



СОДЕРЖАНИЕ

1.1 Основания подготовки заключения

1.2 Существующее положение

1.3 Сведения, подтверждающие, что характеристики земельного участка, неблагоприятны для застройки

1.4 Характеристики размещаемого объекта капитального строительства, планируемого к строительству, реконструкции

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

1.6 Подтверждение соблюдения требований технических регламентов

1.6.1 Федеральный закон «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008 № 123-ФЗ

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

1.7 Заключение

Приложение:

- выписка из ЕГРН в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:20:0050208:740.



1.1 Основания для подготовки заключения.

- на основании ст. 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

- на основании Административного регламента предоставления Государственной услуги «Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории Московской области», утвержденного распоряжением Комитетом по архитектуре и градостроительству Московской области от 12.08.2022 № 27РВ-387;

- на основании правил землепользования и застройки территории (части территории) Одинцовского городского округа Московской области, утвержденных постановлением Администрации Одинцовского городского округа Московской области от 28.09.2021 № 3471 (в редакции от 02.07.2024);

В соответствии с правилами землепользования и застройки Одинцовского городского округа, постановлением Администрации Одинцовского городского округа Московской области от 28.09.2021 № 3471 (в редакции от 02.07.2024) земельный участок с кадастровым номером 50:20:0050208:740, площадью 3000 кв. м, расположен в территориальной зоне застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами (Ж-2) с разрешенной предельной этажностью – 3 этажа.

Для вида разрешенного использования земельного участка «для индивидуального жилищного строительства» установлены минимальные отступы от границ земельного участка - 3 м и максимальный процент застройки объекта капитального строительства в зависимости от количества надземных этажей: 1 эт. – 30%, 2 эт. – 25%, 3 эт. – 20%.



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



Рисунок 1 – Фрагмент карты градостроительного зонирования городского округа

Целью заключения является получение государственной услуги «Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории Московской области» в части

- максимального процента застройки в границах земельного участка.



1.2 Существующее положение

1.2.1 Земельный участок с кадастровым номером 50:20:0050208:740 расположен в сложившейся индивидуальной жилой застройке.

Рассматриваемый земельный участок граничит:

- с юга и востока: земли общего пользования (проезд).
- с запада: с земельным участком с кадастровым номером 50:20:0050208:182;
- с севера: с земельными участками с кадастровыми номерами 50:20:0050208:106, 50:20:0050208:120;

Космоснимок рассматриваемой территории



Рисунок 2 – Космоснимок рассматриваемой территории

Земельный участок с кадастровым номером 50:20:0050208:740 имеет категорию земель «земли населенных пунктов», основной вид разрешенного использования - «для индивидуального жилищного строительства», площадь – 3000 кв. м.



В границах земельного участка объекты капитального строительства отсутствуют, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости (приложение).

1.3 Сведения, подтверждающие, что характеристики земельного участка, неблагоприятны для застройки.

Результатами инженерно-геологических изысканий, выполненными ООО «Румб», выявлено, что подземные воды в период изысканий (ноябрь 2024г.) вскрыты всеми скважинами 5.30-6.50м (абс. отм.149.35-150.65м) и приурочены к аллювиально-флювиогляциальным пескам пылеватым.

Водоносный горизонт безнапорный. Питание горизонта инфильтрационное, разгрузка идет в местные водотоки. По степени подтопляемости территория является подтопленной в силу естественных причин.

В настоящее время собственником планируется строительство объекта капитального строительства – индивидуального жилого дома. По результатам проведенных инженерно-геологических изысканий и в соответствии с выводами инженера-геолога установлено, что при наличии коррозионной агрессивности грунтов и сильноагрессивного воздействия подземных вод к бетонам всех марок требуется усиление фундамента, отсутствует возможность организации подвального и цокольного помещений для размещения оборудования технического обеспечения и поддержания параметров температурно-влажностного режима, соответствующего условиям эксплуатации оборудования.

По этой причине принято планировочное решение о размещении технического оборудования в дополнительных помещениях здания, расположенных выше уровня земли, что ведет к увеличению общей площади застройки, при этом помещения для отдыха и помещения вспомогательного использования, предназначенные для удовлетворения бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, планируется разместить на уровне второго и третьего этажей.



1.4 Характеристики размещаемого объекта капитального строительства, планируемого к строительству, реконструкции.

В соответствии с СП 55.13330.2016 дом должен включать жилые комнаты - одну или несколько (общую комнату или гостиную, спальню), а также вспомогательные помещения: переднюю, кухню [в том числе кухню-столовую и (или) кухню-нишу], ванные комнаты и (или) душевые, туалет (уборную) или совмещенный санузел.

Кроме того, могут устраиваться вспомогательные помещения: холодный тамбур, кладовая и (или) встроенные шкафы, постирочная, парная баня или сауна в соответствии с СанПиН 2.1.2.3150, генераторная отопления и (или) электроснабжения, кладовая твердого топлива, встроенная, встроенно-пристроенная или пристроенная стоянка или гараж-стоянка, бассейн (правила проектирования которого изложены в [14]), а также иные помещения по заданию на проектирование.

В жилых зданиях следует предусматривать: хозяйственно-питьевое и горячее водоснабжение, канализацию и водостоки отопление, вентиляцию, противодымную защиту.

Проектными решениями индивидуального жилого дома предусмотрено оборудование систем инженерного обеспечения в соответствии с требованиями сводов правил, в том числе устройство изолированных технических помещений котельной, постирочной и др., а также зоны отдыха.

При этом этажность предусмотрена - 3 этажа, а площадь застройки составит 1161,6 кв.м (см. «Схему земельного участка с отображением местоположения существующих объектов капитального строительства, сетей инженерного обеспечения планировочных ограничений и планируемого к размещению объекта», М 1:500»).

