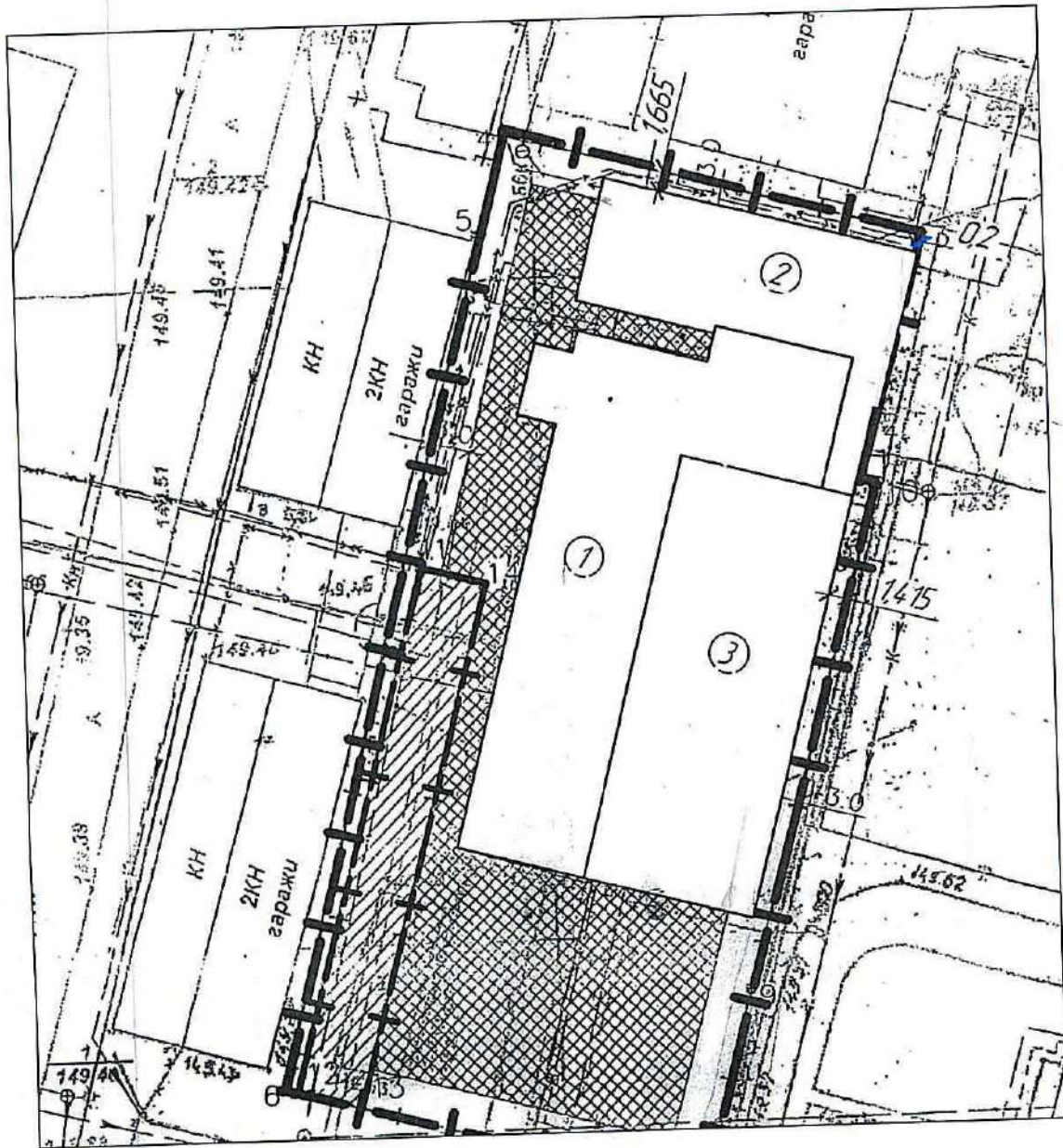
ГИП



Чупин Д. В.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			18-068-ГО						
Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				

