

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 от 07.11.2024
№ РФ-50-3-68-0-00-2024-57267-0.

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка

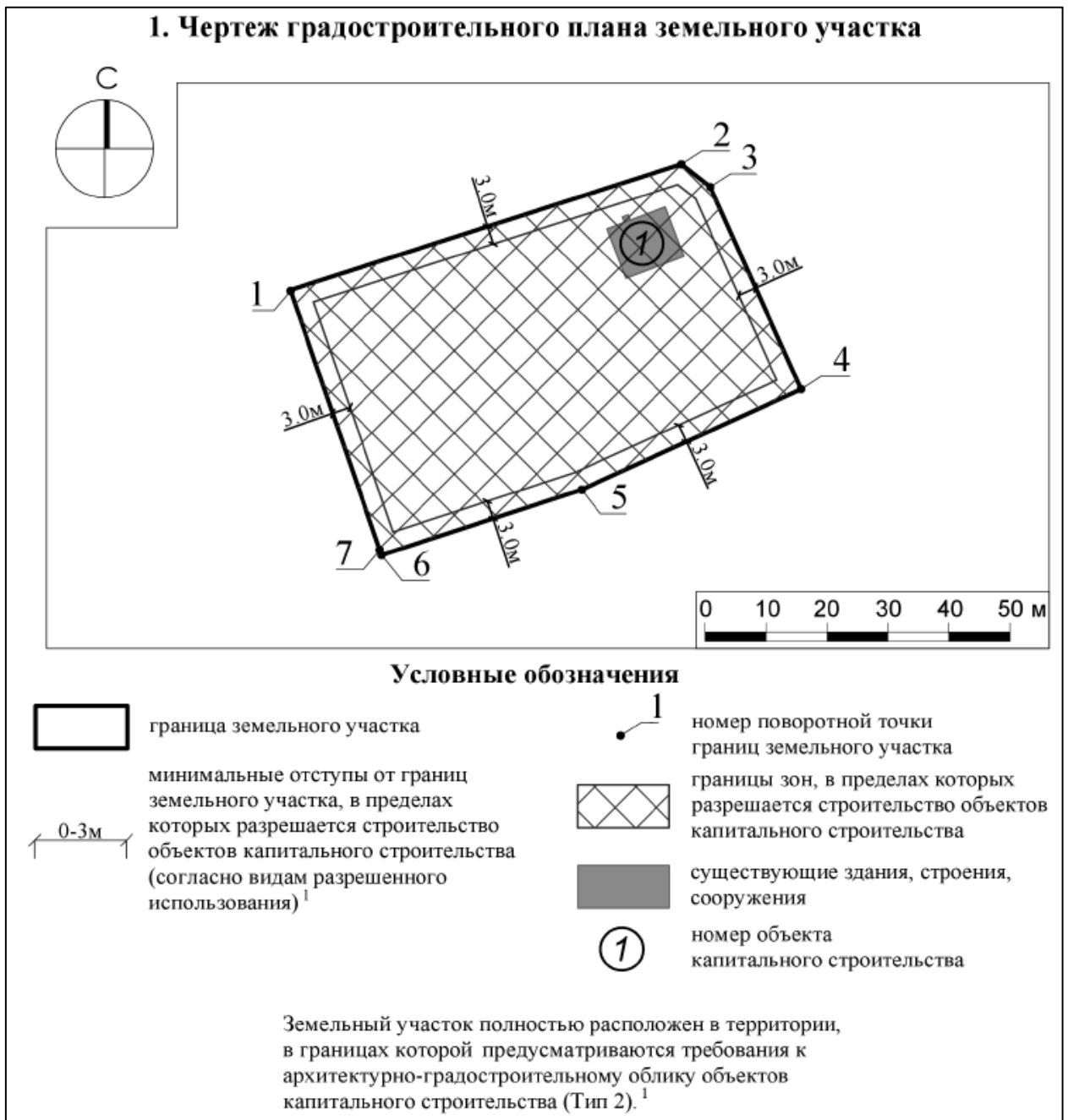


Рисунок 2 – Чертеж градостроительного плана земельного участка

1.2 Существующее положение

1.2.1 Земельный участок с кадастровым номером 50:20:0030214:451 расположен в юго-западном секторе г. Одинцово.

Рассматриваемый земельный участок граничит:

- с севера и востока: земли неразграниченной государственной собственности – улично-дорожная сеть г. Одинцово;
- с юга: с земельным участком с кадастровым номером 50:20:0030214:104, ВРИ «для строительства производственно-складской базы»;
- с запада: с земельным участком с кадастровым номером 50:20:0030214:464, ВРИ «гостиничное обслуживание, общежитие».

