

### Условные обозначения







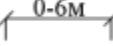









	границы зон, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, подлежат уточнению с учетом требований нормативных правовых актов по установлению зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения <sup>1</sup>		граница зоны планируемого размещения линейных объектов железнодорожного транспорта "Москва – Смоленск - Красное" <sup>**</sup>
	граница земельного участка		водопровод *
	номер поворотной точки границ земельного участка		электрокабель *
	минимальные отступы от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства (согласно видам разрешенного использования) <sup>2</sup>		канализация *
	существующие здания, строения, сооружения		кабель связи *
	номер объекта капитального строительства		граница 2-го пояса зоны санитарной охраны водозаборов поверхностных вод питьевого водоснабжения *
	устанавливаемые красные линии <sup>3</sup>		территории, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства (Тип 1) <sup>2</sup>
	граница зоны планируемого размещения линейного объекта капитального строительства регионального значения (элементы транспортной развязки) <sup>3*</sup>		территории, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства (Тип 2) <sup>2</sup>
	планируемые красные линии <sup>4</sup>		

рис.2

## 1.2. Существующее положение

Земельный участок с кадастровым №50:20:0000000:310699 расположен в восточной части Одинцовского городского округа в дер. Сетунь Малая.

Рассматриваемый земельный участок граничит:

- с востока, юга – с зоной транспортной инфраструктуры (в границах населенного пункта) (Т(НП));
- с запада – с зоной застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами (Ж-2);
- с севера – с зоной транспортной инфраструктуры (Т).

Космоснимок рассматриваемой территории представлен на рис. 3.

						Заказчик: ООО «СТРОЙСТИЛЬ»	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата	11-24/У-ТЧ	9



Рис. 3. Космоснимок территории

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

Заказчик: ООО «СТРОЙСТИЛЬ»  
11-24/У-ТЧ

Земельный участок с кадастровым №50:20:0000000:310699 имеет категорию земель «земли населенных пунктов», основной вид разрешенного использования (по документу) – «Предпринимательство», площадь – 51806,0 кв.м.

В настоящее время участок частично огорожен, на рассматриваемом участке расположены следующие здания, предполагаемые под снос при реализации разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, находящиеся в собственности у Заявителя:

- нежилое Здание кафе (наименование по документу) одноэтажное с кадастровым №50:20:0000000:55017, площадью 185.1 кв.м;
- нежилое Административное здание одноэтажное с кадастровым №50:20:0000000:55023, площадью 204.4 кв.м;
- нежилой Оптово-розничный склад одноэтажный с кадастровым №50:20:0000000:286602, площадью 291.0 кв.м;
- нежилой Оптово-розничный склад одноэтажный с кадастровым №50:20:0000000:305061, площадью 190.9 кв.м;
- нежилой Оптово-розничный склад одноэтажный с кадастровым №50:20:0020103:2125, площадью 309.2 кв.м;
- нежилой Оптово-розничный склад двухэтажный с кадастровым №50:20:0020409:956, площадью 52.1 кв.м;
- нежилой Оптово-розничный склад одноэтажный с кадастровым №50:20:0020409:957, площадью 58.4 кв.м;
- нежилой Оптово-розничный склад одноэтажный с кадастровым №50:20:0020409:962, площадью 205.9 кв.м;
- нежилой Оптово-розничный склад одноэтажный с кадастровым №50:20:0020409:967, площадью 1185.9 кв.м;
- нежилой Оптово-розничный склад одноэтажный с кадастровым №50:20:0071301:986, площадью 309.6 кв.м;
- нежилой Оптово-розничный склад одноэтажный с кадастровым №50:20:0071301:987, площадью 310.2 кв.м;
- нежилой Оптово-розничный склад одноэтажный с кадастровым №50:20:0071301:1139, площадью 186.1 кв.м;
- нежилой Оптово-розничный склад одноэтажный с кадастровым №50:20:0071301:1201, площадью 307.8 кв.м.

На участке планируется строительство нежилого трехэтажного торгово-складского комплекса, здания насосной станции, двухэтажных ангаров (3 склада), трансформаторной подстанции, некапитального поста охраны, некапитальной дизельно-генераторной установки, установка контейнерной площадки, противопожарных резервуаров, организация парковки в соответствии с расчетным количеством. Иные объекты к размещению не планируются.

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

						Заказчик: ООО «СТРОЙСТИЛЬ»	Лист
						11-24/У-ТЧ	13
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата		

объекта капитального строительства. Северная часть участка располагается в зоне планируемого размещения ВСМ, при реализации условно разрешенного вида использования заявитель намерен получить согласование соответствующей организации для размещения объектов капитального строительства. Часть электрокабелей предполагается вынести при разработке проектной документации.

### 1.3. Характеристики размещаемого объекта капитального строительства

Предполагаемый срок строительства нежилых зданий ангаров (ВРИ «Склад») – 2024-2025 г.

Реализация строительства и ввод в эксплуатацию проектируемых объектов предполагается в один этап.

