

земельного участка или объекта капитального строительства на территории Московской области» в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:20:0060201:736.

Для планируемого условно разрешенного вида использования земельного участка «Блокированная жилая застройка» (код 2.3, Размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха) предельные размеры земельных участков составляют: min – 200 кв.м, max – 500 000 кв.м.

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

Градостроительный план земельного участка на рассматриваемую территорию отсутствует.

1.2 Существующее положение

1.2.1 Земельный участок с кадастровым номером 50:20:0060201:736 расположен в жилой застройке п. Кобяково.

Рассматриваемый земельный участок граничит:

- с севера: земли неразграниченной государственной собственности (проезд с разворотной площадкой);
- с востока: с земельным участком с кадастровым номером 50:20:0060201:736;
- с юга: земли неразграниченной государственной собственности, далее лесничество (Звенигородское) с лесными насаждениями лиственных пород;
- с запада: с земельным участком с кадастровым номером 50:20:0060201:327..

Космоснимок рассматриваемой территории представлен на рисунке 2.

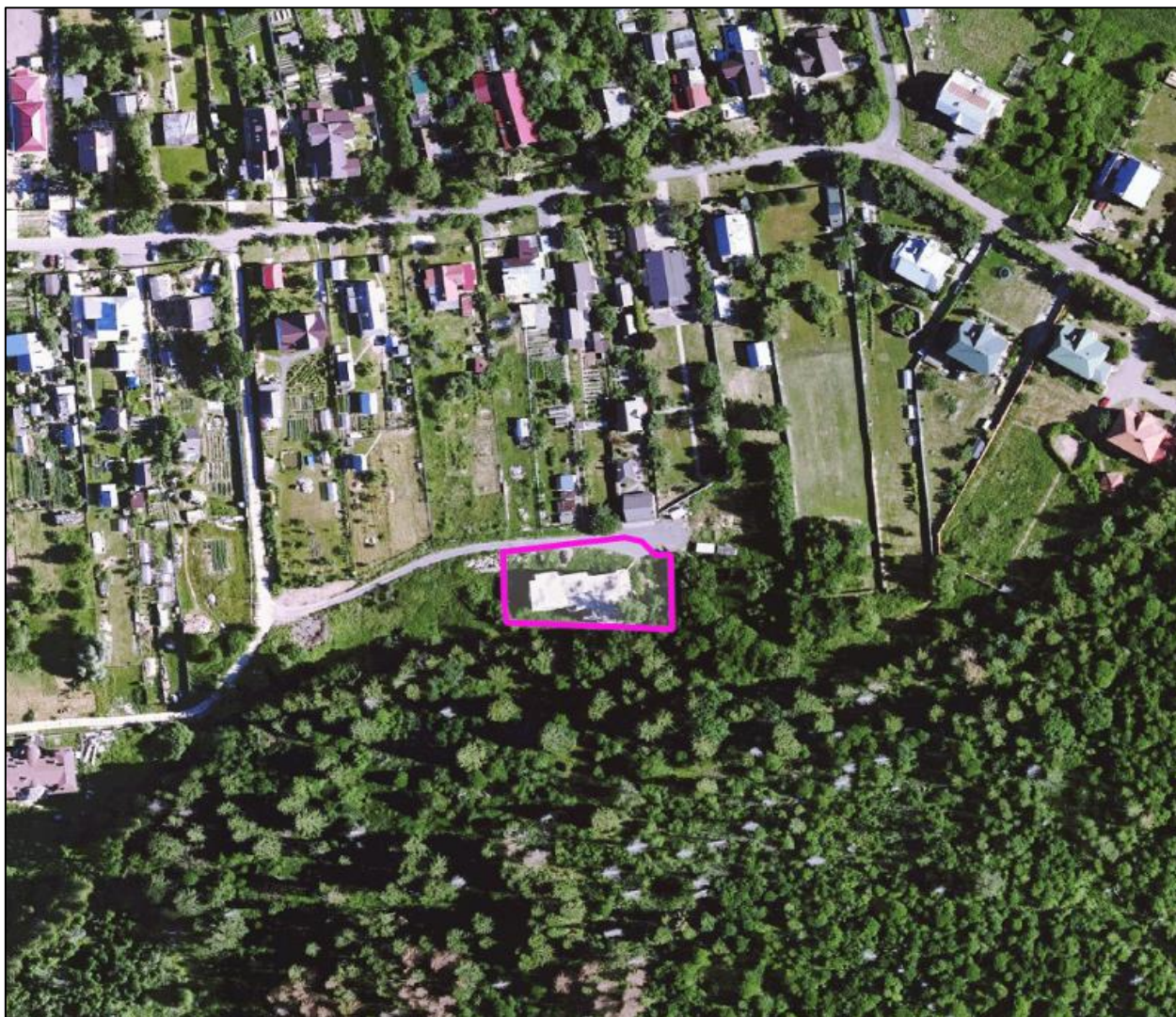


Рисунок 2 – Космоснимок рассматриваемой территории

Фотофиксация существующего состояния территории представлена на рисунке 3.

18/03/2025



18/03/2025





Рисунок 3 – Панорамная фотофиксация местности

Земельный участок с кадастровым номером 50:20:0060201:736 имеет категорию земель «земли населённых пунктов», основной вид разрешенного использования - «для индивидуального жилищного строительства», площадь – 1 511 кв.м.

На земельном участке зарегистрированные объекты капитального строительства отсутствуют.

1.2.2 Планировочные ограничения земельного участка указаны на рисунке 4 (согласно данным геопортала Подмосквовья <https://rgis.mosreg.ru/v3/#/>).

Земельный участок частично расположен в зоне публичного сервитута объекта «Газораспределительная сеть деревни Кобяково», кадастровый номер 50:20:0070613:358.

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

На земельном участке планируется строительство объекта капитального строительства – Блокированный жилой дом (далее – Объект).

Площадь застройки объекта составляет 375 м², общая площадь Объекта составляет не более 1100 м².