Проектные расстояния от границ земельного участка до проектируемого объекта капитального строительства составляют:

- от северной границы - 3,10 м;
- от южной границы - 16,95 м;
- от западной границы - 17,81 м;
- от восточной границы – 5,10 м;



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

Характеристики конструкций:

Фундаменты. Основное проектное решение фундаментов Жилого дома - фундаментная плита из тяжелого бетона класса В25.

Гидроизоляция конструкций фундаментов - оклеечная, рекомендовано также применение гидрофобных добавок в бетонную смесь. Частично производится утепление конструкций фундаментов жесткими пенополистирольными плитами.

Конструктивные решения ниже планировочной отметки грунта.

Вертикальные несущие конструкции - монолитные ж/б стены и пилоны толщиной 300-400мм из тяжелого бетона класса В25. Горизонтальные несущие конструкции - монолитные ж/б плиты перекрытия толщиной в основном 220мм, работающие по многопролетной ригельной схеме, с жесткими узлами опирания.

Гидроизоляция ж/б конструкций - оклеечная, рекомендовано также применение гидрофобных добавок в бетонную смесь. Узлы стыковки конструкций должны быть защищены установкой герметизирующих гидроизоляционных прокладок. Утепление ж/б конструкций жесткими пенополистирольными плитами с устройством защитных элементов кирпичная кладка 120 мм и дальнейшей фасадной отделкой либо обратной засыпкой грунтом.

Конструктивные решения выше планировочной отметки грунта.

Наружные стены навесные стены из ячеистого бетона. высота этажа 3.5 м.

Отделка фасадов: отштукатуренные стены со вставкой деревянных молдингов.

Отделка террас и ступеней, гранит.

Внутренние несущие стены 380мм, выполнены из щелевого кирпича или керамического блока.

Ограждение коммуникационных шахт 120мм, выполнены из полнотелого кирпича.



Перекрытия,- монолитные ЖБ.

Парадная лестница,- металлический каркас. Лестница -монолитная ЖБ.

Конструкции

лестниц будут уточнены в разделе КР.

Шахта котельной 400х1550мм. Дымовые каналы для каминов 400х800мм.

Наружные оконные и дверные конструкции,- алюминий, RAL 7021.

Кровля плоская инверсионная.

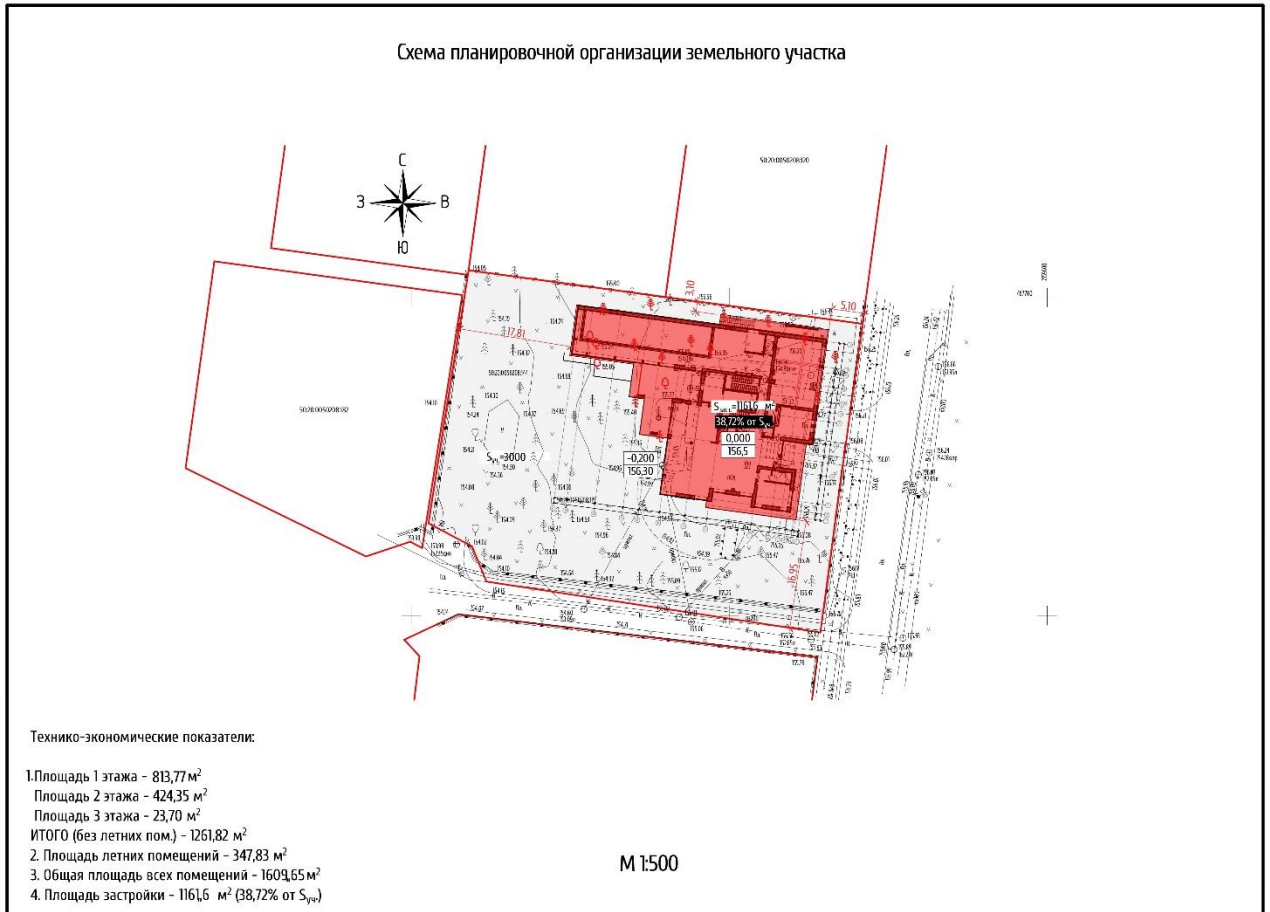
В проекте предусматривается устройство принудительной вентиляции и кондиционирования..