Строительство объектов предполагается за счет 100% средств собственника без привлечения инвесторов и без использования бюджетных средств. Налоговые отчисления при реализации условно разрешенного вида использования земельного участка значительно увеличатся, что целесообразно и выгодно для бюджета Московской области Российской Федерации.

Количество создаваемых рабочих мест составляет 100 человек.

Проектом предусматривается строительство нежилого трехэтажного торгово-складского комплекса, здания насосной станции, двухэтажных ангаров (3 склада), трансформаторной подстанции, некапитального поста охраны, некапитальной дизельно-генераторной установки, установка контейнерной площадки, противопожарных резервуаров, организация парковки в соответствии с расчетным количеством и благоустройство планируемой территории в виде асфальтового покрытия проезжих и пешеходных частей, 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 положительного эффекта для социально-экономического развития муниципального образования и Московской области.

Экологическое обоснование реализации проекта по адресу (по документу): Московская область, р-н Одинцовский, гп Новоивановское, 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

						Заказчик: ООО «СТРОЙСТИЛЬ»	Лист
						11-24/У-ТЧ	14
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата		

оценить возможную экологическую опасность нарушения рассматриваемым объектом компонентов окружающей среды.

В результате оценено воздействие деятельности рассматриваемого 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 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:** 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 автотранспорта и спецтранспорта. Проведение специальных мероприятий по защите прилегающих к объекту территорий от шума не требуется.

На земельном участке предполагается строительство нежилого трехэтажного торгово-складского комплекса с площадью проектируемой застройки 14554,93 кв.м (см. схему планировочной организации земельного участка, технико-экономические показатели уточняются проектом).

Проектные расстояния от границ земельного участка до проектируемого здания составляют более 3,0 м.

Характеристики конструкций планируемого к размещению торгово-складского комплекса уточняются проектом при его разработке.

Планировочное и объемно-пространственное решение проектируемого объекта капитального строительства соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства, установленным градостроительными регламентами территориальной зоны, утвержденных ПЗЗ в части:

- минимальные отступы от границ участка составляют 3,0 м и более.

В соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» приложение Ж для торгово-складского комплекса запроектировано 292 м/м (в том числе 15 м/м с габаритными 6,0\*3,6 м для МГН и 277 м/м с габаритными размерами 5,3\*2,5 м) на участке. Парковка запроектирована для временного хранения транспортных средств посетителей и работников здания.

						Заказчик: ООО «СТРОЙСТИЛЬ»	Лист
						11-24/У-ТЧ	15
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата		

## 1.4. Подтверждение соблюдения требований технических регламентов

В соответствии со статьей 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

### 1.4.1 Федеральный закон «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» от 30.12.2009 № 384-ФЗ:

<ul style="list-style-type: none"> <li>-Требования механической безопасности.</li> <li>-Требования пожарной безопасности.</li> <li>-Требования безопасности при опасных природных процессах и явлениях и (или) техногенных воздействиях.</li> <li>-Требования безопасных для здоровья человека условий проживания и пребывания в зданиях и сооружениях.</li> <li>-Требования безопасности для пользователей зданиями и сооружениями.</li> <li>-Требования доступности зданий и сооружений для инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения.</li> <li>-Требования энергетической эффективности зданий и сооружений.</li> <li>-Требования безопасного уровня воздействия зданий и сооружений на окружающую среду.</li> </ul>	
ГОСТ 27751-2014 «Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения». Разделы 1 (пункт 1.2), 3, 4 (пункты 4.1, 4.2), 5 (за исключением пункта 5.2.6), 6 (за исключением пункта 6.1.1), 7 - 13. (в ред. Постановления Правительства РФ от 29.09.2015 N 1033)	подлежит учету при проектировании объектов капитального строительства
ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния». Разделы 1, 6 (пункты 6.2.5, 6.2.6, 6.3.2, 6.3.3, 6.4.18, 6.4.19, 6.4.20), приложения Б, В, К, Л.	не требуется
ГОСТ 18105-2018 «Бетоны. Правила контроля и оценки прочности». Разделы 1, 4 (пункты 4.1 - 4.4, 4.8), 5 (пункты 5.5 - 5.10), 8 (пункты 8.2 - 8.4, 8.7)	подлежит учету при проектировании объектов капитального строительства
ГОСТ Р 52044-2003 «Наружная реклама на автомобильных дорогах и территориях городских и сельских поселений. Общие технические требования к средствам наружной рекламы. Правила размещения». Разделы 5 (пункты 5.1, 5.2, 5.4, 5.7), 6 (пункты 6.1, 6.4, 6.12, 6.13).	подлежит учету при проектировании объектов капитального строительства
СП 15.13330.2020 "СНиП П-22-81* "Каменные и армокаменные конструкции". Разделы 1, 4 (пункт 4.4), 6 -	подлежит учету при проектировании объектов

						Заказчик: ООО «СТРОЙСТИЛЬ» 11-24/У-ТЧ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата		16