

Условно разрешенные виды использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)	Требования к архитектурно-градостроительному облику***
			min	max			
1	Блокированная жилая застройка	2.3	200	500 000	1 эт. - 59,0% 2 эт. - 50,8% 3 эт. - 44,1%	3 (0**)	Устанавливаются (ст. 43 настоящих Правил)
2	Оказание услуг связи	3.2.3	500	100 000	60%	3	Устанавливаются (ст. 43 настоящих Правил)
3	Бытовое обслуживание	3.3	200	Не подлежат установлению	60%	3	Устанавливаются (ст. 43 настоящих Правил)
4	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	500	10 000	60%	3	Устанавливаются (ст. 43 настоящих Правил)
5	Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1	500	100 000	50%	3	Устанавливаются (ст. 43 настоящих Правил)
6	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1	Не подлежат установлению				Не подлежат установлению
7	Спорт	5.1	1 000	100 000	75%	3	Устанавливаются (ст. 43 настоящих Правил)
8	Трубопроводный транспорт	7.5	Не распространяется				Не подлежат установлению

* - Земельный участок предназначен для возведения одного жилого дома (садового дома), а также размещения вспомогательных построек, необходимых для обслуживания, а именно гаражей, вспомогательных и хозяйственных построек (максимальный процент застройки вспомогательными постройками – не более 10% от площади земельного участка дополнительно к максимальному проценту застройки жилым домом (садовым домом)).

** - Минимальные отступы от границ земельного участка (м) устанавливаются в соответствии с ч. 13 ст. 11 настоящих Правил.

*** - Требования к архитектурно-градостроительному облику распространяются на объекты капитального строительства и территории, полностью или частично размещаемые в пределах частей земельных участков, расположенных в границах территорий (Тип 1, Тип 2), в соответствии с картой градостроительного зонирования с установлением территорий, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

Иные показатели по параметрам застройки зоны Ж-2: территории объектов обслуживания населения; требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормативами градостроительного проектирования.

Не допускается размещение вспомогательных строений (за исключением гаража) перед основным строением со стороны улиц и проездов.

Установка и реконструкция ограждений (заборов) должна производиться в соответствии с требованиями статьи 27 Закона Московской области от 30.12.2014 N 191/2014-ОЗ (ред. от 20.09.2021) "О регулировании дополнительных вопросов в сфере благоустройства в Московской области".

Таблица №1.

Целью заключения является получение государственной услуги «Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства на территории Московской области» в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 50:20:0040650:191 (площадью 5663 кв.м), 50:20:0040650:189 (площадью 600 кв.м), находящихся в собственности у Заявителя.

Для планируемого условно разрешенного вида использования земельного участка «Блокированная жилая застройка» (код 2.3) градостроительным регламентом устанавливаются: предельные размеры земельных участков от 200 до 500 000 кв.м, максимальный процент застройки в зависимости от количества надземных этажей: 1 эт. - 59%, 2 эт. – 50,8%, 3 эт. – 44,1%, минимальные отступы от границ земельного участка 3 м.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата
------	--------	------	------	-------	------

