



ООО «НЕМЕЗИДА»

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

Р/сч 40702810440000060283
ПАО Сбербанк КПП503401001
к/сч 30101810400000000225
БИК 044525225
e-mail: nemezida_oz@mail.ru

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

Договор: № 68-23/3

Заказчик: Снджоян Амо Самандович

**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:
Магазин (код 4.4)**

Расположение на земельном участке:

- кадастровый № 50:24:0030402:379
- местоположение (по документу): Российская Федерация, Московская область, Орехово-Зуевский район, город Ликино-Дулёво, улица 3 Пятилетка, земельный участок 16
- вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с утвержденными ПЗЗ (по документу): Индивидуальное жилищное строительство

Генеральный директор ООО «Немезида»

Орешкина А. В.

Главный архитектор проекта

Орешкина А. В.



Изм.	№ док.	Подп.	Дата

3	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	1 000	1 000 000	60%	3	Устанавливаются (ст. 42 настоящих Правил)
4	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2	10 000	1 000 000	50%	3	Устанавливаются (ст. 42 настоящих Правил)
5	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2	5 000	100 000	60%	3	Устанавливаются (ст. 42 настоящих Правил)
6	Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1	500	100 000	50%	3	Устанавливаются (ст. 42 настоящих Правил)
7	Общественное управление	3.8	1 000	100 000	60%	3	Устанавливаются (ст. 42 настоящих Правил)
8	Обеспечение научной деятельности	3.9	2 500	100 000	60%	3	Устанавливаются (ст. 42 настоящих Правил)
9	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1	Не подлежат установлению				Не подлежат установлению
10	Деловое управление	4.1	1 000	100 000	55%	3	Устанавливаются (ст. 42 настоящих Правил)
11	Магазины	4.4	300	10 000	50%	3	Устанавливаются (ст. 42 настоящих Правил)
12	Банковская и страховая деятельность	4.5	1 000	10 000	60%	3	Устанавливаются (ст. 42 настоящих Правил)
13	Объекты дорожного сервиса	4.9.1	300	10 000	45%	3	Устанавливаются (ст. 42 настоящих Правил)
14	Спорт	5.1	1 000	100 000	75%	3	Устанавливаются (ст. 42 настоящих Правил)
15	Трубопроводный транспорт	7.5	Не распространяется				Не подлежат установлению
16	Ведение садоводства	13.2*	500	2 000	40%	3	Не подлежат установлению

* - Земельный участок предназначен для возведения одного жилого дома, а также размещения вспомогательных построек, необходимых для его обслуживания, а именно: индивидуальных гаражей и хозяйственных построек.

** - Минимальные отступы от границ земельного участка (м) устанавливаются в соответствии с ч. 13 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.

Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории участков зоны - V.

Иные показатели по параметрам застройки зоны Ж-2К: территории объектов обслуживания населения; требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормативами градостроительного проектирования.

Не допускается размещение вспомогательных строений (за исключением гаража) перед основным строением со стороны улиц и проездов.

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 50:24:0030402:379 и расположенного на нем объекта капитального строительства - нежилого здания с кадастровым №50:24:0000000:71075, находящиеся в собственности у Заявителя, иные объекты капитального строительства к размещению не планируются. Рассматриваемый участок освоен, имеет асфальтовое покрытие, визуально непроницаемое ограждение, парковку на 5 м/м, контейнерную площадку, некапитальные навесы.

Собственник долгое время использовал нежилое здание в качестве вспомогательного здания для магазина строительных материалов, расположенного на смежном участке с кадастровым №50:24:0030114:81 в зданиях с кадастровыми

						Заказчик: Снджоян Амо Самандович	Лист
						68-23/3-ТЧ	4
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата		

№ 50:24:0000000:75490 и №50:24:0030114:110, собственником которых является Заявитель, однако земельный участок, на котором располагается рассматриваемое нежилое здание с кадастровым №50:24:0000000:71075, оставался в зоне Ж-2 (зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами), в которой ВРИ 4.4 «Магазины» находится в условно разрешенных.