Схема планировочной организации участка



Условные обозначения

-  - границы землепользования
-  - проектируемое здание

					18-068-ГО			
					УР, г. Глазов, ул. Туликовская, д.11 (кадастровый номер 18:28:000080:18)			
Изм.	Колуч.	Лист № док.	Подп.	Дата	Градостроительное обоснование	Стадия	Лист	Листов
Разработ.	Абашев		<i>Абашев</i>			РД	5	
Провер.	Чупин		<i>Чупин</i>	01.18	Схема планировочной организации земельного участка	ООО "ТВК ПРОЕКТ"		
Н.контр.	Чупин		<i>Чупин</i>	01.18				
					Формат А3			

Ситуационный план



Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Координаты квадрата сетки
1	гаражно – складское здание (существующее)	
2	гаражно – складское здание (проектируемое)	
3	гаражно – складское здание (проектируемое)	

ТЭП проекта

№ п/п	Наименование показателя	Характеристики объекта			
		1 строение	2 строение	3 строение	Всего
1	Общая площадь здания	626,5	227,6	415,6	1269,7
2	Строительный объем здания	3375,0	1439,0	2464,0	7278,0
	в том числе подземный	-	-	-	-
3	Этажность	1-2	1-2	1	1-2
4	Площадь земельного участка	2443	2443	2443	2443
5	Площадь застройки	562,5	261,7	424,8	1249,0
6	% застройки	23,0	10,7	17,4	51,1

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Приложения

**ДОГОВОР АРЕНДЫ № 1246
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ГОСУДАРСТВЕННАЯ СОБСТВЕННОСТЬ НА КОТОРЫЙ НЕ
РАЗГРАНИЧЕНА**

Город Глазов Удмуртской Республики
19 января 2017 года.

На основании заявления Трясина Д.М. от 12.01.2017 № 8-17, в соответствии со ст.ст. 22, 39.1, 39.6, 39.7, 39.8, 39.14, 39.17, 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, п. 2 ст. 3.3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", Муниципальное образование "Город Глазов", в лице заместителя начальника управления имущественных отношений Администрации города Глазова Касимова Илдара Самигулловича, действующего на основании Положения, утвержденного решением Глазовской городской Думы № 708 от 30.03.2009 года и Доверенности, удостоверенной нотариусом города Глазова Удмуртской Республики Крюковой Т.Р. 15.02.2016 года, зарегистрированной в реестре за № 1-495, именуемое в дальнейшем "Арендодатель", с одной стороны, и Трясина Дмитрий Михайлович, 27.05.1976 года рождения, паспорт серии 94 00 № 243846, выдан ОВД г. Глазова Удмуртской Республики 13.08.2001 года, именуемый в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

I. Предмет договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из категории земель населенных пунктов с кадастровым № 18:28:000080:18, площадью 2443 кв.м, расположенный по адресу: Удмуртская Республика, г. Глазов, пер. Тупиковый, д. 11, (далее - Участок), для обслуживания гаражно-складского здания в границах, указанных в сведениях, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

1.2. На Участке имеются объекты недвижимости: гаражно-складское здание (кадастровый № 18:28:000080:392).

1.3. Участок не обременен сервитутами и не имеет ограничений прав на землю.

II. Срок действия Договора

2.1. Срок аренды Участка устанавливается с 23.12.2016 года по 30.11.2065 года.

2.2. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Межмуниципальном отделе по Глазовскому, Юкаменскому и Ярскому районам Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской Республике.

III. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Размер годовой арендной платы за Участок составляет: 92 405 руб. 67 коп. (Девяносто две тысячи четыреста пять рублей 67 копеек).

Расчет годовой арендной платы приведен в Приложении к Договору, которое является неотъемлемой частью Договора.

3.2. Арендная плата вносится Арендатором ежеквартально равными долями не позднее 15 марта, 15 июня, 15 сентября, 15 ноября путем перечисления на расчетный счет № 40101810200000010001 в Отделение - НБ Удмуртская Республика г.Ижевск; ИНН 1829005612, КПП 183701001; БИК 049401001 УФК по Удмуртской Республике (Управление имущественных отношений Администрации города Глазова); код бюджетной классификации 96611105012040000120 ОКТМО 94720000.