Планировочное и/или объемно-пространственное решение проектируемого объекта капитального строительства не соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства в части: максимального процента застройки и составляет 40%.

Требуемое отклонение от предельных параметров разрешенного строительства: увеличение максимального процента застройки до 40%.



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



М 1:500



1.6 Подтверждение соблюдения требований технических регламентов

В соответствии с ч. 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики, которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

В соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса РФ «отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов».

1. В соответствии с Федеральным законом №384-ФЗ «Технический регламент безопасности зданий и сооружений»:

Пожарная безопасность объекта защиты обеспечивается выполнением в полном объеме требований пожарной безопасности, установленных техническими регламентами, принятыми в соответствии с Федеральным законом «О техническом регулировании» и нормативными документами по пожарной безопасности.

СП 4.13130.2013 Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям:

- Противопожарные расстояния от здания класса функциональной пожарной опасности объекта защиты – Ф 3.1 до ближайших зданий и сооружений выполняются в соответствии требованиями п.6.1.2 табл. 3 СП 4.13130.2013.

- Противопожарные расстояния (разрывы) от здания до площадок, предназначенных для мусорных контейнеров, предусмотрено не менее 20 м.

К зданию предусмотрен подъезд (проезд) шириной не менее 3,5 м. Конструкция дорожной одежды проездов для пожарных автомобилей должны быть спроектированы исходя из расчета нагрузки от пожарных автомобилей не менее 16 т на ось.

Расстояние от края проездов до стен здания – от 5 до 8 м.

В соответствии с требованиями СП 7.13130.2013 здание не требуется оборудовать вытяжной и приточной противодымной вентиляцией.



Строительные конструкции предохраняют от разрушающего воздействия климатических факторов (дождя, снега, переменного увлажнения и высыхания, замораживания и оттаивания).

В помещении объекта должны поддерживать параметры температурно-влажностного режима, соответствующие проектному решению.

Таким образом, при проектировании должны быть в полном объеме выполнены требования безопасности зданий и сооружений, установленные техническим регламентом, в том числе требования пожарной безопасности (ст.8), требования к обеспечению пожарной безопасности здания или сооружения (ст.17), требования безопасного уровня воздействия зданий и сооружений на окружающую среду (ст.14), требования к обеспечению выполнения санитарно-эпидемиологических требований (ст.19), требования к обеспечению охраны окружающей среды (ст.32), требования к обеспечению качества воздуха (ст. 20), требования к обеспечению защиты от шума (ст.24), требования к обеспечению защиты от вибрации (ст.26), требования по обеспечению защиты от воздействия электромагнитного поля (ст.27), требования к обеспечению безопасности зданий и сооружений в процессе эксплуатации.

1.6.1 Федеральный закон «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008 № 123-ФЗ

Требования технического регламента	Обоснование соблюдения требования со ссылкой на нормативно-правовое законодательство и/или специальные технические условия / согласования уполномоченных органов (организаций).
Требования к документации при планировке территорий поселений и городских округов	<i>Соблюдается. В соответствии с Правилами землепользования и застройки территории (части территории) Одинцовского городского округа Московской области и СП42.13330.2016 Этажность – 3 этажа, отступ от границ участка не менее 3 метров.</i>
Размещение взрывопожароопасных объектов на территориях поселений и городских округов	<i>Не требуется, так как объект не взрывопожароопасный.</i>
Противопожарное водоснабжение поселений и городских округов	<i>Требование ст.68 ФЗ-123. На территории городского округа должны быть источники</i>



	<i>наружного противопожарного водоснабжения.</i>
Противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями и лесничествами	<i>Соблюдается. Минимальные противопожарные расстояния (разрывы) между жилыми зданиями и сооружениями на соседних участках составляют не менее 6м, что соответствует требованиям таблицы 1 пункта 4.3. СП 4.13130.2013 «Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»: Степень огнестойкости – II. Класс конструктивной пожарной опасности - С0. Согласно СП 4.13130.2013 противопожарные расстояния между домами и хозяйственными постройками в пределах одного земельного участка не нормируются.</i>
Противопожарные расстояния от зданий и сооружений складов нефти и нефтепродуктов до граничащих с ними объектов защиты	<i>Не требуется, так как отсутствуют здания складов нефти.</i>
Противопожарные расстояния от зданий и сооружений автозаправочных станций до граничащих с ними объектов защиты	<i>Не требуется, так как отсутствуют автозаправочные станции.</i>
Противопожарные расстояния от резервуаров сжиженных углеводородных газов до зданий и сооружений	<i>Не требуется, так как отсутствуют резервуары сжиженных углеводородных газов.</i>
Противопожарные расстояния от газопроводов, нефтепроводов, нефтепродуктопроводов, конденсатопроводов до соседних объектов защиты	<i>Не требуется, так как отсутствуют магистральные трубопроводы.</i>
Общие требования пожарной безопасности к поселениям и городским округам по размещению подразделений пожарной охраны	<i>Соблюдается. Статья 76 №123-ФЗ. Участок расположен в 15 минутах от отдельного поста Успенское 244 пожарно-спасательной части ТУ № 1 ГКУ МО Мособлпожспас</i>
Требования к проектной документации на объекты строительства	<i>Соблюдается. При оформлении проектной документации необходимо соблюдать все требования ГОСТ Р 21.101-2020 и постановления Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 г. №87 в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 27 мая 2022 г. №963.</i>
Нормативное значение пожарного риска для зданий и сооружений	<i>Соблюдается. Требования ФЗ-123 выполнены в полном объеме, а также в полной мере выполняются требования нормативных документов по пожарной безопасности добровольного применения. Расчет величины пожарного риска не требуется</i>