Таким образом, существующий ВРИ земельного участка с кадастровым №50:24:0030402:379 не позволяет эксплуатировать находящееся на нем здание в соответствии с фактическим его использованием, в том числе для целей размещения в нем магазина строительных материалов, что причиняет ущерб как общественным интересам, так и частным интересам правообладателя, не позволяя реализовать его законные права.

Для планируемого условно разрешенного вида использования земельного участка «Магазин» градостроительным регламентом устанавливаются предельные размеры земельных участков от 300 до 10 000 кв.м.

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

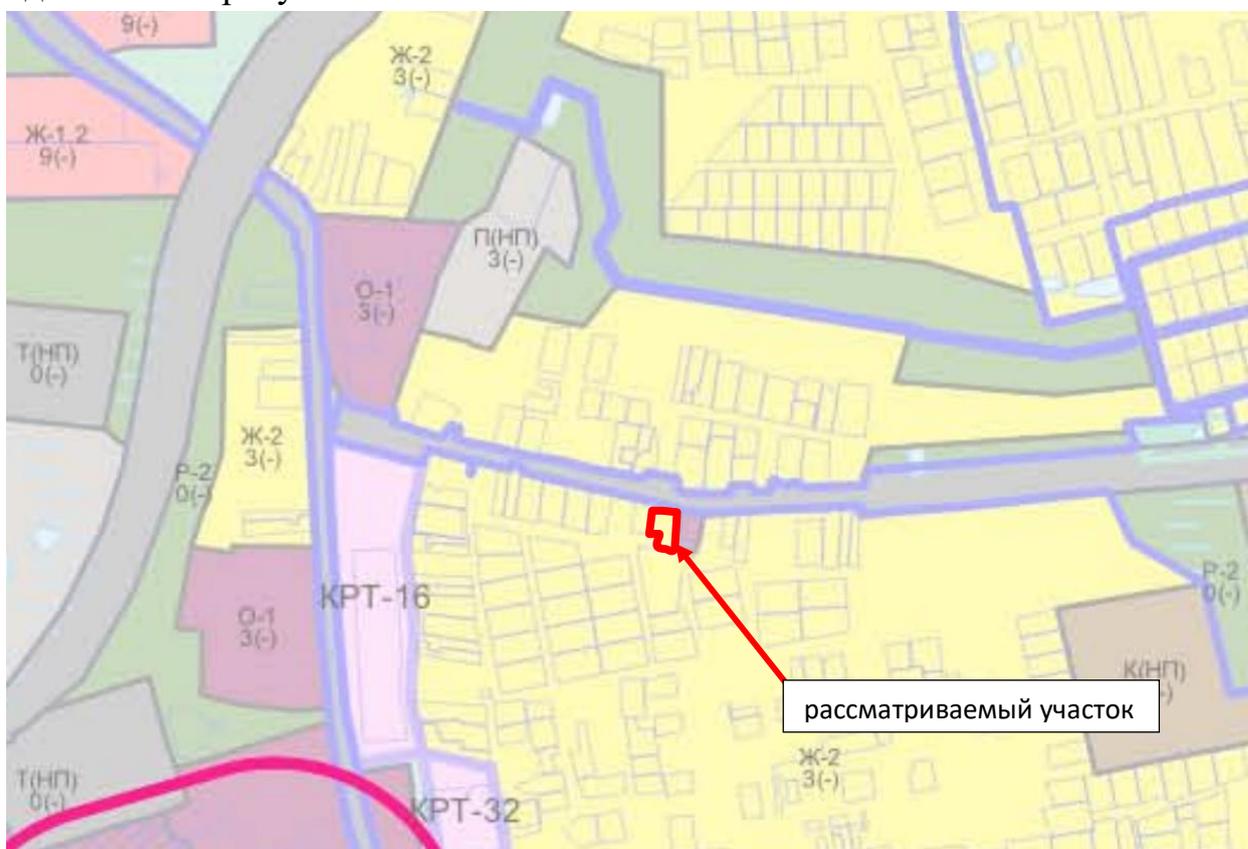


рис. 1. Выкопировка из ПЗЗ Орехово-Зуевского городского округа. Карта ЗОУИТ

Участок расположен в зоне Ж-2 (зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами).

						Заказчик:	Снджоян Амо Самандович	Лист
							68-23/3-ТЧ	5
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата			

Иные объекты к размещению не планируются.

