



ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**Расчет возможности отклонения от предельных параметров
разрешенного строительства объектов капитального строительства
на земельном участке, по адресу: Кировская обл, г. Слободской,
ул.Ст.Халтурина, з/у 43:44:310192:113**

Заказчик: Петрашевский Д.А.

ТЗ № 90415029-16/08-2022

Подготовлено 16.08.2022г.

Директор ООО «НМА» _____ И.С.Арасланов

2022г.

Содержание

1. Заключение.....	2
2. Вывод.....	5
3. Список используемой литературы.....	6
4. Приложение 1.Схема планировочной организации земельного участка.....	7
5. Приложение 3. Исходные документы.....	8

					Расчет стоимости такси отстоявшего от предприятия персонала на территории предприятия, расположенного в границах территории обслуживания, оказываемого предприятием, по адресу: Киржачский обл., Савьинский ул., Ст. Хитинский, д. 43-44, 310192, 113	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Да-		1

1 ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Расчет возможности получения разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке, по адресу: Кировская обл, г. Слободской, ул.Ст.Халтурина. Земельный участок с кадастровым №43:44:310192:113. Арендатор участка Петрашевский Дмитрий Анатольевич. Площадь земельного участка 169 кв.м: Разрешенное использование – бытовое обслуживание.

Согласно Правил землепользования и застройки в городе Слободском, утвержденных постановлением администрации города Слободского от 26.04.2021 № 674 в редак. от 30.09.2021 № 1672(далее ПЗЗ), земельный участок находится в территориальной зоне ОД-1. «Зона общественной, деловой и коммерческой активности центра города». Зона центральных функций (обслуживания и деловой активности) ОД-1 выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения. Разрешается размещение административных объектов регионального, общегородского и местного значения.

Вид разрешенного использования земельного участка – бытовое обслуживание. Для вида использования земельного участка и объекта капитального строительства – «бытовое обслуживание», согласно ПЗЗ установлены предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

«1) Минимальный размер земельного участка – 15м*,

площадь земельного участка: минимальная площадь земельного участка - 0,04га, максимальная площадь земельного участка - 0,6 га.

2) минимальный отступ:

- от границы земельного участка - 3 м.

- от красной линии улиц - 5 м,

- от красной линии проездов - 3 м.

Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.

3) предельное количество этажей – 3 эт.

4) максимальный процент застройки - 50%.

					Расчет возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства земельного участка, по адресу: Кировская обл, г. Слободской, ул.Ст.Халтурина, 30-43, 44:310192:113	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Да-		2

5) *требуемое число машино-мест для хранения и паркования легковых автомобилей следует принимать в соответствии с показателями, приведенными в региональных нормативах градостроительного проектирования Кировской области*.

Согласно градостроительного плана РФ-43-2-44-0-00-2022-0557 от 27.07.2022г. Зона допустимого размещения зданий - 38кв.м.

Площадь земельного участка 169кв.м., что является намного меньшим показателем минимальной допустимой площади земельного участка в 0,04га, земельный участок имеет сложную конфигурацию, часть территории участка занята отдельно стоящими деревьями, что создает сложность для освоения территории.

В соответствии со ст.40 п.1 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».

В соответствии со ст.40 п.2 Градостроительного кодекса РФ «Правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов».

В нашем случае, в связи с тем, что строительство планируется на земельном участке, размеры которого меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, участок имеет сложную конфигурацию и по участку проходят инженерные коммуникации, предлагаем:

1. Уменьшить отступ от границ з/у на 10% = 0,3 м от всех границ земельного участка. Отступ составит 2,7м от границы з/у;
2. Для удобства строительства спрямить места допустимого размещения з/у, сделать места допустимого размещения з/у прямоугольной формы.

Строительство здания бытового обслуживания с отступом 2,7м до границ земельного участка не будет ущемлять права 3-х лиц.

