

## 2. Существующее положение

2.1 Земельный участок с кадастровым номером 50:20:0010336:1870 расположен по адресу: Московская область, Одинцовский район, в районе д. Лохино.

Земельный участок граничит:

- с севера: с земельным участком с кадастровым номером 50:20:0010336:1871, с видом разрешенного использования «Для производственных целей» и с землями и земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена;

- с юга: с земельным участком с кадастровым номером 50:20:0010315:75, 50:20:0010315:140, 50:20:0010316:286, 50:20:0010316:278, 50:20:0010316:267, с видом разрешенного использования «Для садоводства» и с землями и земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена;

- с запада: с земельным участком с кадастровым номером 50:20:0010336:1871, с видом разрешенного использования «Для производственных целей» и с землями и земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена;

- с востока: с землями и земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена;

Космоснимок рассматриваемой территории представлен на рисунке 2.

Земельный участок 50:20:0010336:1870	
Московская область, Одинцовский район, в районе д. Лохино	
Объект недвижимости, Дошкольное, начальное и среднее общее образование.	
План ЗУ →	План КК →
Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:20:0010336:1870
Кадастровый квартал:	50:20:0010336
Адрес:	Московская область, Одинцовский район, в районе д. Лохино
Площадь уточненная:	45 480 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Разрешенное использование:	Объект недвижимости, Дошкольное, начальное и среднее общее образование.
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	144 997 971,6 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	09.04.2023
дата применения:	01.01.2023



Рисунок 2 – Космоснимок рассматриваемой территории

Фотофиксация существующего состояния территории представлена на рисунках 3, 4, 5



Рисунок 3 – Фотофиксация существующего состояния территории

Взаим. инв. №  
Подп. и дата  
Инв. № подл.

Изг.	Колу.	Лист	№ Док	Подп.	Дата

172/24-УРВИ

Лист

5





Рисунок 4 – Фотофиксация существующего состояния территории



Рисунок 5 – Фотофиксация существующего состояния территории

Земельный участок с кадастровым номером 50:20:0010336:1870 расположен на землях категории «Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения» с видом разрешенного использования – «Общежития, Дошкольное, начальное и среднее общее образование» – площадью 45 480 м<sup>2</sup>.

На Земельном участке расположены следующие здания, строения и сооружения:

- Нежилое здание с кадастровым номером 50:20:0010336:46286 – Блочно-модульная газовая водогрейная котельная мощностью 4,17 МВт, для теплоснабжения производственно-складского комплекса Лохино;
- Сооружение с кадастровым номером 50:20:0010336:46287 – Индивидуальная модульная дымовая труба высотой 13м;
- Сооружение с кадастровым номером 50:20:0000000:308893 – Газопровод высокого давления;
- Нежилое здание с кадастровым номером 50:20:0010321:1583 – Здание: склад РММ-6;
- Нежилое здание с кадастровым номером 50:20:0010321:1584 – Здание: склад №14;
- Нежилое здание с кадастровым номером 50:20:0010321:1672 – Здание: склад №5;
- Нежилое здание с кадастровым номером 50:20:0010321:1268 – трансформаторная подстанция №1;
- Нежилое здание с кадастровым номером 50:20:0010321:1585 – Здание: караульное помещение;

Инв. № подл.

Подп. и дата

Взаим. инв. №

Изг	Колу	Лист	№ Док	Подп.	Дата

172/24-УРВИ

Лист  
6



- Нежилое здание с кадастровым номером 50:20:0010321:700 - Административное здание;
- Нежилое здание с кадастровым номером 50:20:0010321:1381 - Здание: склад-ангар №9;
- Нежилое здание с кадастровым номером 50:20:0010321:1378 - Основное строение;
- Нежилое здание с кадастровым номером 50:20:0010321:1266 - Основное строение;
- Часть нежилого здания с кадастровым номером 50:20:0010321:1380 - Здание: склад №8.

## 2.2 Планировочные ограничения земельного участка.

Планировочные ограничения Земельного участка отображены на рисунке 6.