Требования пожарной безопасности при проектировании, реконструкции и изменении функционального назначения зданий и сооружений	<i>Соблюдается.</i> <i>СП 484.1311500.2020, СП 485.1311500.2020, СП 486.1311500.2020. СП 3.13130.2009, п. 4, табл. 2. Здание оборудуется системой пожарной сигнализации.</i> <i>Соблюдается. СП 10.13130.2020, пункт 4.1.1 здание оборудуется системой пожарного водопровода.</i>
Требования к функциональным характеристикам систем обеспечения пожарной безопасности зданий и сооружений	<i>Соблюдается. СП 484.1311500.2020, СП 485.1311500.2020, СП 486.1311500.2020. СП 3.13130.2009, п. 17, табл. 2. Здание оборудуется системой пожарной сигнализации.</i>
Требования пожарной безопасности к электроустановкам зданий и сооружений	<i>Соблюдается. ПУЭ (6-е издание), раздел 7.4. Электроустановки здания соответствуют классу пожароопасной зоны, в которой они установлены.</i>
Требования к системам автоматического пожаротушения и системам пожарной сигнализации	<i>Соблюдается. СП 10.13130.2009, пункт 4.1.5 система автоматического пожаротушения не требуется.</i> <i>СП 5.13130.2009, п. 9 Здание оборудуется системами пожарной сигнализации.</i>
Требования пожарной безопасности к системам оповещения людей о пожаре и управления эвакуацией людей в зданиях и	<i>Не требуется.</i>
Требования к системам противодымной защиты зданий и сооружений	<i>Соблюдается. СП 7.13130.2013, пункт 7.2 е. Система дымоудаления не требуется.</i>
Требования к внутреннему противопожарному водоснабжению	<i>Соблюдается. СП 10.13130.2009, пункт 4.1.5, д. Внутренний противопожарный водопровод не требуется.</i>
Требования к огнестойкости и пожарной опасности зданий, сооружений и пожарных отсеков	<i>Соблюдается. СП 2.13130.2012, п. 6.1.1, таблица 6.1. Степень огнестойкости здания – II.</i> <i>Предел огнестойкости: Несущие конструкции – R90, покрытия – R15.</i>
Требования к ограничению распространения пожара в зданиях, сооружениях, пожарных отсеках	<i>Соблюдается. СП 2.13130.2012, п. 6.1.1, таблица 6.1. Степень огнестойкости здания – II.</i> <i>Предел огнестойкости: Стены между пожарными отсеками – R90.</i>
Требования пожарной безопасности к эвакуационным путям, эвакуационным и аварийным выходам	<i>Соблюдается. В здании предусмотрено не менее 2 выходов высотой 200 мм и шириной 900 - 1300 мм.</i>
Обеспечение деятельности пожарных подразделений	<i>Соблюдается. Статья 76 №123-ФЗ. Участок расположен в 15 минутах от отдельного поста Успенское 244 пожарно-спасательной части ТУ № 1 ГКУ МО Мособлпожспас</i>
Оснащение помещений, зданий и сооружений, оборудованных системами оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре, автоматическими установками пожарной сигнализации и (или) пожаротушения	<i>Система автоматического пожаротушения не требуется.</i> <i>СП 5.13130.2009, п. 9 Здание оборудуется системами пожарной сигнализации.</i>
Требования пожарной безопасности к производственным объектам (ст.92-ст.93.1)	<i>Не требуется.</i>



Требования к размещению пожарных депо, дорогам, въездам (выездам) и проездам, источникам водоснабжения на территории производственного объекта (ст.97-ст.100)	Не требуется.
---	---------------

