



ООО «НЕМЕЗИДА»

Адрес юр. и почтовый: 142600, Московская область, г.
Орехово-Зуево, Клязьминский пр., д.2, корп. 2
e-mail: nemezida_oz@mail.ru
ИНН 5034054130 ОГРН 1175053010549
Тел. 8-977-257-40-14

Р/сч 40702810440000060283
ПАО Сбербанк КПП503401001
к/сч 30101810400000000225
БИК 044525225

Регистрационный номер П-140-005034054130-1009 члена саморегулируемой организации

Договор: № 61-23/У

Заказчик: Виноградова Галина Николаевна

**Заключение о соблюдении требований технических регламентов
для объектов капитального строительства при реализации
разрешения на условно разрешенный вид использования
земельного участка**

**Планируемый вид разрешенного использования земельного участка:
Охота и рыбалка (код 5.3)**

Расположение на земельном участке:

- кадастровый № 50:24:0040689:118
- местоположение (по документу): Российская Федерация, Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, деревня Елизарово, территория Песчаная, земельный участок 2
- вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с утвержденными ПЗЗ (по документу): Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства

**Генеральный директор ООО
«Немезида»**

Главный архитектор проекта



Орешкина А. В.

Орешкина А. В.

Изм.	№ док.	Подп.	Дата

Таблица №1

Условно разрешенные виды использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)*	Требования к архитектурно-градостроительному облику**
			min	max			
1	Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	1.16	Не подлежат установлению			3	Не подлежат установлению
2	Коммунальное обслуживание	3.1	Не подлежат установлению			3	Устанавливаются (ст. 42 настоящих Правил)
3	Охота и рыбалка	5.3	Не подлежат установлению			3	Не подлежат установлению
4	Связь	6.8	Не подлежат установлению				Не подлежат установлению
5	Автомобильный транспорт	7.2	Не распространяется				Не подлежат установлению

* - Для объектов капитального строительства, проектная документация которых в соответствии со ст. 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации подлежит экспертизе, минимальные отступы от границ земельного участка не подлежат установлению.

Предельная максимальная этажность определяется с учетом требований ч. 9 ст. 11 настоящих Правил.

** - Требования к архитектурно-градостроительному облику распространяются на земельные участки, полностью или частично расположенные в границах территорий (Тип 1, Тип 2), в соответствии с картой градостроительного зонирования с установлением территорий, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

Целью заключения является получение государственной услуги «Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства на территории Московской области» в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:24:0040689:118.

На участке отсутствуют и не планируются к размещению объекты капитального строительства. На рассматриваемой территории планируется организация благоустройства участка в виде тротуаров, озелененных зон и установки некапитальных домиков для рыбалки.

Для планируемого условно разрешенного вида использования земельного участка «Охота и рыбалка» градостроительным регламентом не устанавливаются предельные размеры земельных участков.

Фрагмент карты градостроительного зонирования Орехово-Зуевского городского округа Московской области в части рассматриваемой территории представлен на рисунке 1.

						Заказчик: Виноградова Галина Николаевна 61-23/У-ТЧ	Лист 4
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата		

Фотофиксация существующего состояния территории от 26.09.2023.



Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

Заказчик: **Виноградова Галина Николаевна**
61-23/У-ТЧ

Земельный участок с кадастровым №50:24:0040689:118 имеет категорию земель «земли сельскохозяйственного назначения», основной вид разрешенного использования (по документу) – «Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства», площадь – 70000,0 кв.м.

В настоящее время участок не имеет ограждения, на участке отсутствуют объекты капитального строительства, располагаются искусственно созданные водоемы.

На участке планируются к размещению некапитальные рыболовные домики, проектом предусматривается благоустройство территории с пешеходными дорожками, место для хранения инвентаря по уходу за территорией с размещением парковки на 7 машиномест, иные объекты к размещению не планируются.

Планировочные ограничения земельного участка заключаются в нормативных отступах по 3,0 м вглубь от границ участка для строительства объекта капитального строительства.

1.3. Характеристики размещаемого объекта капитального строительства

Предполагаемый срок реализации проекта благоустройства территории – 2023-2024 г.

Реализация строительства и ввод в эксплуатацию планируемых некапитальных объектов предполагается в один этап.

Реализация проекта благоустройства предполагается за счет 100% средств собственника без привлечения инвесторов и без использования бюджетных средств. В настоящее время налоговые отчисления составляют 5 000,0 руб. Налоговые отчисления при реализации условно разрешенного вида использования земельного участка составят 55 000,0 руб, что целесообразно и выгодно для бюджета Московской области Российской Федерации.

Проектом предусматривается строительство некапитальных рыболовных домиков и благоустройство планируемой территории в виде асфальтового покрытия проезжих и пешеходных частей, установки контейнерной площадки, размещение парковки на 7 машиномест, что окажет положительный эффект для социально-экономического развития муниципального образования и Московской области.