Проектируемое здание - отдельно стоящее, 2-этажное, количество этажей – 3 (2 надземных/1 цокольный), представляет из себя блокирование 3 независимых секций, разделенных шумопоглощающими стенами, имеющими отдельный независимый несущий каркас, стоящий на одной фундаментной плите.

Количество этажей – 2 надземных этажа.

Высота этажей от пола до пола:

- 1 блок: 1-го этажа - 5,6м, 2-го этажа - 4,25м, цокольного этажа - 3,2м;
- 2 блок: 1-го этажа - 5,6м, 2-го этажа - 4,25м, цокольного этажа - 3,2м;
- 3 блок: 1-го этажа - 5,6м, 2-го этажа - 4,25м, цокольного этажа - 3,2м.

Высота в чистоте:

- 1 блок: 1-го этажа - 5,2м, 2-го этажа – 3,8м, цокольного этажа - 2,9м;
- 2 блок: 1-го этажа - 5,2м, 2-го этажа – 3,8м, цокольного этажа - 2,9м;
- 3 блок: 1-го этажа - 5,2м, 2-го этажа – 3,8м, цокольного этажа - 2,9м.

Материал фундаментов – железобетон, конструктивная схема – монолитные железобетонные конструкции с заполнением бетонными блоками, перекрытия – монолитный железобетон, Кровля – монолитный железобетон (эксплуатируемая).

Ограждающие конструкции, отделка:

- 1 этаж – отделка высококачественной фасадной штукатуркой под покраску;
- 2 этаж – вентилируемый фасад на сертифицированной подсистеме с отделкой керамогранитом.

Степень огнестойкости – II.

Класс конструктивной пожарной опасности - С0;

Класс функциональной пожарной опасности - Ф1.4;

Уровень ответственности – нормальный.

Планируемое место размещения объекта отражено в приложении к настоящему заключению «Схема земельного участка с отображением местоположения существующих объектов капитального строительства, сетей

инженерного обеспечения планировочных ограничений и планируемого к размещению объекта», М 1:500».

Расстояния (по минимальному параметру) от границы участка:

- от северной границы = 9,0м.
- от восточной границы = 14,2м.
- от южной границы = 3,0м.
- от западной границы = 10,5м.

Расстояние до ближайших существующих зданий составляет 17,5 м, 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», и требованиям части 7 СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» ввиду соблюдения норм инсоляции (2 часа для центральной зоны 58°сш -48°сш), с 22 апреля по 22 августа): инсоляция для блока

- 1 блок: 9 часов 30 минут;
- 2 блок: 8 часов 40 минут;
- 3 блок: 10 часов.

Конфигурация плана компактная и определена границами участка.