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

<p>1. ГОСТ 27751-2014 "Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения". Разделы 1, 3, 4 (пункты 4.1, 4.2), 5 (за исключением абзаца второго пункта 5.1.4, пунктов 5.2.3, 5.2.6), 6 (за исключением пунктов 6.1.1, 6.2.1, абзаца второго пункта 6.2.3, пунктов 6.2.4, 6.3.4), 7 (за исключением пунктов 7.6, 7.9), 8, 9, 10 (за исключением абзаца второго пункта 10.2, пунктов 10.3, 10.5), 11, 12 (за исключением пункта 12.4), 13 (за исключением пунктов 13.3, 13.4, 13.6).</p> <p>2. ГОСТ 31937-2011 "Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния". Разделы 1, 6 (пункты 6.2.6, 6.3.2, 6.3.3, 6.4.18 - 6.4.20).</p> <p>3. ГОСТ 18105-2018 "Бетоны. Правила контроля и оценки прочности". Разделы 1, 4 (пункты 4.3 - 4.5, 4.7), 5 (за исключением пункта 5.5), 8 (пункты 8.1.1, 8.1.2, 8.2, 8.4, 8.5.1 - 8.5.5).</p> <p style="text-align: center;">Своды правил</p> <p>8. СП 17.13330.2017 "СНиП II-26-76 "Кровли". Разделы 1, 4 (пункты 4.1 - 4.3, 4.4 (абзац третий), 4.6, 4.8, 4.10, 4.14), 5 (за исключением пунктов 5.1.7, 5.1.12, 5.1.14, 5.1.17 - 5.1.19, 5.1.21, 5.1.22, 5.1.24, 5.2.7 - 5.2.9, 5.3.3, 5.3.5, 5.3.7, 5.4.4, 5.4.5, 5.4.7), 6 (за исключением подразделов 6.1 - 6.4), 7 (за исключением пункта 7.4, абзаца первого пункта 7.5, пунктов 7.6, 7.7, 7.10, 7.12, 7.14, 7.15), 8 (за исключением пунктов 8.1, 8.2, 8.7, 8.8), 9 (за исключением пунктов 9.1, 9.2, 9.3, 9.13).</p> <p>11. СП 20.13330.2016 "СНиП 2.01.07-85* "Нагрузки и воздействия". Разделы 1 (пункт 1.1), 4 (за исключением пунктов 4.4, 4.6), 6 (за исключением абзаца первого пункта 6.8), 7, 8 (за исключением пунктов 8.1.1, 8.2.2, 8.3.1, 8.4.3), 9 (за исключением абзаца второго пункта 9.3), 10 (за исключением пунктов 10.2, 10.4,</p>	<p><i>Соблюдается с учетом выполнения требований ГОСТ 27751-2014 при осуществлении архитектурно-строительного проектирования</i></p> <p><i>Соблюдается с учетом выполнения требований ГОСТ 31937-2011 при осуществлении архитектурно-строительного проектирования</i></p> <p><i>Соблюдается с учетом выполнения требований ГОСТ 18105-2018 при осуществлении архитектурно-строительного проектирования</i></p> <p><i>Соблюдается с учетом выполнения требований СП 17.13330.2017 при осуществлении архитектурно-строительного проектирования</i></p> <p><i>Соблюдается с учетом выполнения требований СП 20.13330.2016 при осуществлении архитектурно-строительного проектирования</i></p>
--	--



10.7, 10.10), 11 (за исключением пунктов 11.1.2, 11.1.4, 11.1.7, 11.1.8, 11.3.4), 12, 13 (за исключением пунктов 13.3, 13.4, 13.6), 14 - 15, приложения А - В, Д.

13. СП **22.13330.2016** "СНиП 2.02.01-83* "Основания зданий и сооружений". Разделы 1, 4 (пункты 4.2, 4.15, 4.22, 4.24), 5 (пункты 5.1.9, 5.2.2, 5.2.5, 5.2.6, 5.2.8, 5.3.7, 5.3.17, 5.4.1, 5.4.12, 5.4.15 (за исключением последнего абзаца), 5.5.3 - 5.5.10, 5.6.8, 5.6.25, 5.6.26, 5.7.1, 5.7.3, 5.7.4, 5.7.6, 5.7.8 - 5.7.10, 5.7.12, 5.7.13, 5.8.2 - 5.8.6, 5.8.8 - 5.8.13), 6 (пункты 6.1.1, 6.1.2, 6.1.4, 6.1.5, 6.1.8, 6.1.9, 6.1.13, 6.1.15, 6.1.16, 6.1.18 - 6.1.22, 6.1.25 - 6.1.27, 6.2.1 - 6.2.4, 6.2.6, 6.2.9 - 6.2.14, 6.2.16 - 6.2.24, 6.2.26 - 6.3.1, 6.3.5 - 6.3.13, 6.3.15, 6.3.16, 6.4.1 - 6.4.6, 6.4.8 - 6.4.10, 6.4.12, 6.4.13, 6.4.15, 6.4.17, 6.4.18, 6.4.21 - 6.4.23, 6.4.26 - 6.4.28, 6.4.30 - 6.4.33, 6.5.1, 6.5.2, 6.5.4, 6.5.7, 6.5.8, 6.5.10 - 6.5.12, 6.5.15 - 6.5.18, 6.6.1, 6.6.7, 6.6.10, 6.6.11, 6.6.14 - 6.6.16, 6.6.17 - 6.6.21, 6.7.2 - 6.7.4, 6.7.6, 6.7.8, 6.7.11 - 6.7.16, 6.8.1, 6.8.2, 6.8.3, 6.8.5 - 6.8.8, 6.8.12 - 6.8.15, 6.9.22, 6.11.1, 6.11.4 - 6.11.8, 6.11.10 - 6.1.18, 6.12.1, 6.12.2, 6.13.1, 6.13.3 - 6.13.5, 6.13.7, 6.13.8, 6.14.1, 6.14.2 - 6.14.5, 6.14.7, 7 (пункты 7.1, 7.3, 7.4, 7.6 - 7.12), 9 (пункты 9.1, 9.2, 9.4, 9.5, 9.9, 9.11, 9.17 - 9.19, 9.21, 9.24, 9.27 - 9.32, 9.37), 10 (пункты 10.1, 10.2, 10.23, 10.24, 10.29), 11 (пункты 11.2 - 11.4, 11.9, 11.12, 11.13, 11.16 - 11.18, 11.22 - 11.24), 12 (пункты 12.4 (за исключением примечания), 12.8), приложение К.

18. СП **28.13330.2017** "СНиП 2.03.11-85 "Защита строительных конструкций от коррозии". Разделы 1, 5 (за исключением пунктов 5.4.3, 5.4.4 (абзацы первый и третий), 5.4.11, 5.4.13 (абзац первый), 5.5.5 - 5.5.7, 5.7.11), 6 (пункты 6.4 - 6.13), 7 (за исключением пункта 7.2), 8, 9 (за исключением пунктов 9.2.2, 9.2.3, 9.2.7, 9.3.1 - 9.3.3, 9.3.5, 9.3.8, 9.3.10, 9.4.2, 9.4.5), 10, 11 (пункты 11.1, 11.2, 11.5 - 11.7).