<p><b>Информация об участке</b></p> <p>Кадастровый номер: 50:20:0010336:1870</p> <p>Адрес: Московская область, Одинцовский район, в районе д. Лохино</p> <p>Площадь земельного участка: 45474 м<sup>2</sup></p> <p>Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения</p> <p>Разрешенное использование в ЕГРН: Общественно-деловая, начальное и среднее общее образование.</p> <p>Границы городских округов: Одинцовский городской округ</p> <p>Границы населенных пунктов: Деревня Лохино</p> <p>Участок расположен в границах поясов зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения г. Москвы или в непосредственной близости от них.</p> <p>Хочу здесь строить.</p>	<p><b>Пересечения с ЗОУИТ и территориями</b></p> <p>Пересечения по данным ИСОГД:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Приаэродромная территория Аэродром Внуково. Пятая подзона Площадь пересечения: 45474 м<sup>2</sup> Процент пересечения: 100%</li> <li>2. Приаэродромная территория Аэродром Внуково. Сектор 3.1 Площадь пересечения: 45474 м<sup>2</sup> Процент пересечения: 100%</li> <li>3. Приаэродромная территория Аэродром Внуково. Шестая подзона Площадь пересечения: 45474 м<sup>2</sup> Процент пересечения: 100%</li> <li>4. Санитарно-защитная зона Наименование документа: Об установлении санитарно-защитной зоны для филиала «Производственно-складской комплекс «Гранит» от 19.11.2021 № 378-03 Площадь пересечения: 45474 м<sup>2</sup> Процент пересечения: 100%</li> <li>5. Лесная амнистия Актом КЛХ об изменении информации ГЛР (исключение из границ лесничества) Площадь пересечения: 45474 м<sup>2</sup> Процент пересечения: 100%</li> </ol> <p>Пересечения по данным из ЕГРН:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>6. Охранная зона транспорта Приаэродромная территория аэродрома Москва (Внуково) в составе с первой по шестую подзону Площадь пересечения: 45474 м<sup>2</sup> Процент пересечения: 100%</li> <li>7. Охранная зона транспорта Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Москва (Внуково) Площадь пересечения: 45474 м<sup>2</sup> Процент пересечения: 100%</li> </ol>	<p><b>Пересечения с территориальными зонами и их основные ВРИ (в соответствии с ПЗЗ)</b></p> <p>Зона: 0-1 (Многофункциональная общественно-деловая зона) Площадь наложения: 45474,46 м<sup>2</sup> Процент наложения: 100%</p> <p>Информация о ВРИ отсутствует. Обратитесь в техподдержку РГИС</p> <p>Информация о ВРИ отсутствует. Обратитесь в техподдержку РГИС</p>	
--	--	--	--

Рисунок 6. Планировочные ограничения земельного участка

## 3. Характеристики объекта капитального строительства, планируемого к строительству

На Земельном участке планируется строительства объекта - Здание склада (далее - Объект).

Площадь застройки Объекта составляет не более 1490 м<sup>2</sup>, общая площадь Объекта составляет не более 1440 м<sup>2</sup>. Предусматривается устройство одного этажа. Высота этажа - не более 10 метров. Общая высота Объекта - не более 12 метров. Материал фундаментов - железобетон, ограждающие конструкции - сэндвич-панели. Кровля - скатная. Планируемая численность сотрудников Объекта - 12 человек. Планируемое место размещения Объекта отражено в приложении к настоящему заключению «Схема земельного участка».

Взаим. инв. №
Подп. и дата
Инв. № подл.

Изм.	Колу.	Лист	№ Док	Подп.	Дата	172/24-УРВИ	Лист
							7

участка с отображением местоположения существующих объектов капитального строительства, сетей инженерного обеспечения планировочных ограничений и планируемого к размещению объекта», М 1:500».

Объект имеет IV степень огнестойкости, класс конструктивной пожарной опасности С0.