					Решет о возможности строительства с отклонением параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства земельного участка, по адресу: Кировская обл., г. Слободский, ул. Строительная, д.43-44, 31/01/22, 113	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Да-		3

П.8.6 Ширина проездов для пожарной техники в зависимости от высоты зданий или сооружений должна составлять не менее:

- 3,5 метров — при высоте зданий или сооружения до 13,0 метров включительно;

П.8.7 В общую ширину противопожарного проезда, совмещенного с основным подъездом к зданию и сооружению, допускается включать тротуар, примыкающий к проезду.

П. 8.8 Расстояние от внутреннего края проезда до стены здания или сооружения должно быть: для зданий высотой до 28 метров включительно — 5-8 метров; для зданий высотой более 28 метров — 8-10 метров.

П.8.9 Конструкция дорожной одежды проездов для пожарной техники должна быть рассчитана на нагрузку от пожарных автомобилей».

2 Вывод

Вывод: согласно приведенных доводов, разрешение на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для здания бытового обслуживания на земельном участке с кадастровым №43:44:310192:113, по адресу: Кировская обл, г. Слободской, ул.Ст.Халтурина, получить возможно.

Строительство здания бытового обслуживания с отступом на 2,7м от границы ~~з~~у не будет ущемлять права 3-х лиц и противопожарная ситуация строительством здания при соблюдении требований противопожарной безопасности, согласно ФЗ N123, не нарушится.

					Решение о допустимости отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства от предельных параметров, по адресу: Кировская обл, г. Слободской, ул.Ст.Халтурина, д.43-44:310192:113	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Да-		5