При оформлении платежных и расчетных документов в поле «Назначение платежа» указываются номер и дата Договора и период, за который вносится арендная плата.

3.3. Арендная плата начисляется Арендатору с даты, указанной в пункте 2.1 Договора.

3.4. Арендная плата пересматривается не чаще одного раза в год и может быть изменена Арендодателем в одностороннем (без дополнительного соглашения) порядке в случаях принятия соответствующих нормативных правовых актов Российской Федерации, Удмуртской Республики.

3.5. В случае, если Арендатором излишне уплачена сумма арендной платы по Договору, Арендатор обязуется с момента, когда ему стало известно о переплате, направить на имя и в адрес Арендодателя заявление с мотивированной просьбой о возврате излишне уплаченной суммы с указанием банковских реквизитов, на которые необходимо вернуть переплату.

Ответственность за неправильное заполнение платежных поручений при перечислении арендной платы за земельный участок возлагается на Арендатора.

3.6. Погашение просроченных платежей производится по ставкам арендной платы, действующим в периоде, в котором должны были быть произведены арендные платежи по существующим условиям

4.4.11. В случае перехода прав Арендатора на здания, строения, сооружения, расположенные на Участке к другому лицу, заключить соглашение о расторжении договора аренды или заключить договор о передаче прав и обязанностей по Договору с новым правообладателем данных объектов.

4.4.12. Не препятствовать размещению на участке межевых, геодезических и других специальных знаков. Сохранять имеющиеся на Участке межевые, геодезические и другие специальные знаки.

4.4.13. Направить Арендодателю в десятидневный срок со дня заключения Соглашения об установлении сервитута в отношении Участка уведомление о его заключении.

4.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством.

V. Ответственность сторон

5.1. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору, Арендатор выплачивает Арендодателю пени в размере 0,1 % от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки.

5.2. При неисполнении обязанностей, предусмотренных пунктом 4.4 Договора, за исключением пунктов 4.4.3, 4.4.10 Договора, и неустранении выявленных нарушений в 7-дневный срок, если больший срок не установлен в предупреждении, со дня предъявления Арендодателем Арендатору требований об их исполнении - Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере 5 % годовой арендной платы.

5.3. За неисполнение пункта 4.4.10 Договора Арендатор обязан уплатить штраф в размере 50 % квартальной арендной платы, установленной на момент выявления нарушения.

5.4. Пени, неустойка и штраф, установленные в настоящем разделе, перечисляются в порядке, предусмотренном пунктом 3.2 Договора.

5.5. Во всех остальных случаях Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством.

5.6. Уплата неустойки, установленной Договором, не освобождает Арендатора от выполнения лежащих на нем обязательств или устранения нарушений.

VI. Изменение и расторжение Договора

6.1. Все изменения к Договору, за исключением случая, предусмотренного в пункте 3.4 Договора, оформляются Сторонами в письменной форме путем составления дополнительного соглашения к Договору и подлежат государственной регистрации в установленном законодательством порядке.

6.2. Договор может быть досрочно расторгнут в судебном порядке в случаях, предусмотренных пунктом 4.1.1 Договора, а также по иным основаниям, предусмотренным гражданским и земельным законодательством Российской Федерации.

6.3. Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон. Договор считается расторгнутым с момента государственной регистрации соглашения о расторжении Договора.

6.4. Расторжение или прекращение действия настоящего Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и уплаты пени.

VII. Особые условия Договора

7.1. Срок действия договора субаренды Участка не может превышать срока Действия настоящего Договора.

7.2. При досрочном расторжении Договора договор субаренды Участка прекращает свое действие.

7.3. В случае заключения с письменного уведомления Арендодателя договора субаренды Участка или его части на срок 1 год и более договор субаренды подлежит государственной регистрации в Межмуниципальном отделе по Глазовскому, Юкаменскому и Ярскому районам Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской Республике, и направляется Арендатором Арендодателю для последующего учета.

