



**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: № 45-23/3

Заказчик: Рахимова Зарина Обидовна

**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:  
Магазины (код 4.4)**

Расположение на земельном участке:

- кадастровый № 50:24:0080215:287
- адрес (по документу): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, с/о Соболевский, с. Хотеичи, дом 228.
- вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с утвержденными ПЗЗ : для ведения личного подсобного хозяйства (код 2.2)

**Генеральный директор ООО «Немезида»**

**Орешкина А. В.**

**Главный архитектор проекта**

**Орешкина А. В.**

Изм.	№ док.	Подп.	Дата

## Фотофиксация существующего состояния территории от 15.11.2023.



Земельный участок с кадастровым №50:24:0080215:287 имеет категорию земель «земли населенных пунктов», основной вид разрешенного использования – «для ведения личного подсобного хозяйства», площадь – 614,0 кв.м.

В настоящее время участок имеет визуально проницаемое ограждение, на участке располагается жилое 1-этажное ветхое здание, подлежащее реконструкции при реализации разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка:

1) егрн от 23.12.2022: жилое 1-этажный дом с кадастровым № 50:24:0080215:1050 с площадью 25,8 кв.м.

Здание на рассматриваемом земельном участке неэксплуатируемое в силу своего ветхого состояния, подлежит реконструкции без изменения параметров (высоты, количества этажей, площади) в соответствии с особенностями использования земельного участка, расположенного в границах защитной зоны объекта культурного наследия регионального значения – «Церковь Святой Троицы, 1821-1823 гг., 1845-1851 гг.» для придания существующему ветхому заброшенному зданию соответствующий его расположению в границах защитной зоны объекта культурного наследия регионального значения архитектурный облик, благоприятно воздействующий на внешний вид населенного пункта. 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, максимальный процент застройки – 50%. Участок располагается в границах защитной зоны объекта культурного наследия регионального значения – «Церковь Святой Троицы, 1821-1823 гг., 1845-1851 гг.», на земельном участке располагается ветхое здание, планируемое к реконструкции при осуществлении реализации условно разрешенного вида использования. В настоящее время

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

Заказчик: Рахимова Зарина Обидовна  
45-23/3-ТЧ

Лист

8

существующий облик ветхого здания негативно сказывается на общем восприятии всей улицы д. Хотейчи.

### 1.3. Характеристики размещаемого объекта капитального строительства

Предполагаемый срок реконструкции существующего ветхого здания – 2024 г.

Реализация реконструкции и ввод в эксплуатацию реконструируемого объекта предполагается в один этап.

Реконструкция объекта 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 75 000,0 руб, что целесообразно и выгодно для бюджета Московской области Российской Федерации.

Количество создаваемых рабочих мест составляет 10 человек.

Проектом предусматривается реконструкция 1-этажного существующего здания без изменения его параметров (высота, количество этажей, площадь остаются неизменными) и благоустройство планируемой территории в виде асфальтового покрытия проезжих и пешеходных частей, установки контейнерной площадки, организация парковок в соответствии с расчетным количеством, что окажет положительный эффект для внешнего восприятия в целом Егорьевского шоссе, главным фасадом на которое выходит существующее ветхое здание, а также 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) здание останется ветхим и продолжит разрушаться в течение времени, что неблагоприятно сказывается на восприятии любых улично-дорожных связей Московской области, 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 свалок, сопровождающихся трудно контролируемые воздействиями на компоненты окружающей среды участка и прилегающих территорий.

Существующее здание находится в ветхом заброшенном состоянии, требующем реконструкции и придания благоприятного архитектурного облика. Зрительное восприятие здания ухудшает архитектурный облик улицы и района в целом. Применение испрашиваемого условно разрешенного вида разрешенного

						Заказчик:	Рахимова Зарина Обидовна	Лист
							45-23/3-ТЧ	9
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата			

использования земельного участка позволит реконструировать ветхое здание в магазин путем получения Свидетельства архитектурно-градостроительного облика при соблюдении требований ГУКН Московской области и разрешения на реконструкцию.

Экологическое обоснование размещения магазина по адресу (по документу): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, с/о Соболевский, с. Хотееичи, дом 228, 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 легковой автотранспорт. Выбросы загрязняющих веществ в атмосферу от работы двигателей грузового 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:** при деятельности объекта поверхностный сток предполагается отводить организованно в индивидуальную ливневую канализацию. 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.

На земельном участке предполагается реконструкция 1-этажного ветхого здания с площадью проектируемой застройки 25,8 кв.м (см. схему планировочной организации земельного участка, технико-экономические показатели благоустройства уточняются проектом).