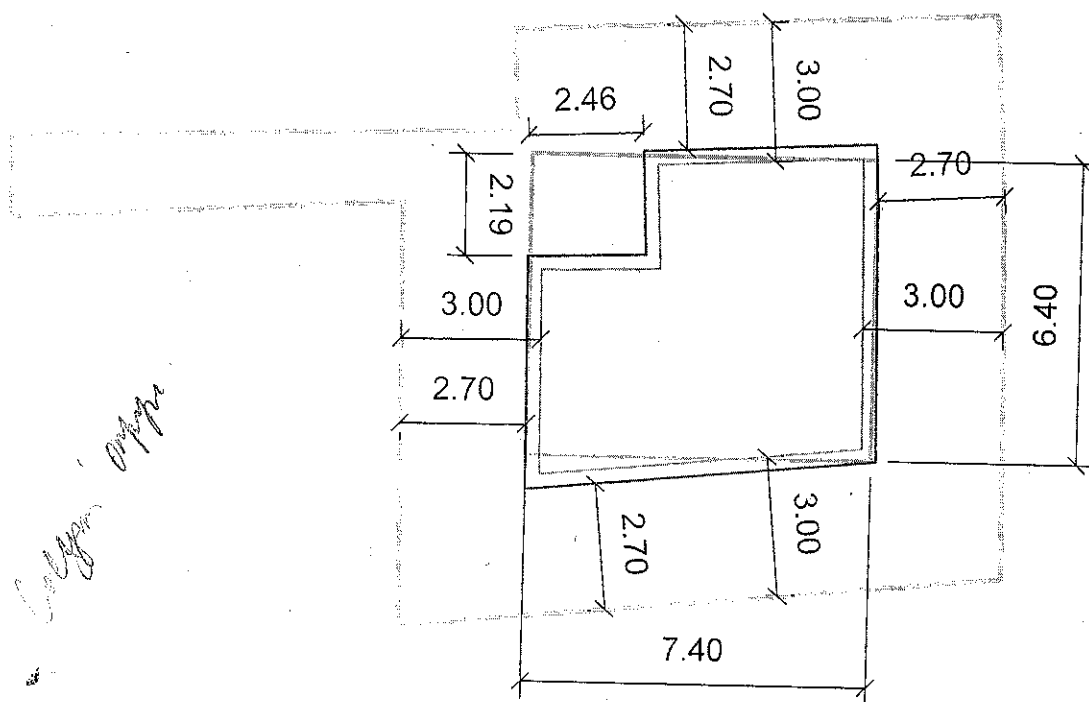
3 Список использованной литературы

1. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
2. Постановление правительства Кировской области от 30.12.2014г. №19/261 «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Кировской области».
3. Правила землепользования и застройки в городе Слободском, утверждены постановлением администрации города Слободского от 26.04.2021 № 674, в редакции от 30.09.2021 № 1672.
4. СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям".
5. ПРИКАЗ от 14 февраля 2020 г. N 89 «Об утверждении изменения № 1 к своду правил СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям", утвержденному Приказом МЧС России от 24.04.2013 № 288.
6. "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ с изм.;
7. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 190-ФЗ.

					Решение о выдаче/отказе в выдаче лицензии на осуществление проектной деятельности, связанной с осуществлением работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, расположенных на территории Кировской области, выдано/отказано	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Да-		6



Схема планировочной организации земельного участка



Условные обозначения:

- граница земельного участка заказчика
- места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, согласно ПЗЗ
- места допустимого размещения зданий, строений, сооружений с отклонениями на 10%
- места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, прямоугольной формы

ДОГОВОР № 1/2017-74 аренды земельного участка

г. Слободской

23/11/2017

Администрация города Слободского, именуемая в дальнейшем "Арендодатель", с одной стороны, в лице главы города Слободского И.В. Желваковой, действующей на основании Устава муниципального образования «город Слободской», и **Петрашевский Дмитрий Анатольевич**, проживающий по адресу: Кировская область, город Слободской, улица Грина, дом 20, квартира 13, именуемый в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, в соответствии с информационным сообщением о проведении аукциона, опубликованным в «Информационном бюллетене органов местного самоуправления муниципального образования «город Слободской» от 20.10.2017 года № 27 (67), протоколом по рассмотрению заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельных участков, заключили настоящий договор о следующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду земельный участок и оплачивает аренду на оговоренных ниже условиях.

1.2. Характеристики земельного участка:

1.2.1. Земельный участок имеет кадастровый № 43:44:310192:113

1.2.2. Площадь участка 169 (сто шестьдесят девять) кв.м.

1.2.3. Адрес участка (местоположение) город Слободской, улица Ст. Халтурина

1.2.4. Категория земель: земли населенных пунктов

1.3. Разрешенное использование: **бытовое обслуживание**

1.4. Приведенное описание участка является окончательным и не может самостоятельно расширяться Арендатором.

2. Арендная плата

2.1. Размер годовой арендной платы установлен протоколом по рассмотрению заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельных участков от 16.11.2017 г. и составляет 19994 рублей.

Задаток в сумме 3 999 (три тысячи девятьсот девяносто девять) рублей, внесенный Арендатором на счет организатора торгов, засчитывается в счет оплаты арендной платы в соответствии с протоколом по рассмотрению заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельных участков.

2.2. Арендная плата перечисляется на расчетный счет получателя УФК по Кировской области (администрация города Слободского) ИНН 4343001293 КПП 432901001 ОКТМО 33713000 БИК 43304001 р/с 40101810900000010001 в Отделении Киров г. Киров код бюджетной классификации (КБК) 93611105012040000120 УИН 0, назначение платежа: арендная плата за земли городских поселений.

Арендатор считается надлежащим образом, исполнившим свою обязанность по внесению арендной платы с момента поступления денежных средств на расчетный счет получателя.

2.2.1. Не позднее 5 рабочих дней со дня подписания настоящего договора Арендатор обязан внести сумму, указанную в п. 2.1, за вычетом задатка, в размере 15 995 (пятнадцать тысяч девятьсот девяносто пять) рублей.

Годовая арендная плата, установленная протоколом по рассмотрению заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельных участков, вносится единовременным платежом за первый год аренды и возврату не подлежит.

2.2.2. Годовая арендная плата начисляется с даты подписания настоящего договора.

2.2.3. Арендная плата за последующие периоды оплачивается ежеквартально равными долями не позднее 30 числа последнего месяца квартала.