7.4. Расходы по государственной регистрации договора субаренды, а также изменений к нему возлагаются на одну из сторон, заключивших такой договор.

VIII. Прочие положения Договора

8.1. Все споры между сторонами, возникающие по Договору, подлежат рассмотрению и разрешению в суде.

8.2. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для Межмуниципального отдела по Глазовскому, Юкаменскому и Ярскому районам Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской Республике.

Реквизиты сторон

Арендодатель: Муниципальное образование "Город Глазов",
427620, Удмуртская Республика, г. Глазов, ул. Динамо, 6

Управление имущественных отношений Администрации города Глазова
427620, Удмуртская Республика, г. Глазов, ул. Динамо, 6
Расчетный счет № 40101810200000010001, БИК 049401001
ИНН 1829005612, КПП 183701001, ОКТМО 94720000
тел. (834141) 6-65-75, факс 5-01-41

Арендатор: Трясцин Дмитрий Михайлович,
427629, Удмуртская Республика, г. Глазов, ул. Колхозная, д. 8, кв. 96

К договору прилагаются:

1. Расчет арендной платы на 1 л.

Подписи сторон:

от Арендодателя

Заместитель начальника управления
имущественных отношений
Администрации г. Глазова
Касимов Илдар Самигулович



(Handwritten signature)
(подпись)

«15» 01 2017г.

от Арендатора

Трясцин Дмитрий Михайлович



(подпись)

«31» 01 2017г.

**Управление
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Удмуртской Республике**

Номер регистрационного округа _____

Произведена государственная регистрация _____

Дата регистрации «01» 01 2017г.

Номер регистрации 18/01/2017/001/2017

Регистратор _____ (подпись)



Управление Роснедвижимости по Удмуртской Республике

(наименование органа (организации), осуществляющего государственной кадастровый учет земельных участков)

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

" 18 " декабря 2007 г. № 28/07-2260

В. 1

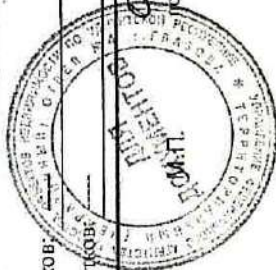
1	Кадастровый номер		18:28:00080:0018		2	Лист №	1	3	Всего листов	5	
Общие сведения											
4	Предыдущие номера										
5	Наименование участка:		Землепользование								
7	Местоположение:		установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка... почтовый адрес ориентира - Удмуртская Респ. г. Глазов пер. Туликовский, дом 11								
8	Категория земель:										
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена			
8.2	весь										
9	Разрешенное использование /назначение/: для обслуживания гаражно-складского здания										
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/										
11	Площадь:	2443 кв.м	12	Нормативная цена:		13	Кадастровая стоимость	14898782,08 руб	14	Базовая ставка арендной платы:	
15	Сведения о правах: Государственная собственность										
16	Особые отметки: Площадь и местоположение границ земельного участка соответствуют материалам межевания. План изготовлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.										
17	Цель предоставления выписки: в соответствии с заявлением для заключения договора аренды земельного участка										
18	Дополнительные сведения для регистрации сделки, в результате которой образован земельный участок		18.1	Регистрационный номер документов в ОКУ:							
			18.2	Номера образованных участков:							
			18.3	Номера ликвидируемых участков:							

Специалист - эксперт территориального (межрайонного) отдела № 4

Должность

Оверко Н. Д.

Фамилия И.О.