19. СП **29.13330.2011** "СНиП 2.03.13-88 "Полы". Разделы 1 (пункт 1.1), 4 (пункты 4.4 - 4.11, 4.15), 5 (пункты 5.11 - 5.13, 5.15, 5.21, 5.25), 7.

20. СП **30.13330.2016** "СНиП 2.04.01-85* "Внутренний водопровод и канализация зданий". Разделы 1, 4 (пункт 4.6), 5 (пункты 5.1.1 - 5.1.4, 5.3.1.5, 5.3.2.4, 5.3.3.5, 5.3.3.6, 5.3.4.1, 5.3.4.3, 5.4.16, 5.5.3 - 5.5.5, 5.6.1, 5.6.3 - 5.6.6), 6 (за исключением пунктов 6.1.2, 6.1.6, 6.1.10, 6.3.9, 6.3.11, 6.4.7, 6.4.15, 6.4.16), 7

Соблюдается с учетом выполнения требований СП 22.13330.2016 при осуществлении архитектурно-строительного проектирования

Соблюдается с учетом выполнения требований СП 28.13330.2017 при осуществлении архитектурно-строительного проектирования

Соблюдается с учетом выполнения требований СП 29.13330.2011 при осуществлении архитектурно-строительного проектирования

Соблюдается с учетом выполнения требований СП 30.13330.2016 при осуществлении архитектурно-строительного проектирования.



(пункты 7.1.1, 7.1.2, 7.1.4, 7.1.5, 7.1.7, 7.1.9 - 7.1.11, 7.2.1, 7.2.5, 7.3.1, 7.3.4, 7.3.9, 7.3.10, 7.3.12, 7.3.14, 7.3.18 - 7.3.20, 7.4.7 - 7.4.10), 8 (пункты 8.1.2, 8.1.3, 8.3.1, 8.3.2, 8.3.4, 8.3.6, 8.3.13 - 8.3.18, 8.3.20, 8.3.22, 8.3.24, 8.3.28, 8.6.2 - 8.6.7, 8.7.2, 8.7.14), 9 (за исключением пунктов 9.1.3, 9.1.7, 9.3.2, 9.3.4, 9.4.2), 10 (пункты 10.1, 10.2, 10.8).

32. СП 42.13330.2016 "СНиП 2.07.01-89* "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений". Разделы 1 (пункт 1.1), 3 (пункт 3.37), 4 (за исключением пункта 4.16), 5 (за исключением пунктов 5.1, 5.2, 5.4, 5.5, 5.7, 5.8), 6 (за исключением пунктов 6.3, 6.4, 6.6, 6.7), 7 (пункты 7.1, 7.5), 8 (пункты 8.3 - 8.6, 8.9, 8.12 - 8.15, 8.18 - 8.21, 8.24, 8.26), 9 (за исключением пунктов 9.18, 9.26), 10 (пункты 10.2, 10.3), 11 (пункты 11.1, 11.4 - 11.6, 11.7, 11.9 - 11.11, 11.12 (абзац третий), 11.14, 11.16, 11.17, 11.21 - 11.27, 11.29, 11.34 - 11.36, 11.38, 11.39, 11.40, 11.41), 12 (за исключением пунктов 12.3, 12.11, 12.12, 12.19, 12.22, 12.33 - 12.37), 13 (за исключением пунктов 13.3, 13.8), 14 (за исключением пунктов 14.4, 14.5, 14.10, 14.12, 14.13).

Раздел 1 (пункт 1.1) выполняется, так как пунктом 1.17 РНГП МО установлено, что при застройке земельных участков индивидуальными жилыми домами коэффициент застройки, земельного участка должен быть **не более 40 процентов**, (без учета гаражей, строений и сооружений вспомогательного использования, не предназначенных для постоянного проживания), этажность жилых домов не должна превышать 3 этажей.

Пункт 4. Не применяется, так как в пункте устанавливаются общие требования к территории, а не к одному участку.

Пункт 5: 5.3, 5.6, 5.10, 5.11 - общие (не применяется), 5.9 – для ижс не применяется

Пункт 6: для ижс не применяется;

Пункт 7:

7.1 выполняется, так как:

- Расстояния от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) домов индивидуальной застройки до стен домов и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должны быть не менее 6 м. При реконструкции проектные расстояния от стен жилых домов, расположенных на соседних земельных участках до проектируемого объекта капитального строительства, составляют:

- с востока и юга территория общего пользования (здания отсутствуют);

- по северной границе 23 м (индивидуальный жилой дом);

- по западной границе 42 м (индивидуальный жилой дом).

- Расстояние от границ участка должно быть не менее 3 м до стены жилого дома. При реконструкции проектные расстояния от границ земельного участка до проектируемого объекта капитального строительства составляют:

- от северной границы 3,10 м;

- от южной границы 16,95 м;

- от западной границы 17,81 м;

- от восточной границы 5,10 м.

7.5 является общим и не регулирует застройку одного земельного участка.

Пункт 8: Не применяется, так как регулирует застройку земельных участков в составе производственных зон.

Пункт 9: Не применяется, так как регулирует



34. СП 45.13330.2017 "СНиП 3.02.01-87 "Земляные сооружения, основания и фундаменты". Разделы 1, 6 (пункты 6.1.12, 6.1.14, 6.1.16, 6.1.19, 6.1.21), 8 (пункты 8.3, 8.19), 10 (за исключением пункта 10.2), 11 (пункты 11.30, 11.43), 12 (пункт 12.8.5, таблица 12.1, пункт 12.9.31), 14 (пункт 14.1.29, таблица 14.4), 15 (пункт 15.7), 16 (пункт 16.4.10), 17 (пункт 17.1.5), 19 (пункт 19.19, таблица 19.1).