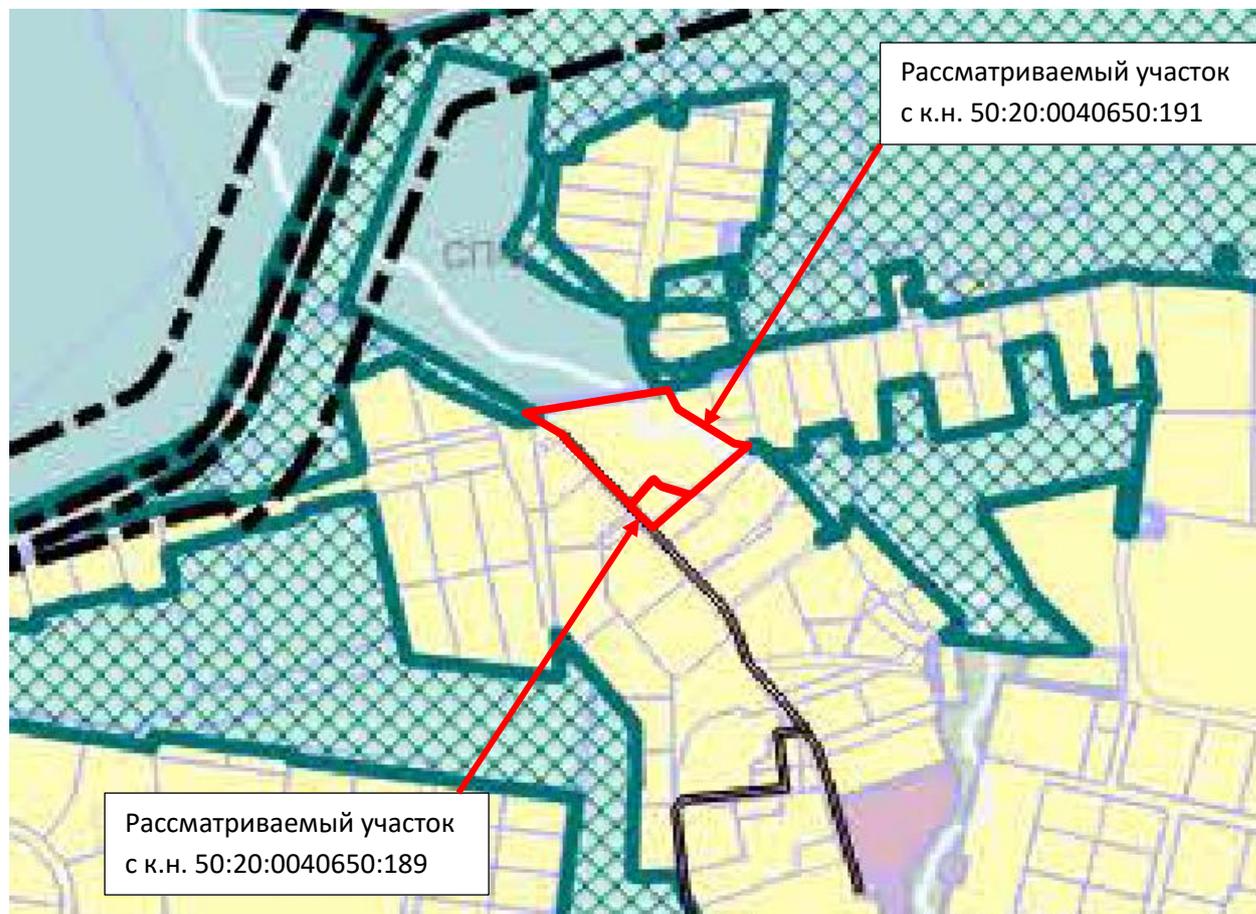


рис.1. Выкопировка из ПЗЗ Одинцовского городского округа Московской области.
Карта ЗОУИТ

Земельные участки расположены в зоне Ж-2 (зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами).

Земельный участок с кадастровым номером 50:20:0040650:191 частично расположен в границах прибрежной защитной полосы, береговой полосы и водоохранной зоны ручья без названия.

Получено заключение Московско-Окского территориального управления Федерального агентства по рыболовству от 21.07.2023 № 06-02/2359 «О согласовании осуществления деятельности по проектной документации «Изменение русла ручья без названия, расположенного на территории и вблизи земельных участков с кадастровыми номерами 50:20:0040650:191, 50:20:0040650:189, по адресу: п. Горки-2, с/о Горки, Одинцовский г.о., Московской области»; Решение о предоставлении водного объекта в пользование Министерства экологии и природопользования Московской области от 09.10.2023 № Р032-01479-50100682313.

Земельный участок полностью расположен в зоне охраняемого объекта. Проектирование выполняется в соответствии со ст. 4.1 ПЗЗ.

На испрашиваемый земельный участок с кадастровым номером 50:20:0040650:191 Комитетом лесного хозяйства выпущен Акт об изменении документированной информации ГЛР, который подтверждает исключение пересечения земельного участка с государственным лесным реестром.