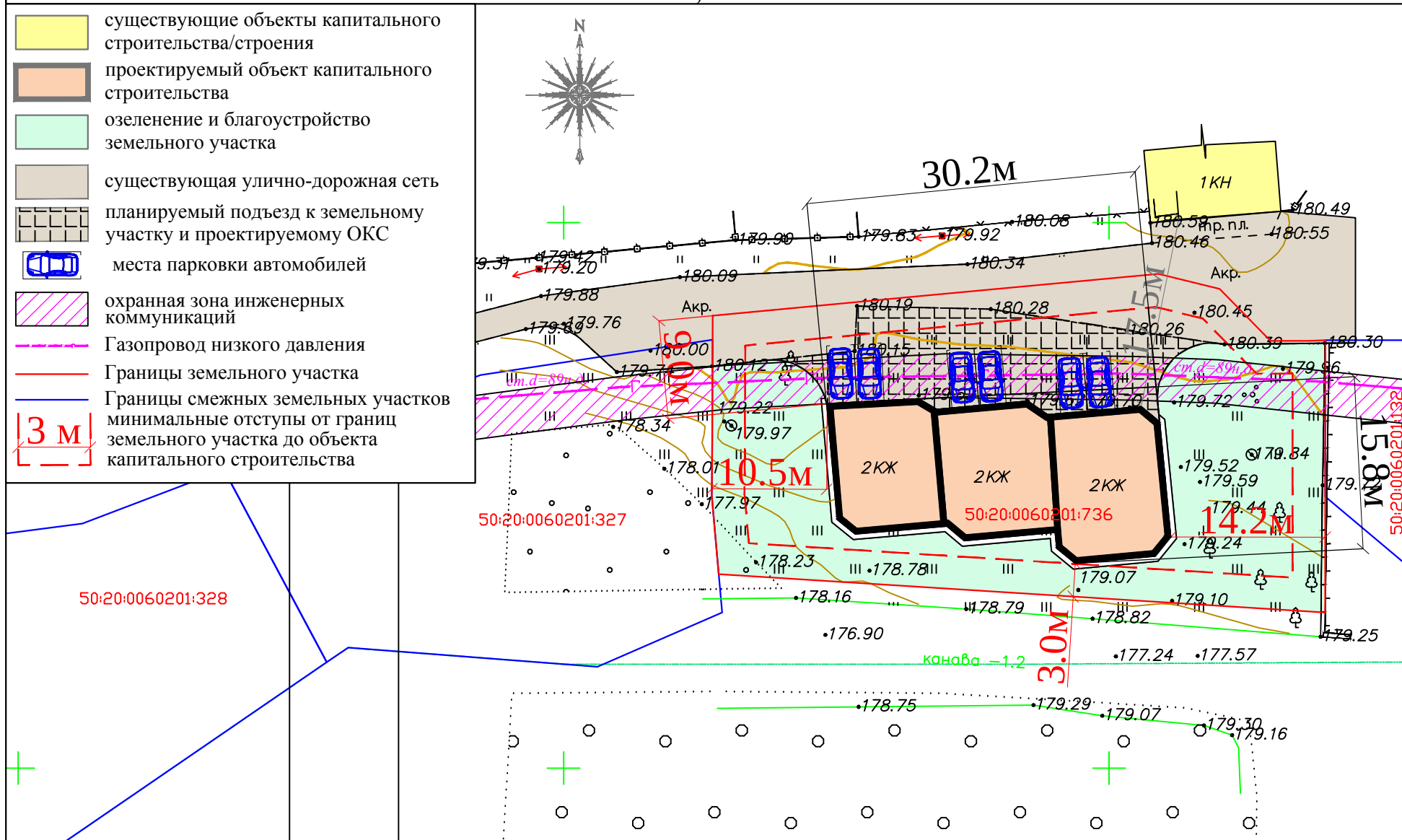
Габаритные размеры здания: 30,2 х 15,8м

С учетом размещения Объекта процент застройки земельного участка будет составлять – 25%.

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

- максимальный процент застройки – 1 эт. - 59,0%, 2 эт. – 50,8%, 3 эт. – 44,1%;
- количество этажей – 3 этажа;
- минимальные отступы от границ земельного участка – 3 метра.

1.4. 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 Заключение.

Учитывая обоснования, указанные в пунктах 1.5.1, 1.5.2, предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования «Блокированная жилая застройка» (код 2.3) для земельного участка с кадастровым номером 50:20:0060201:736 не нарушает требования технических регламентов.