36. СП 47.13330.2016 "СНиП 11-02-96 "Инженерные изыскания для строительства. Основные положения". Разделы 1 (абзац первый), 4 (пункты 4.1, 4.8 - 4.10, 4.13 - 4.15, 4.18, 4.22, 4.24 - 4.36, 4.38, 4.41 - 4.43), 5 (пункты 5.1.1 - 5.1.3, 5.1.5, 5.1.7, 5.1.10, 5.1.12 - 5.1.13, 5.1.17 - 5.1.20, 5.1.21 - 5.1.24, 5.2.1, 5.2.2, 5.2.6, 5.3.1.1, 5.3.1.2, 5.3.1.4, 5.3.1.5, подразделы 5.3.2, 5.4), 6 (пункты 6.1.3, 6.1.6, 6.1.8 - 6.1.10, 6.2.1.1, 6.2.1.2, 6.2.2.1, 6.2.2.2, 6.3.1.2 - 6.3.1.4, 6.3.1.5, 6.3.2.2 - 6.3.2.5, подраздел 6.3.3 (за исключением пункта 6.3.3.8), пункты 6.4.2, 6.4.4, 6.4.6 - 6.4.8), 7 (пункты 7.1.1 - 7.1.3, 7.1.5 - 7.1.6, 7.1.8 - 7.1.10, 7.1.12, 7.1.13, 7.1.15 - 7.1.16, 7.1.19 - 7.1.23, подраздел 7.2, пункты 7.3.1.1 - 7.3.1.8, 7.3.1.10, подраздел 7.3.2, пункты 7.4.1, 7.4.3 - 7.4.7), 8 (пункты 8.1.1 - 8.1.5, 8.1.7, 8.1.9 - 8.1.12, 8.2.1, 8.2.2, 8.2.5 - 8.2.7, 8.2.9 - 8.2.18, 8.3.1.1 - 8.3.1.3, подраздел 8.3.2, пункты 8.4.1, 8.4.3 - 8.4.4, 8.4.6 - 8.4.7), приложения В, Г.

44. СП 60.13330.2016 "СНиП 41-01-2003

застройку в зонах рекреационного назначения и особо охраняемых территорий.

Пункт 10: Не применяется, так как регулирует размещение учреждений, организаций и предприятий обслуживания.

Пункт 11: Не применяется, так как регулирует размещения объектов транспорта и элементов улично-дорожной сети.

Пункт 12: Не применяется, так как устанавливает требования для размещения инженерных сетей, а не ижс.

Пункт 13: Не применяется, так как в пункте устанавливаются общие требования к территории, а не к одному участку.

Пункт 14: индивидуальный жилой дом не оказывает негативного воздействия на окружающую среду. Здание планируется подключить к централизованным инженерным системам.

Соблюдается с учетом выполнения требований СП 45.13330.2017 при осуществлении архитектурно-строительного проектирования

Инженерно-геодезические изыскания выполнены для проведения строительства здания и содержат сведения о соответствии характеристик природных условий, использованных при разработке проектной документации, фактическим природным условиям и их изменении в результате взаимодействия со зданием. В результате производства изысканий получены уточненные расчетные характеристики компонентов природной среды, необходимых для разработки проектной документации на осуществление размещения объекта строительства; произведена оценка эффективности работы систем инженерной защиты здания



"Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха". Разделы 1, 4 (за исключением пунктов 4.2 (абзац пятый), 4.4, 4.7, 4.8), 5 (за исключением пунктов 5.1 (абзацы третий, седьмой), 5.3, 5.11 (абзац второй), 5.15, 5.17), 6 (подразделы 6.1 (пункты 6.1.2 - 6.1.4 (за исключением абзацев первого и пятого), 6.1.6, 6.1.7), 6.2 (пункты 6.2.5, 6.2.6, 6.2.8 (за исключением абзаца первого), 6.2.9 (за исключением абзаца первого), 6.2.10), 6.3 (пункты 6.3.1, 6.3.3 (за исключением абзаца третьего), 6.3.4 (за исключением абзаца первого), 6.3.5, 6.3.7, 6.3.8 - 6.3.11), 6.4 (пункты 6.4.1 - 6.4.3, 6.4.5, 6.4.8 (за исключением абзаца второго), 6.4.9, 6.4.10, 6.4.12), 6.5 (пункты 6.5.3 - 6.5.8)), 7 (пункты 7.1.2 (за исключением последнего абзаца), 7.1.3, 7.1.5 - 7.1.8, 7.1.10 (за исключением абзаца второго), 7.1.12 (за исключением абзаца второго), 7.1.15, 7.1.18, 7.2.1 - 7.2.3, 7.2.4 (за исключением абзаца шестого), 7.2.5, 7.2.6 (за исключением абзацев первого и второго), 7.2.7 (за исключением абзаца третьего), 7.2.8, 7.2.10, 7.2.11 (за исключением последнего абзаца), 7.2.12 (за исключением абзацев второго и третьего), 7.2.13, 7.2.15 - 7.2.18, 7.2.19 (за исключением абзаца второго), 7.2.21, 7.3.1 - 7.3.3, 7.3.4 (за исключением абзаца четвертого), 7.3.5, 7.4.1 - 7.4.4, 7.4.6, 7.5.1 (за исключением абзацев третьего и четвертого), 7.5.5, 7.5.12, 7.6.1, 7.6.2 (за исключением абзаца второго), 7.6.4 - 7.6.5, 7.8.2, 7.8.3, 7.8.8, 7.9.2, 7.9.4, 7.9.6 - 7.9.9, 7.9.10 (за исключением абзаца первого), 7.9.11 - 7.9.14, 7.9.15 (за исключением абзаца второго), 7.9.16 - 7.9.17, 7.10.2, 7.10.3, 7.10.7, 7.10.8 (за исключением абзаца третьего), 7.11.1 (за исключением абзаца второго), 7.11.2, 7.11.4 - 7.11.5, 7.11.6 (за исключением абзаца третьего), 7.11.7 - 7.11.10, 7.11.11 (за исключением абзаца четвертого), 7.11.12 - 7.11.14), 8, 9 (пункты 9.5 (за исключением абзаца третьего), 9.7 - 9.10, 9.11 (за исключением абзаца четвертого), 9.12 (за исключением абзацев первого и второго), 9.13 - 9.14, 9.16,