Космоснимок рассматриваемой территории представлен на рисунке 3.



Рисунок 3 – Космоснимок рассматриваемой территории

Фотофиксация существующего состояния территории представлена на рисунке 4.

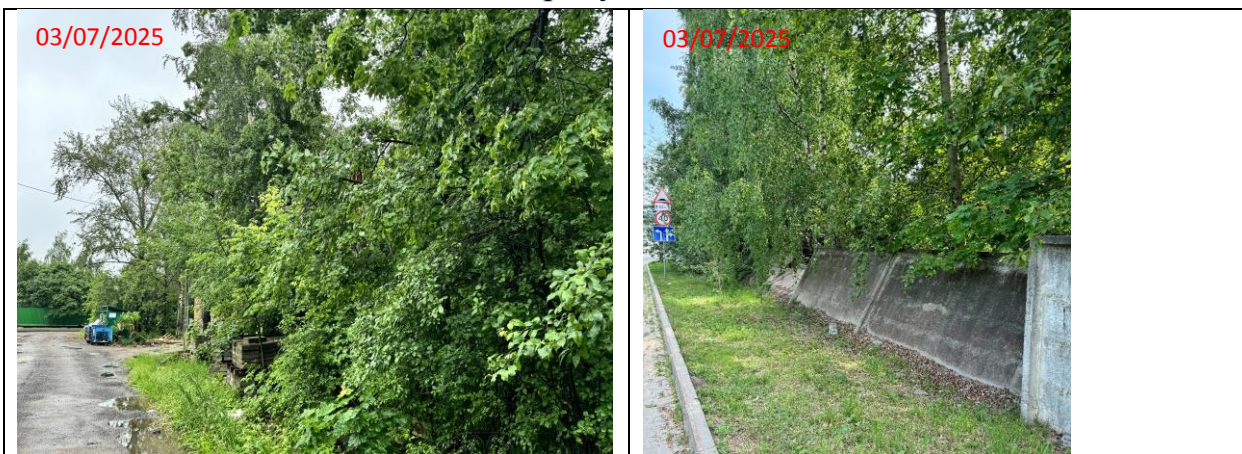




Рисунок 4 – Панорамная фотофиксация местности

Земельный участок с кадастровым номером 50:20:0030214:451 имеет категорию земель «земли населённых пунктов», вид разрешенного использования - «обслуживание жилой застройки», площадь – 3 200 кв.м.

В пределах земельного участка расположен объект недвижимости с кадастровым номером 50:20:0030214:842: Назначение объекта – Жилой дом (Жилой дом); количество этажей – 2 эт., в том числе подземных 0 эт.; площадь – 161.3 кв. м. Здание в разрушенном состоянии и подлежит сносу.

1.2.2 Планировочные ограничения земельного участка указаны на рисунке 5 (согласно данным геопортала Подмосквовья <https://rgis.mosreg.ru/v3/#/>).