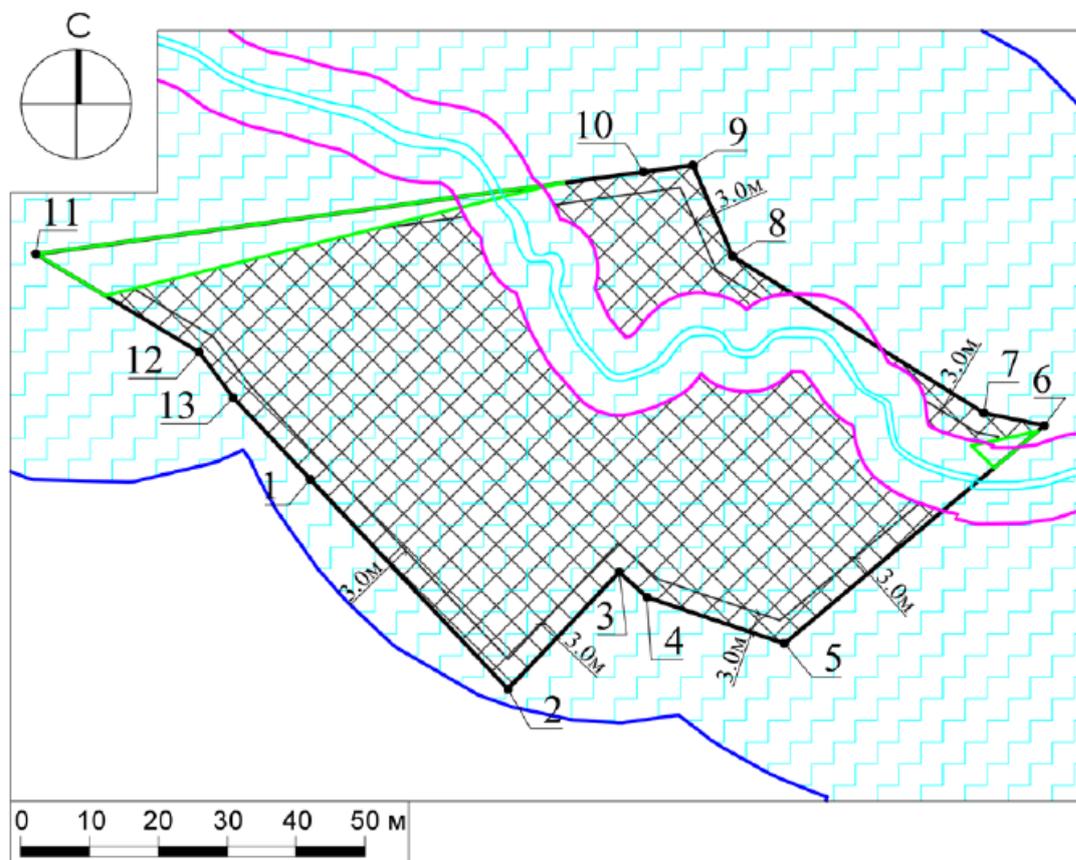
Земельный участок с кадастровым номером 50:20:0040650:191 имеет наложение на охранную зону объекта «Сооружение: газопровод низкого давления от места врезки в

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

существующий газопровод низкого давления до заглушки вблизи дома №1», кадастровый номер 50:20:0040648:2846, при реализации урви заявитель намерен вынести проходящую по участку часть трассы газопровода из места размещения застройки.

Чертеж градостроительного плана РФ-50-3-68-0-00-2023-20188 от 09.06.2023 для участка с кадастровым № 50:20:0040650:191 представлен на рисунке 2.

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка



Условные обозначения

	границы зон, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства		минимальные отступы от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства (согласно видам разрешенного использования) ¹
	граница земельного участка		линия границ лесного фонда (сведения подлежат уточнению) ²
	номер поворотной точки границ земельного участка		граница береговой полосы (сведения подлежат уточнению)*
			граница прибрежной защитной полосы (сведения подлежат уточнению)*
			водоохранная зона (сведения подлежат уточнению)*

рис.2

Земельный участок с кадастровым номером 50:20:0040650:189 частично расположен в границах прибрежной защитной полосы и водоохранной зоны ручья без названия. Получено заключение Московско-Окского территориального управления Федерального агентства по

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

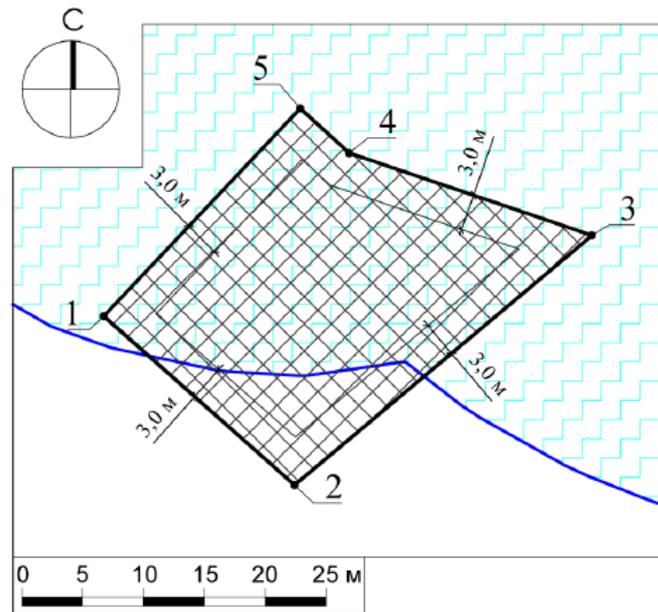
рыболовству от 21.07.2023 № 06-02/2359 «О согласовании осуществления деятельности по проектной документации «Изменение русла ручья без названия, расположенного на территории и вблизи земельных участков с кадастровыми номерами 50:20:0040650:191 50:20:0040650:189, по адресу: п. Горки-2, с/о Горки, Одинцовский г.о., Московской области»; Решение о предоставлении водного объекта в пользование Министерства экологии и природопользования Московской области от 09.10.2023 № P032-01479-50100682313.