2.3. Не использование земельного участка не является основанием для освобождения Арендатора от обязанности по своевременному внесению арендной платы.

2.4. Если при изменении размеров арендной платы в соответствии с п.2.3 настоящего

- за Арендатором образовалась задолженность, то она погашается с очередным платежом;
- у Арендатора образовалась переплата, то она засчитывается Арендодателем в счет очередного платежа.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Права и обязанности Арендодателя:

3.1.1. Арендодатель по настоящему договору передает земельный участок, указанный в п.1.2, свободный от любых имущественных прав и претензий третьих лиц.

3.1.2. Не вправе вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, за исключением случаев нарушения земельного законодательства.

3.2. Права и обязанности Арендатора:

3.2.1. Обеспечить в органе регистрации государственную регистрацию договора, соглашения о внесении изменений, дополнений в настоящий договор, о расторжении договора в порядке и сроки, установленные действующим законодательством.

3.2.2. Использовать земельный участок в соответствии с целевым назначением земельного участка, указанного в пункте 1.3 настоящего договора.

3.2.3. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельном участке в соответствии с законодательством. При их порче или уничтожении Арендатор несет ответственность в соответствии с законодательством и возмещает затраты на их восстановление.

3.2.4. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик участка, экологической обстановки на арендуемой и близлежащей территории.

3.2.5. Обеспечить Арендодателю, государственным органам и органам местного самоуправления свободный доступ на участок для осмотра участка и проверки соблюдения договорных условий и законодательства.

3.2.6. Соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

3.2.7. Своевременно вносить арендную плату за земельный участок в размере и порядке, определяемыми договором с последующими изменениями и дополнениями к нему.

3.2.8. Не допускать загрязнения, истощение, деградацию, порчу, уничтожение земель и почв и иное негативное воздействие на земли и почвы.

3.2.9. Выполнять иные требования, предусмотренные Земельным кодексом РФ, иными федеральным законом.

3.2.10. Предупредить Арендодателя за 30 дней о намерении расторгнуть договор.

Арендатор обязан привести земельный участок в первоначальное состояние и сдать по акту приема-передачи.

3.2.11. Арендатор обязуется в 10-дневный срок направить Арендодателю письменное уведомление об изменении юридического адреса, банковских реквизитов, полномочий руководителей.

3.2.12. Предоставлять Арендодателю информацию об использовании земельного участка, не относящейся к конфиденциальной.

3.2.13. Арендатор земельного участка, не вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив.

3.2.14. При необходимости вынос поворотных точек границ земельного участка в натуру такой вынос производится за счет Арендатора земельного участка.

3.2.15. Арендатор обязан освоить и приступить к строительству на земельном участке в течение одного года с даты заключения договора аренды.

4. Срок действия договора

Срок действия настоящего договора с 23/11/2017 по 23/11/2022

5. Ответственность сторон

5.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. За несвоевременное внесение арендной платы Арендатор уплачивает пеню в размере 0.1% за каждый день просрочки с суммы невнесенного платежа.

5.3. Просрочка платежа свыше 10 календарных дней по истечении срока, указанного в пункте 2.2.1. договора, считается отказом Арендатора от исполнения договора. В этом случае в соответствии с пунктом 3 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации договор считается расторгнутым, при этом заключение соглашения о расторжении договора аренды не требуется. Арендатор не освобождается от обязанности уплаты пени, рассчитанной в соответствии с пунктом 5.2. договора.

5.4. В случае нарушения Арендатором п. 3.2.10. и п. 6.4. настоящего договора арендатор несет ответственность в порядке, предусмотренном статьей 622 Гражданского кодекса Российской Федерации.

6. Изменение, расторжение, прекращение действий Договора

6.1. Изменения, дополнения и поправки к условиям договора аренды будут действительны только тогда, когда они совершены в той же форме, что и договор. Изменения и дополнения договора, подлежащего государственной регистрации, действительны, если они прошли государственную регистрацию.