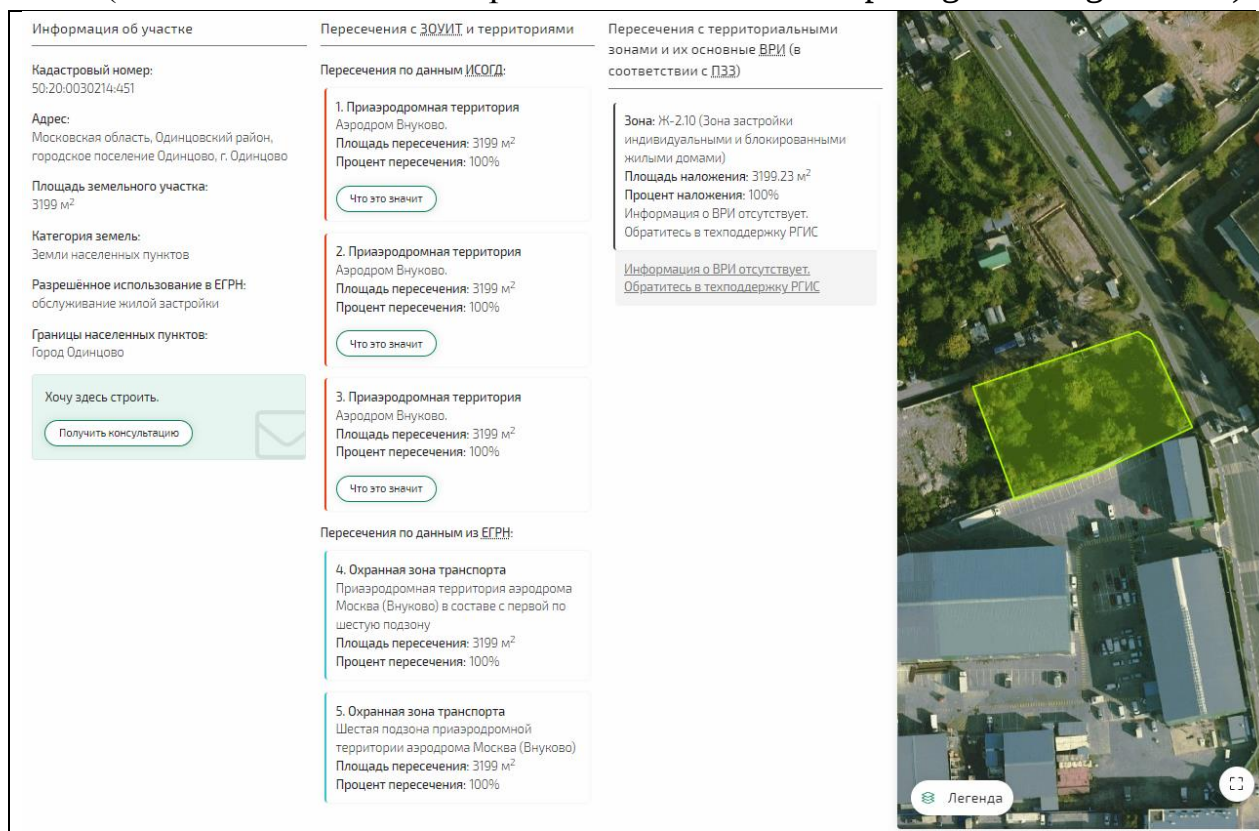


Рисунок 5 – Планировочные ограничения

Земельный участок полностью расположен в приаэродромной территории аэродрома Москва (Внуково) - подзона 3, сектор 3.2.4.

Земельный участок полностью расположен в приаэродромной территории аэродрома Москва (Внуково) - подзона 5.

Земельный участок полностью расположен в границах шестой подзоны приаэродромной территории аэродрома Москва (Внуково).

Земельный участок расположен в границах полос воздушных подходов аэродрома Москва (Внуково).

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

На земельном участке планируется строительство объекта капитального строительства – здания дорожного сервиса со складом (далее – Объект).

Объект одноэтажное здание без подвала, с односкатной не эксплуатируемой кровлей. Высота этажа до низа строительных конструкций – 6,6 м. Максимальная высота здания - 8,77м. Габариты здания в плане 14,1х29,9 м.

Площадь застройки объекта составляет 427,27 м², общая площадь Объекта составляет 421,6 м². Строительный объем составляет 2204,43 м³.

Каркас здания состоит из металлических колонн, ферм, балок, прогонов и связей. В качестве колонн приняты широкополочные двутавры по ГОСТ Р

57837-2017. Стропильные фермы запроектированы односкатными с равномерной треугольной решеткой с нисходящими опорными раскосами. Ферма пролетом 14 метров выполнена из замкнутых гнутосварных профилей типа «МОЛОДЕЧНО». Опираение стропильной фермы на колонны принято шарнирным. Ферма на строительную площадку поставляется в готовом виде. Соединения элементов решетки с поясами ферм бесфасоночное. Верхние пояса ферм раскреплены прогонами установленными в узлах ферм. Прогоны, установленные по осям колонн, служат одновременно распорками с учетом изгибающего момента и продольного усилия от ветровых нагрузок, передаваемых с торца здания. Прогоны приняты из швеллеров. Крепление прогонов к фермам осуществляется на сварке.

В качестве фундаментов под стальные колонны, диафрагмы и стены приняты точечные ростверки и ленточные связевые балки, из монолитного железобетона.

Цементный пол, выполненный в виде стяжки по фундаментной плите, укреплен и обеспылен топпингом.

Наружные ограждающие стены запроектированы из стеновых трехслойных сэндвич-панелей с минераловатным наполнителем, толщиной 100 мм, с креплением к металлокаркасу.

Кровля односкатная, с уклоном 5%, выполнена из кровельных трехслойных сэндвич-панелей, толщиной 200 мм. Водосток - наружный, организованный.

Окна - однокамерные стеклопакеты в пластиковом переплете (с шириной термоизоляционной вставки более 28 мм). Заполнение наружных проемов - подъемно-секционные ворота с калиткой, а также металлические двери по ГОСТ 31173-2016. Ворота выполняются металлическими, утепленными, по ГОСТ 31174-2017. Для осуществления въезда и входа в здание устройство конструкций наружных лестниц и пандусов проектом не предусматривается.