Расстояние до ближайшего существующего здания составляет более 10 метров, что соответствует требованиям Таблицы 1 СП 4.13130.2013 «Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

Для обеспечения Объекта нормативными парковочными машино-местами, в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования Московской области требуется 2 парковочных машино-места (Производственные объекты, складские объекты – работающие, чел. – 6–8). Для Объекта, предусматривается устройство 10 (десяти) парковочных машино-мест, что соответствует приложению №10 Нормативов градостроительного проектирования Московской области, утвержденных постановлением Правительства Московской области от 17.08.2015 N 713/30.

Размещение Объекта в границах Земельного участка осуществлено в соответствии с градостроительными регламентами территориальной зоны «О-1 – Многофункциональная общественно-деловая зона».

– от северной границы 15,5 метров;

– от южной границы 44,7 метра;

– от западной границы 174,3 метров;

– от восточной границы 141,9 метра;

Существующий процент застройки – 8,1%.

С учетом размещения Объекта процент застройки Земельного участка будет составлять – 11,4%.

Планировочные и объемно-пространственные решения Объекта будут соответствовать предельным параметрам разрешенного строительства, установленным градостроительным регламентом территориальной зоны ПЗЗ:

– максимальный процент застройки – не подлежит установлению;

– количество этажей – 3 этажа;

– минимальные отступы от границ Земельного участка – 3 метра;

#### **4. Схема земельного участка с отображением местоположения существующих объектов капитального строительства, сетей инженерного обеспечения, планировочных ограничений и планируемого к размещению объекта**

Схема земельного участка с отображением местоположения существующих объектов капитального строительства, сетей инженерного обеспечения, планировочных ограничений и планируемого к размещению Объектов является приложением №1 к настоящему заключению.

#### **5. Подтверждение соблюдения требований технических регламентов**

В соответствии со статьей 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации, изменение одного вида разрешенного использования земельного участка на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

5.1 Федеральный закон «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» от 30.12.2009 N 384-ФЗ:

Изм.	Кол.	Лист	№ Док	Подп.	Дата	172/24-УРВИ	Лист
							8

Взаим. инв. №
Подп. и дата
Инв. № подл.

Оснащение помещений, зданий и сооружений, оборудованных системами оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре, автоматическими установками пожарной сигнализации и (или) пожаротушения	Соблюдается с учетом выполнения требований сводов правил при осуществлении архитектурно-строительного проектирования
Требования пожарной безопасности к производственным объектам (ст.92- ст.93.1)	Соблюдается с учетом выполнения требований сводов правил при осуществлении архитектурно-строительного проектирования
Требования к размещению пожарных депо, дорогам, въездам (выездам) и проездам, источникам водоснабжения на территории производственного объекта (ст.97-ст.100)	Соблюдается с учетом выполнения требований сводов правил при осуществлении архитектурно-строительного проектирования

**5.3 Технический регламент о безопасности сетей газораспределения и газопотребления, утвержденный Постановлением Правительства РФ от 29.10.2010 N 870 (в случае отклонения для объектов сетей газораспределения и газопотребления)**

Требования технического регламента (обосновывается в случае применения для планируемого ВРИ)	Обоснование соблюдения требования со ссылкой на нормативно-правовое законодательство и/или специальные технические условия / согласования уполномоченных органов (организаций).
Общие требования к сетям газораспределения и газопотребления на этапе проектирования	Соблюдается с учетом выполнения требований свода правил при осуществлении архитектурно-строительного проектирования

**6. Заключение**

Настоящим заключением подтверждается соблюдение требований технических регламентов при получении разрешения на условно разрешенный вид использования Земельного участка с кадастровым номером 50:20:0010336:1870 расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, в районе д. Лохино. Планируемый вид разрешенного использования Земельного участка – Склад (код 6.9).

Руководитель  
ООО "ОргСтрой"



Трапачков Р.Ю

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаим. инв. №

Изв.	Кол.	Лист	№ Док	Подп.	Дата

172/24-УРВИ

Лист

12