6.2. Договор, может быть расторгнут по требованию Арендодателя в случаях, предусмотренных законом, а также в случаях изъятия арендуемого земельного участка для государственных и муниципальных нужд.

6.3. В случае отчуждения объекта незавершенного строительства, расположенного на данном земельном участке, права и обязанности по данному договору переходят к новому собственнику объекта незавершенного строительства при условии получения согласия Арендодателя на переход такого права.

6.4. Договор, может быть, расторгнут по требованию Арендодателя при неисполнении условий, предусмотренных пунктом 3.2. настоящего договора.

Арендатор обязан привести земельный участок в первоначальное состояние и сдать по акту приема-передачи.

6.5. Договор аренды прекращает свое действие по истечении срока, указанного в настоящем договоре. Дополнительного соглашения о расторжении не требуется.

7. Существенное изменение обстоятельств

Под существенным изменением обстоятельств понимается: пожар, взрыв, наводнение, землетрясение, разрыв магистральных трубопроводов и др. в том числе сопровождающиеся разрушением здания, сооружения, правообладателем которых является Арендатор. Каждая из Сторон обязана немедленно известить другую о существенном изменении обстоятельств. Сообщение должно быть подтверждено документом, выданным уполномоченным на то государственным органом.

8. Заключительные положения

8.1. Все споры между Сторонами рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. При рассмотрении спора в судебном порядке стороны обращаются в суд по месту нахождения земельного участка.

8.2. Не оговоренные настоящим Договором отношения между Арендодателем и Арендатором регулируются действующим законодательством.

8.3. Настоящий Договор составляется в 3-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр для предоставления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области.

8.4. Настоящий договор одновременно является актом приема-передачи земельного участка с кадастровым номером 43:44:310192:113, согласно которому Арендатор удостоверяет,

что земельный участок осмотрен им лично, претензий к месторасположению, состоянию и пригодности для использования по назначению участка не имеется.

9. Юридические адреса и реквизиты сторон

Арендодатель:

Администрация города Слободского
ул. Советская, 86, г. Слободской
Кировская область, 613150

тел. (83362)4-14-32;

т. факс (83362)4-28-00

E-mail: sloboadm@rambler.ru

Реквизиты получателя: УФК по

Кировской области (Администрация
города Слободского)

ИНН 4343001293 КПП 432901001 БИК
43304001.

РС 40101810900000010001 Отделение

Киров г. Киров

Кол 936 1 11 05012 04 0000 120 ОКТМО
33713000

УИН 0

Арендатор:

Петрашевский Дмитрий Анатольевич.

25/05/1972 года рождения.

паспорт 33 17 460658. выдан 01/06/2017

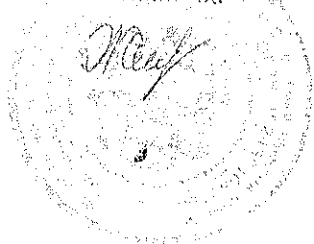
отделением УФМС России по Кировской
области города Слободского

адрес регистрации: Кировская область, город
Слободской, улица Грина, дом 20, квартира 13

10. Подписи сторон

За Арендодателя

Н.В. Желвакова



За Арендатора

Петрашевский Дмитрий Анатольевич

Прошито и пронумеровано
3 (три) листа

23.11.2017 г.



Управление Федеральной службы государственной регистрации
кадастра и картографии по Кировской области

Произведена государственная регистрация договора аренды.