Степень огнестойкости здания – IV.

Класс конструктивной пожарной опасности здания – С0.

Степень долговечности здания – II

Класс функциональной пожарной опасности здания – Ф 5.

Категория пожарной опасности здания -В-2.

Уровень ответственности – I.

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 = 23,5м.
- от восточной границы = 25,2м.
- от южной границы = 5,0м.
- от западной границы = 17,0м.

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

- максимальный процент застройки до 60 %.
- предельная этажность / высотность здания до 3 этажей.
- минимальные отступы от северной и/или южной и/или, западной и/или восточной границ земельного участка до 3 м.

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

Legend:

- существующие объекты капитального строительства/строения
- существующие объекты подлежащие сносу
- проектируемый объект капитального строительства
- озеленение и благоустройство земельного участка
- существующая улично-дорожная сеть
- планируемый подъезд к земельному участку и проектируемому ОКС
- места парковки автомобилей
- существующая СЗЗ
- границы земельного участка
- границы смежных земельных участков
- минимальные отступы от границ земельного участка до объекта капитального строительства

Site Plan Details:

- Plot 50:20:0030214:468:** Central plot with a red building footprint (1МН) and a parking lot (P4).
- Plot 50:20:0030214:451:** Adjacent plot to the left with a parking lot (P6).
- Plot 50:20:0030214:464:** Plot to the left of 451, labeled 'фунг.' (fundament).
- Plot 50:20:0030214:104:** Plot to the right of 468, labeled 'МН ангар' (warehouse).
- Engineering Networks:**
 - Канавы (ditches) labeled 'канавы'.
 - Сети инженерного обеспечения (engineering networks) shown as lines with symbols for electricity, water, and sewerage.
 - СЗЗ (Sanitary Protection Zone) shown as a green hatched area.
- Dimensions and Setbacks:**
 - 17.0м, 14.1м, 23.5м, 25.2м, 29.9м, 31.0м, 5.0м.
 - 3.9м, 192.28, 192.30, 192.21, 192.05, 192.16, 192.17, 191.95, 191.92, 191.94, 192.08, 191.79, 192.06, 191.98, 192.60, 191.96, 191.67, 191.32.
- Other Annotations:**
 - 'нет доступа' (no access) near the bottom right.
 - 'А' and 'Б' labels near the top right.

Scale: 1:500

-  кабель электроснабжения (сущ.)
 канализация ливневая (сущ.)
 кабель электроснабжения (проект)
 водопровод (проект)
 канализация хоз.-бытовая (проект)

Требования пожарной безопасности к эвакуационным путям, эвакуационным и аварийным выходам	Согласно ст. 89 Федерального закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ (ред. от 14.07.2022) "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2023): В здании предусмотрены эвакуационные выходы из первого этажа наружу (п. 1 ч. 3 ст. 89 ФЗ-123). В здании предусмотрено не менее 2 выходов высотой 200 мм и шириной 900 - 1300 мм.
Обеспечение деятельности пожарных подразделений	Согласно ст. 90 Федерального закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ (ред. от 14.07.2022) "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2023): Для здания обеспечено устройство пожарных проездов и подъездных путей. Статья 76 №123-ФЗ. Участок располагается в 8 минутах от Пожарной части № 3, отряда Федеральной противопожарной службы № 7 Московской области города Одинцово.
Оснащение помещений, зданий и сооружений, оборудованных системами оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре, автоматическими установками пожарной сигнализации и (или) пожаротушения	Согласно ст. 91 Федерального закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ (ред. от 14.07.2022) "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2023): Помещения, в которых предусмотрена система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре, оборудуются автоматическими установками пожарной сигнализации в соответствии с уровнем пожарной опасности помещений, зданий и сооружений на основе анализа пожарного риска. Приборы приемно-контрольные пожарные, приборы управления пожарные и технические средства систем передачи извещений о пожаре обеспечены бесперебойным электропитанием.
Требования пожарной безопасности к производственным объектам (ст.92-ст.93.1)	Не применяется для данного ОКС
Требования к размещению пожарных депо, дорогам, въездам (выездам) и проездам, источникам водоснабжения на территории производственного объекта (ст.97-ст.100)	Не применяется для данного ОКС

1.6 Заключение.

Учитывая обоснования, указанные в пунктах 1.5.1, 1.5.2, предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования «Объекты дорожного сервиса» (код 4.9.1), «Склад» (код 6.9) для земельного участка с кадастровым номером 50:20:0030214:451 не нарушает требования технических регламентов.