На участке располагается парковка автотранспорта, расстояние от жилого дома до которой составляет более 10 м в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 табл.7.1.1.

Планировочные ограничения земельного участка заключаются в нормативных отступах по 3,0 м вглубь от границ участка для строительства объекта капитального строительства, максимальный процент застройки - 50%, минимальный размер участка от 300 до 10 000 кв.м.

1.3. Характеристики размещаемого объекта капитального строительства

Предполагаемый срок реализации проекта изменения функционального значения существующего нежилого здания под «Магазин» – 2023-2024 г.

Переоборудование объекта предполагается в один этап, 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 изменение функционального назначения существующего здания под Магазин, 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) фактическое использование существующего здания не будет соответствовать градостроительным регламентам, 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.

Экологическое обоснование размещения Магазина в существующем объекте капитального строительства, расположенного по адресу (по документу): Московская область, Орехово-Зуевский район, г.Ликино-Дулево, ул.3-я Пятилетка, 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.

						Заказчик: Снджоян Амо Самандович	Лист
						68-23/3-ТЧ	9
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата		

Схема планировочной организации земельного участка
М 1:500



Условные обозначения	
	1 границы рассматриваемого земельного участка с кадастровым №50:24:0030402:379 с нумерацией поворотных точек в соответствии с ГПЗУ № РФ-50-3-69-0-00-2023-35282-0 от 15.09.2023
	въезд-выезд на земельный участок для автомобильного транспорта
	основные пути автомобильного транспорта
	основные пути движения пожарной техники
	основные пути движения мусороуборочной техники
	1 существующее нежилое здание с кадастровым номером 50:24:0000000:71075, эксплуатация которого планируется как магазин при реализации разрешения на применение условно разрешенного вида использования
	2 существующее нежилое здание, расположенное на смежном земельном участке с КН 50:24:0030114:81, находящиеся в собственности у Заявителя
	существующие некапитальные навесы на рассматриваемом участке
	существующее асфальтовое покрытие проезжей части рассматриваемой территории
	существующий некапитальный навес на рассматриваемом участке, подлежащий демонтажу
	существующая контейнерная площадка ТБО, огражденная визуально непроницаемым ограждением h=2,0 м
	существующие 5 м/м для парковки транспорта посетителей и работников существующего нежилого здания, эксплуатация которого планируется как магазин (в т.ч. 1 м/м с габаритными размерами 6,0*3,6 м для МГН)

Технико-экономические показатели		
Наименование	Площадь, кв.м	%
S земельного участка	1 213,0	100%
S застройки существующего нежилого здания с кадастровым номером 50:24:0000000:71075, эксплуатация которого планируется как магазин при реализации разрешения на применение условно разрешенного вида использования	350,0	29 %
S застройки некапитальных навесов	102,0	8 %
S покрытий проездов (асфальт)	761,0	63 %

Примечания

1. Схема планировочной организации земельного участка разработана на основании данных публичной кадастровой карты для участка с кадастровым №50:24:0030402:379 площадью 1213,0 кв.м.
2. Рассматриваемый земельный участок находится в территориальной зоне Ж-2 (зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами).
3. Минимальные отступы от границ земельного участка составляют менее 3,0 м с южной и северной сторон. Заявитель намерен выполнить заключение с целью получения государственной услуги Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории Московской области в соответствии с административным регламентом №27РВ-387 от 12.08.2022 г в части сокращения минимальных отступов от южной и северной границ земельного участка с кадастровым №50:24:0030402:379 (в соответствии с ГПЗУ №РФ-50-3-69-0-00-2023-35282-0 границы от точки 1 до точки 10 и от точки 2 до точки 3) при реализации разрешения на применение условно разрешенного вида использования.

Гарантийная запись

При реализации получения государственной услуги Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории Московской области в соответствии с административным регламентом №27РВ-387 от 12.08.2022 г в части сокращения минимальных отступов от северной и южной границ земельного участка с кадастровым №50:24:0030402:379 проектная документация для использования участка с условно разрешенным видом магазины 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.

Схема планировочной организации земельного участка			
№ 68-23/3	Стадия	Лист	Листов
		1	1
M 1:500			