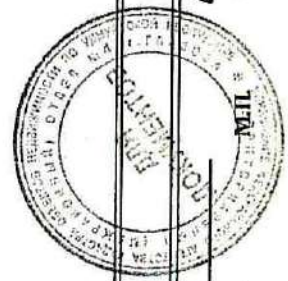
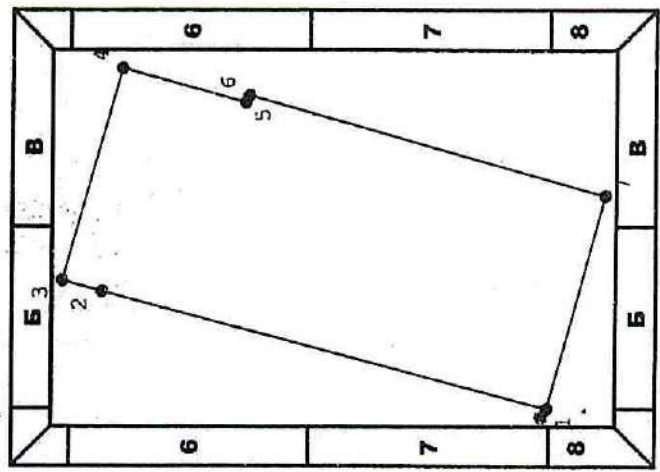
КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписки из государственного земельного кадастра)

В.2

Лист № 2

Кадастровый номер 18:28:000080:0018

План (чертеж, схема) границ земельного участка



Масштаб 1 : 1000

Специалист - эксперт территориального (межрайонного) отдела № 4

Должность

Оверко
подпись

Оверко Н. Д.
Фамилия И.О.

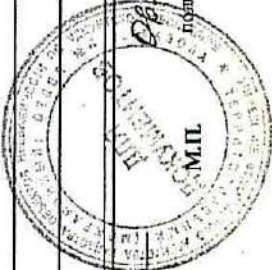
идея кадастра 2008г. - 2009г - 2010г

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

Кадастровый номер 18:28:000080:0018

Сведения о сформированных частях и обременениях

№ п/п	Учетный кадастровый номер части	Площадь и ед.изм.	Характеристика части
1	2	3	4
2	002	—	аренда земельного участка сроком по 30.11.2008 г. ИП Трясцина В. И.



Специалист - эксперт территориального (межрайонного) отдела № 4
 Должность

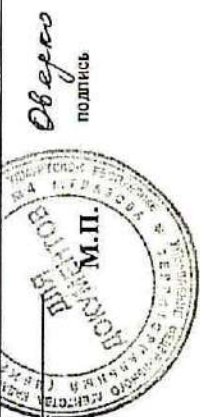
Оверко Н. Д.
 Фамилия И.О.

в государственной собственности

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

Кадастровый номер 18:28:000080:0018

3 Описание границ земельного участка							
№ п/п	№ точки	№ точки	Дирекционный угол	Длина отрезка границы	Описание	Номер смежного участка	Особые отметки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	14°59'53"	68.20	по зданию		
2	2	3	15°1'14"	6.21	по зданию	18:28:000080:0018	
3	3	4	105°44'5"	32.49		18:28:000080:0019	
4	4	5	195°50'4"	19.17	параллельно теплотрассе на расстоянии 3,0 м	18:28:000080:0018	
5	5	6	106°0'40"	1.20	по зданию	18:28:000080:0019	
6	6	7	195°35'16"	54.82	параллельно автомобильной дороге	18:28:000080:0018	
7	7	1	285°0'4"	32.84	по забору	18:28:000080:0019	



Специалист - эксперт территориального (межрайонного) отдела № 4
 Должность
 Оверко Н. Д.
 Фамилия И.О.
 Оверко
 подпись

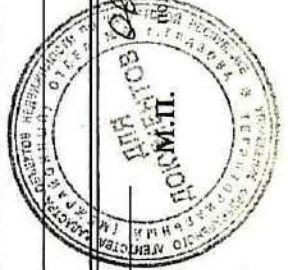
18 декабря 2007 г. и 28.09.2008

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

2 Лист № 5

1 Кадастровый номер 18:28:000080:0018

3 Описание поворотных точек границ земельного участка		Координаты		Описание	Особые отметки
№ точки	X	Y			
1	2	3	4		5
5	4183.76	9273.96		Деревянный кольшек-Закрепленная	
6	4183.43	9275.11		Деревянный кольшек-Закрепленная	
7	4130.63	9260.38			
1	4139.13	9228.66		Металлический штырь-Закрепленная	
2	4205.01	9246.31		Деревянный кольшек-Закрепленная	
3	4211.01	9247.92		Металлический штырь-Закрепленная	
4	4202.20	9279.19		Деревянный кольшек-Закрепленная	