Соблюдается с учетом выполнения требований СП 60.13330.2016 при осуществлении архитектурно-строительного проектирования



9.22 (последний абзац)), 10 (за исключением пунктов 10.7 (абзац второй), 10.9), 11 (пункты 11.6 - 11.10), 12 (за исключением пункта 12.2.1), 13 (пункты 13.3 - 13.7), 14 (пункты 14.1, 14.2), приложения А - В, Ж, И.

47. СП 63.13330.2018 "СНиП 52-01-2003 "Бетонные и железобетонные конструкции. Основные положения". Разделы 1, 4, 5 (за исключением пунктов 5.1.6 (абзац четвертый), 5.1.11 (абзац второй), 5.1.12), 6 (за исключением пунктов 6.1.14 (последний абзац), 6.1.16 (абзац третий), 6.1.17, 6.2.13 (абзац четвертый), 6.2.14 (последний абзац)), 7, 8 (за исключением пунктов 8.1.2 (абзац второй), 8.1.12, 8.1.16, 8.1.17 (абзац второй), 8.1.35 (последний абзац), 8.1.42 (абзац десятый), 8.1.57 (абзацы второй и одиннадцатый), 8.2.8 (абзац второй), 8.2.9, 8.2.12 (последний абзац), 8.2.16, 8.2.26 (абзац седьмой), 8.2.29 (первый и четвертый абзацы), 8.2.30 (последний абзац), 8.2.31 (последний абзац)), 9 (за исключением пунктов 9.1.3 (последний абзац), 9.1.4 (абзацы второй и третий), 9.1.5 (абзац пятый), 9.1.6 (абзац четвертый), 9.1.8 (последний абзац), 9.1.9 (абзац восьмой), 9.2.7 (абзац второй), 9.3.6, 9.3.7 (абзац второй), 9.3.8 (последний абзац), 9.3.13 (абзац второй), 9.3.15 (абзацы первый и шестой)), 10 (за исключением пунктов 10.3.3 (абзац второй), 10.3.5 (последний абзац), 10.3.20 (абзац второй), 10.3.22 (абзац первый), 10.3.25 (абзац шестой), 10.3.33 (последний абзац), 10.4.10 (абзацы первый и второй)), 11 (пункты 11.1.2, 11.1.4 - 11.1.5, 11.2.1 - 11.2.3, 11.2.6 - 11.2.8, 11.4.2 - 11.4.6, 11.5.2), 12 (за исключением пунктов 12.3.3, 12.3.5 (абзац второй), 12.3.7 (абзац второй))).

67. СП 116.13330.2012 "СНиП 22-02-2003 "Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения". Разделы 1, 4 (пункты 4.9, 4.12), 5 (пункты 5.1.1, 5.2.2, 5.2.5, 5.3.1.3 - 5.3.1.6, 5.3.1.8, 5.3.2.1, 5.3.2.2, 5.3.2.4 - 5.3.3.3, 5.3.3.5 - 5.3.4.2), 6 (пункты 6.2.1 - 6.3.1.2, 6.3.1.4 - 6.3.2.1, 6.3.2.4 - 6.3.3.1, 6.3.3.3 - 6.3.5.2), 7 (пункты 7.2.1, 7.2.2, 7.3.1.1 - 7.3.1.3, 7.3.1.5 - 7.3.1.10, 7.3.1.12 - 7.3.2.6), 8 (пункты 8.2.1 - 8.3.1.2, 8.3.2.2 - 8.3.7.1), 10 (пункт 10.3.8), 11 (пункты 11.2.1 - 11.2.6, 11.3.2 - 11.3.7), 12 (пункты 12.2.1, 12.2.2).

Соблюдается с учетом выполнения требований СП 63.13330.2018 при осуществлении архитектурно-строительного проектирования

Соблюдается с учетом выполнения требований СП 116.13330.2012 при осуществлении архитектурно-строительного проектирования

2. Согласно Постановлению Правительства РФ от 29.10.2010 №870 «Об утверждении технического регламента о безопасности сетей газораспределения и газопотребления».

2.1. В полном объеме должны быть выполнены требования о безопасности сетей газораспределения и газопотребления, установленные техническим регламентом.

2.2. Планируемый объект не находится в охранной зоне газопровода.



1.7 Заключение.

Вывод: для земельного участка с кадастровым номером 50:20:0050208:740, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский г.о., посёлок Николина Гора, требования Технических регламентов соблюдаются, и соответственно допускается отклонение от предельных параметров в части увеличения максимального процента застройки до 40% для строительства индивидуального жилого дома с сохранением иных показателей и требований правил землепользования и застройки Одинцовского городского округа Московской области, утвержденных постановлением Администрации Одинцовского городского округа Московской области от 28.09.2021 № 3471 (ред. от 02.07.2024).