Дата регистрации 30 ноября 2017 года

Номер регистрации 43:44:310192:113-43/009/2017-2

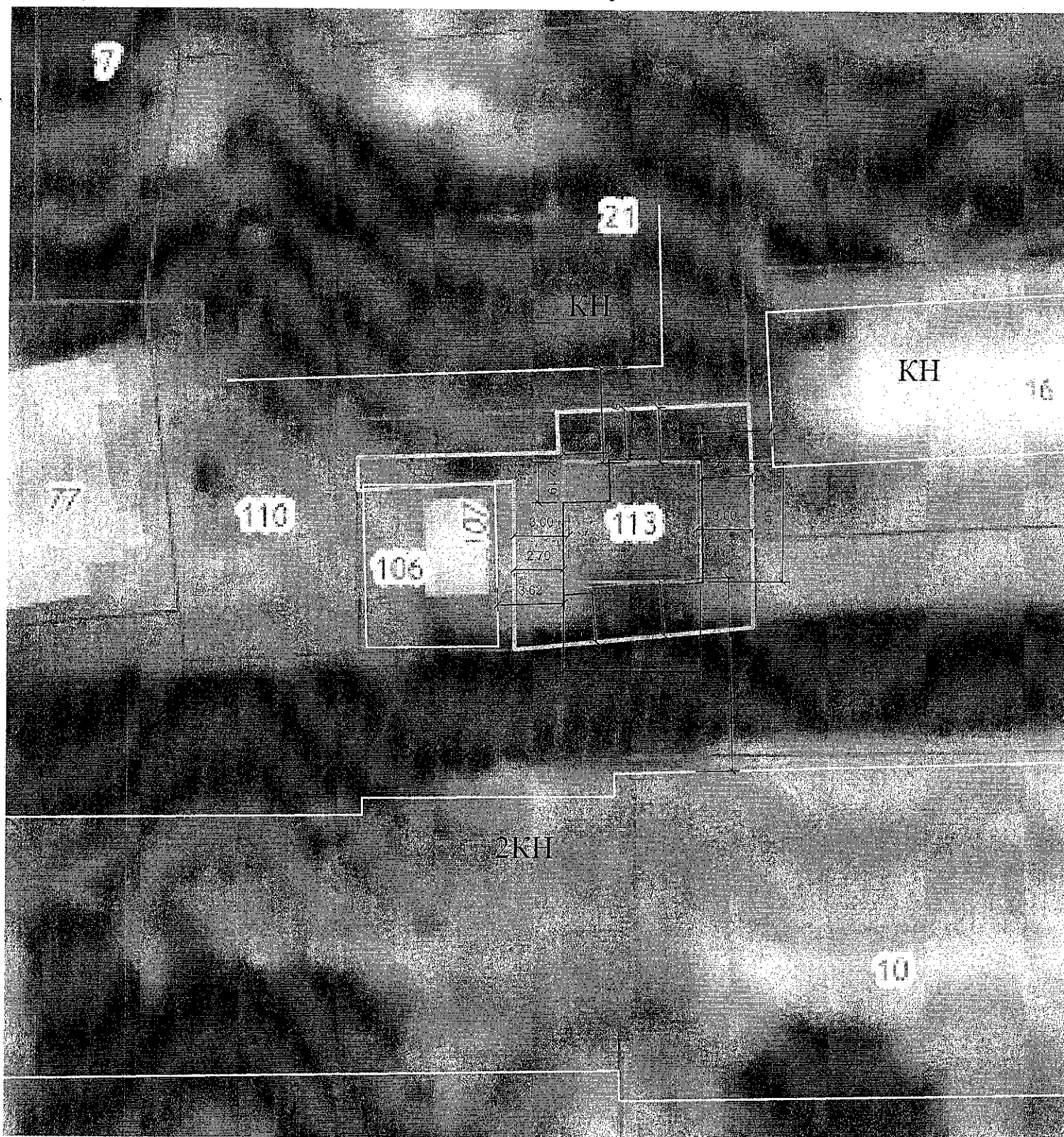
Государственная регистрация осуществлена

Регистратор Чучкалов М.Г.

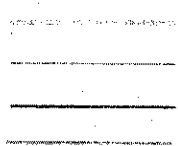
Подпись



Схема планировочной организации земельного участка



Условные обозначения:



- граница земельного участка заказчика
- - - места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, согласно ПЗЗ
- места допустимого размещения зданий, строений, сооружений с отклонениями на 10%
- места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, прямоугольной формы