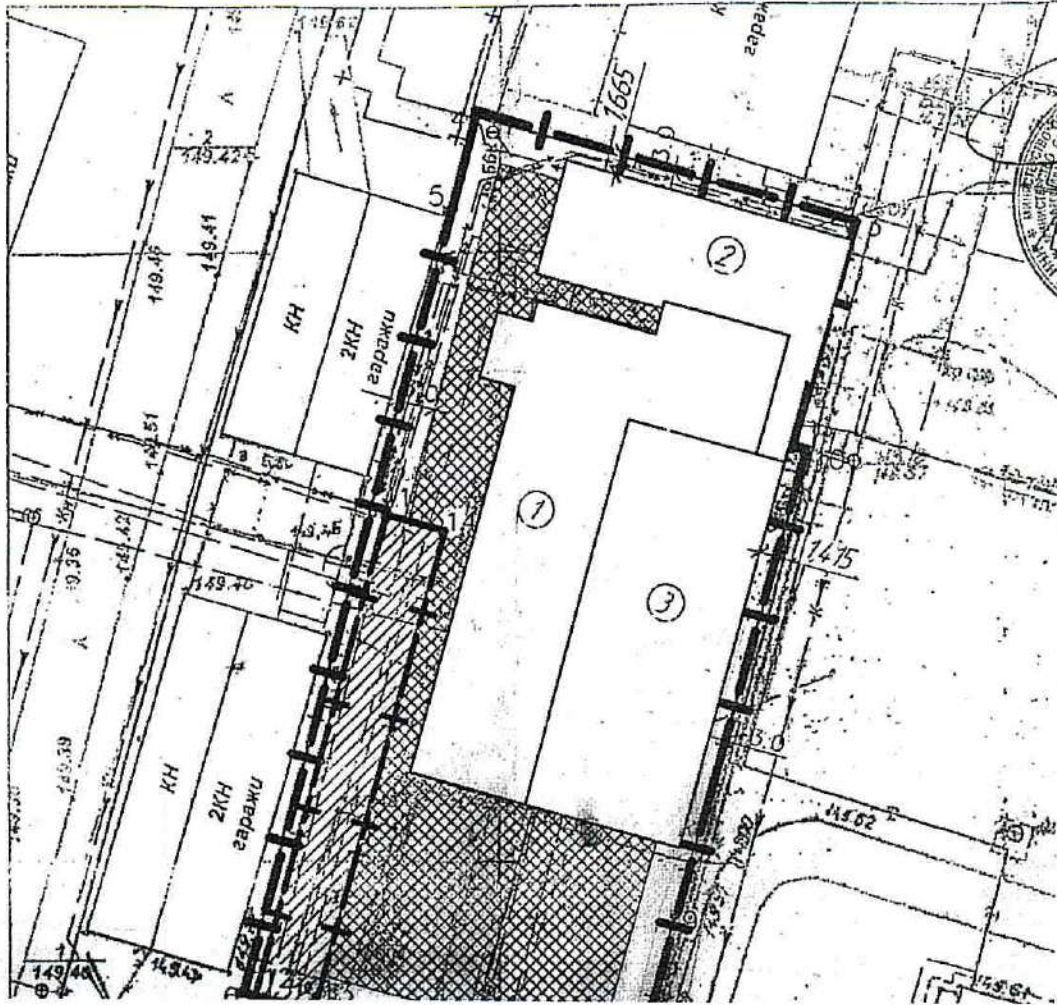


Специалист - эксперт территориального (межрайонного) отдела № 4
Должность
Оверко Н. Д.
Фамилия И.О.

18 декабря 2007 г. 28707 - 2260

Схема расположения зданий

Согласовано размещение
иже зданий на по
Железнодорожные здания
и сооружения



Л.Г. ОДИНЦОВ
Л.С.ШИ