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

Заказчик: Рахимова Зарина Обидовна  
45-23/3-ТЧ

Схема планировочной организации земельного участка  
М 1:200



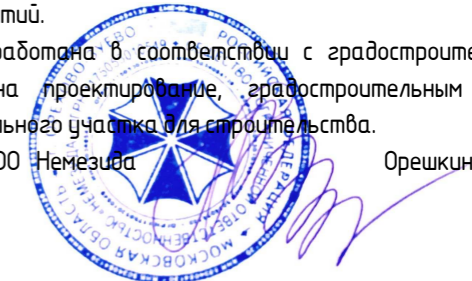
Условные обозначения	
	границы рассматриваемого земельного участка с кадастровым №50:24:0080215:287
	въезд-выезд на земельный участок для автомобильного транспорта
	основные пути автомобильного транспорта
	основные пути движения пожарной техники
	основные пути движения мусороуборочной техники
	существующее 1-этажное здание, планируемое к реконструкции при реализации разрешения на применение условно разрешенного вида использования с сохранением параметров и общей площади 25,8 кв.м.
	планируемое асфальтовое покрытие проезжей части
	планируемое покрытие тротуарной плиткой пешеходной части
	планируемое озеленение рассматриваемой территории (газон посевной)
	планируемая контейнерная площадка ТБО, огражденная визуально непроницаемым ограждением h=2,0 м
	существующая застройка объектами капитального строительства

Гарантийная запись

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.



Примечания

1. Схема планировочной организации земельного участка разработана на основании данных публичной кадастровой карты для участка с кадастровым №50:24:0080215:287 площадью 614,0 кв.м.
2. Рассматриваемый земельный участок находится в территориальной зоне Ж-2 (зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами).
3. Планируемая реконструкция не предполагает изменение параметров существующего объекта капитального строительства (высоты, количества этажей, площади) и предполагает согласование архитектурно-градостроительного облика с Главным управлением культурного наследия и с территориальным управлением Федерального агентства по рыболовству.

Технико-экономические показатели  
(уточняются проектом)

Наименование	Площадь, кв.м	%
S земельного участка	614,0	100%
S планируемой застройки	36,0	6%
S покрытий проездов (асфальт)	370,0	60%
S покрытий тротуаров (тротуарная плитка)	71,0	12%
S озеленения (посевной газон)	137,0	22%

Схема планировочной организации земельного участка

№ 45-23/3	Стадия	Лист	Листов
		1	1
М 1:200			





МСЭД

## ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

бульвар Строителей, д.1, г. Красногорск,  
Московская область, 143407

тел.: +7 (498) 602-19-66, факс +7 (498) 602-19-69  
email: gukn@mosreg.ru

10.01.2024

34ТГ-11

Рахимовой З.О.

E-mail: rovshan-80@yandex.ru

Уважаемая Зарина Обидовна!

В ответ на запрос от 18.12.2023 по вопросу выдачи разрешения на реконструкцию объекта капитального строительства, расположенного на территории земельного участка с кадастровым номером 50:24:0080215:287 по адресу: Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, село Хотеничи, дом 228 (далее – Земельный участок), Главное управление культурного наследия Московской области (далее – Главное управление) сообщает следующее.

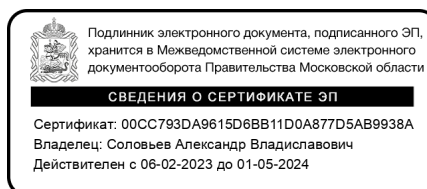
В соответствии с положением о Главном управлении, утвержденным постановлением Правительства Московской области от 11.04.2016 № 287/11, Главное управление является центральным исполнительным органом Московской области специальной компетенции, осуществляющим исполнительно-распорядительную деятельность на территории Московской области в сфере сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации), в рамках своих полномочий выдает заключение о наличии объектов культурного наследия на земельных участках, подлежащих хозяйственному освоению, и о соответствии его планируемого использования утвержденным режимам использования земель и градостроительным регламентам в зонах охраны объектов культурного наследия, и не наделено полномочиями выдавать разрешения на строительство и реконструкцию объектов капитального строительства.

Заключением Главного управления № Р001-3852147951-74580030 от 14.08.2023 Вы проинформированы, что освоение Земельного участка возможно в строгом соответствии со статьей 34.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», запрещающей строительство объектов капитального строительства и их реконструкцию, связанную с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.

Таким образом, реконструкция объекта капитального строительства допустима с сохранением существующих параметров (протяженность фасадов, высота, этажность, площадь застройки).

Заместитель начальника

Олейникова Н.Х.  
8(498) 602-19-66



А.В. Соловьев