Вопрос альтернативного использования данной территории сведен к рассмотрению «нулевого» варианта, то есть к сохранению современного состояния землепользования. При «нулевом варианте» (отказе от намечаемой деятельности) на данной территории возможно развитие негативных процессов, ведущих к деградации ресурсного потенциала и утрате естественной привлекательности за счет нарастания нерегулируемой и нерегламентированной нагрузки со стороны сторонних землепользователей, несанкционированных

						Заказчик: Виноградова Галина Николаевна	Лист
						61-23/У-ТЧ	9
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата		

свалок, сопровождающихся трудно контролируемые воздействиями на компоненты окружающей среды участка и прилегающих территорий.

Экологическое обоснование размещения данных объектов некапитального строительства по адресу (по документу): Российская Федерация, Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, деревня Елизарово, территория Песчаная, земельный участок 2, проводилось на основе информации технического и организационного характера, предоставленной правообладателем участка. Были использованы данные аналогов, позволяющие определить ориентировочный уровень предполагаемых нарушений природных балансов территории и количественно и качественно оценить возможную экологическую опасность нарушения рассматриваемым объектом компонентов окружающей среды.

В результате оценено воздействие деятельности планируемого объекта на окружающую среду по следующим факторам:

Атмосферный воздух: основным источником загрязнения атмосферы на объекте будет являться личный легковой автотранспорт. Выбросы загрязняющих веществ в атмосферу от работы двигателей легкового автотранспорта будут осуществляться неорганизованно. В атмосферу будут выбрасываться следующие загрязняющие вещества: азота оксид, азота диоксид, сажа, диоксид серы, углерод оксид, керосин.

Санитарное состояние территории: деятельность объекта предполагает образование ТБО. Планируется устройство контейнерной площадки для сбора ТБО с вывозом мусора по договору с обслуживающей компанией.

Загрязнение подземных вод: данный вид деятельности не предполагает загрязнение подземных вод. Поступление нефтепродуктов в подземные воды на рассматриваемом участке не планируется. Намечаемая деятельность не приведет к ухудшению состояния водных экосистем.

Акустическое воздействие: планируемая деятельность не является источником повышенного шума. Акустический режим в районе предполагаемого размещения здания обусловлен работой частного и обслуживающего автотранспорта (работа мусороуборочной машины). Проведение специальных мероприятий по защите прилегающих к объекту территорий от шума не требуется.

Планировочное и объемно-пространственное решение реализации проекта благоустройства территории соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства, установленным градостроительными регламентами территориальной зоны, утвержденных ПЗЗ в части:

- максимальный процент застройки не подлежит установлению;
- предельные размеры участков не подлежат установлению;
- минимальные отступы от границ участка составляют 3,0 м и более.

						Заказчик: Виноградова Галина Николаевна 61-23/У-ТЧ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата		10



Схема планировочной организации земельного участка
М 1:2000

Условные обозначения	
	границы рассматриваемого земельного участка с кадастровым №50:24:0040689:118
	въезд-выезд на земельный участок для автомобильного транспорта
	основные пути автомобильного транспорта
	основные пути движения пожарной техники
	основные пути движения мусороуборочной техники
	планируемое асфальтовое покрытие тротуарной части рассматриваемой территории
	планируемое асфальтовое покрытие проезжей части рассматриваемой территории
	планируемое озеленение рассматриваемой территории (газон посевной)
	существующие искусственные водоемы на рассматриваемой территории
	планируемая контейнерная площадка ТБО, огражденная визуально непроницаемым ограждением h=2,0 м
	Некапитальные домики для рыболовства

Гарантийная запись

Проектная документация для использования участка с условно разрешенным видом "Охота и рыбалка" на территории Московской области разработана в соответствии с нормами, правилами, техническими условиями, инструкциями и государственными стандартами, обеспечивает безопасную эксплуатацию зданий и сооружений; технические решения, принятые в проекте, соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации; обеспечивает безопасную для жизни и здоровья людей, эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных проектом мероприятий.

Проектная документация разработана в соответствии с градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, градостроительным регламентом, документами об использовании земельного участка для строительства.

Главный архитектор проекта ООО "Немезида" Орешкина А. В.



Технико-экономические показатели (уточняются проектом)

Наименование	Площадь, кв.м	%
S земельного участка	70 000,0	100%
S покрытий тротуаров(асфальт)	6 451,3	9,2%
S покрытий проездов (асфальт)	4 983,9	7,1%
S озеленения (посевной газон)	41 571,9	59,4%
S водной поверхности (искусственный водоем)	16 992,9	24,3%

Примечания

1. Схема планировочной организации земельного участка разработана на основании данных публичной кадастровой карты для участка с кадастровым №50:24:0040689:118 площадью 70 000,0 кв.м.
2. Рассматриваемый земельный участок находится в территориальной зоне СХ-3 (зона сельскохозяйственного производства).

Схема планировочной организации земельного участка

№ 61-23/У	Стадия	Лист	Листов
		1	1
М 1:2000			