Земельный участок полностью расположен в зоне охраняемого объекта. Проектирование выполняется в соответствии со ст. 4.1 ПЗЗ.

Земельный участок с кадастровым номером 50:20:0040650:191 имеет наложение на охранную зону объекта «Сооружение: газопровод низкого давления от места врезки в существующий газопровод низкого давления до заглушки вблизи дома №1», кадастровый номер 50:20:0040648:2846, при реализации урви заявитель намерен вынести проходящую по участку часть трассы газопровода из места размещения застройки.

Чертеж градостроительного плана РФ-50-3-68-0-00-2023-20187 от 08.06.2023 для участка с кадастровым № 50:20:0040650:189 представлен на рисунке 3.

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка



Условные обозначения

-  границы зон, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства
-  граница земельного участка
-  1 номер поворотной точки границ земельного участка
-  0-3 м минимальные отступы от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства (согласно видам разрешенного использования)¹
-  граница прибрежной защитной полосы (сведения подлежат уточнению)*
-  водоохранная зона (сведения подлежат уточнению)*

рис.3

1.2. Существующее положение

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

Фотофиксация существующего состояния территории от 01.09.2025



Земельный участок с кадастровым № 50:20:0040650:191 имеет категорию земель «Земли населенных пунктов», основной вид разрешенного использования (по документу) – «Для индивидуального жилищного строительства», площадь – 5663,0 кв.м.

Земельный участок с кадастровым № 50:20:0040650:189 имеет категорию земель «земли населенных пунктов», основной вид разрешенного использования (по документу) – «Для садоводства», площадь – 600,0 кв.м.

1.3. Характеристики размещаемого объекта капитального строительства

Предполагаемый срок реализации применения условно разрешенного вида использования для земельных участков и возведение проектируемых блокированных жилых домов – 2025-2026 гг.

Реализация проекта предполагается в один этап 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.

В настоящее время рассматриваемая территория свободна от застройки, имеет визуально непроницаемое ограждение.

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

Проектом предусматривается применение условно разрешенного вида использования «Блокированная жилая застройка» для земельных участков, размещение 15-ти 2-этажных блокированных жилых домов с гаражом на 1 м/м на первом этаже каждого блока, благоустройство территории участка в виде асфальтового покрытия проезжих и пешеходных частей, установка контейнерной площадки, организация парковок, что окажет положительный эффект для социально-экономического развития муниципального образования и Московской области.

Проезд к проектируемым блокированным жилым домам, устройство противопожарного проезда с разворотной площадкой для пожарной техники обеспечивается за счет территории испрашиваемых земельных участков с кадастровыми номерами 50:20:0040650:191, 50:20:0040650:189, принадлежащих Заявителю. Подъезд к рассматриваемой территории обеспечивается за счет существующей автомобильной дороги федерального значения А-106 «Рублёво-Успенское шоссе» и автомобильной дороги местного значения.

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.

При реализации условно разрешенного вида использования земельного участка Заявитель намерен получить согласование выноса части трассы газопровода из места размещения капитальных объектов (блокированных жилых домов), а также согласование всех инженерных ведомств при реализации проектирования объектов капитального строительства.

Экологическое обоснование размещения блокированных жилых домов по адресу (по документу): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Одинцовский, с/о Горский, п. Горки-2, уч.25-а, уч. 22, поз.5 (Любушкин хутор), 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 оценить возможную экологическую опасность нарушения рассматриваемым объектом компонентов окружающей среды.

В результате оценено воздействие деятельности планируемого объекта на окружающую среду по следующим факторам:

Атмосферный воздух: основным источником загрязнения атмосферы на объекте будет являться грузовой и легковой автотранспорт. Выбросы загрязняющих веществ в атмосферу от работы двигателей грузового автотранспорта будут осуществляться неорганизованно и нерегулярно. В атмосферу будут выбрасываться следующие загрязняющие вещества: азота оксид, азота диоксид, сажа, диоксид серы, углерод оксид, керосин, характерные для работы автомобильного транспорта.

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: водоотведение хозяйственно-бытовых сточных вод на период возведения объекта планируется с применением обслуживаемых по договору

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

1.5 Заключение

При предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «Блокированная жилая застройка» (код 2.3) для рассматриваемых участков с кадастровыми номерами 50:20:0040650:191, 50:20:0040650:189 обеспечивается выполнение требований Федерального закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» в целях защиты жизни, здоровья, имущества от опасных негативных воздействий.

Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования «Блокированная жилая застройка» для земельных участков с кадастровыми номерами 50:20:0040650:191, 50:20:0040650:189 не повлечет нарушение требований технических регламентов.

Главный архитектор проекта ООО «Немезида»  Орешкина А. В.



Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

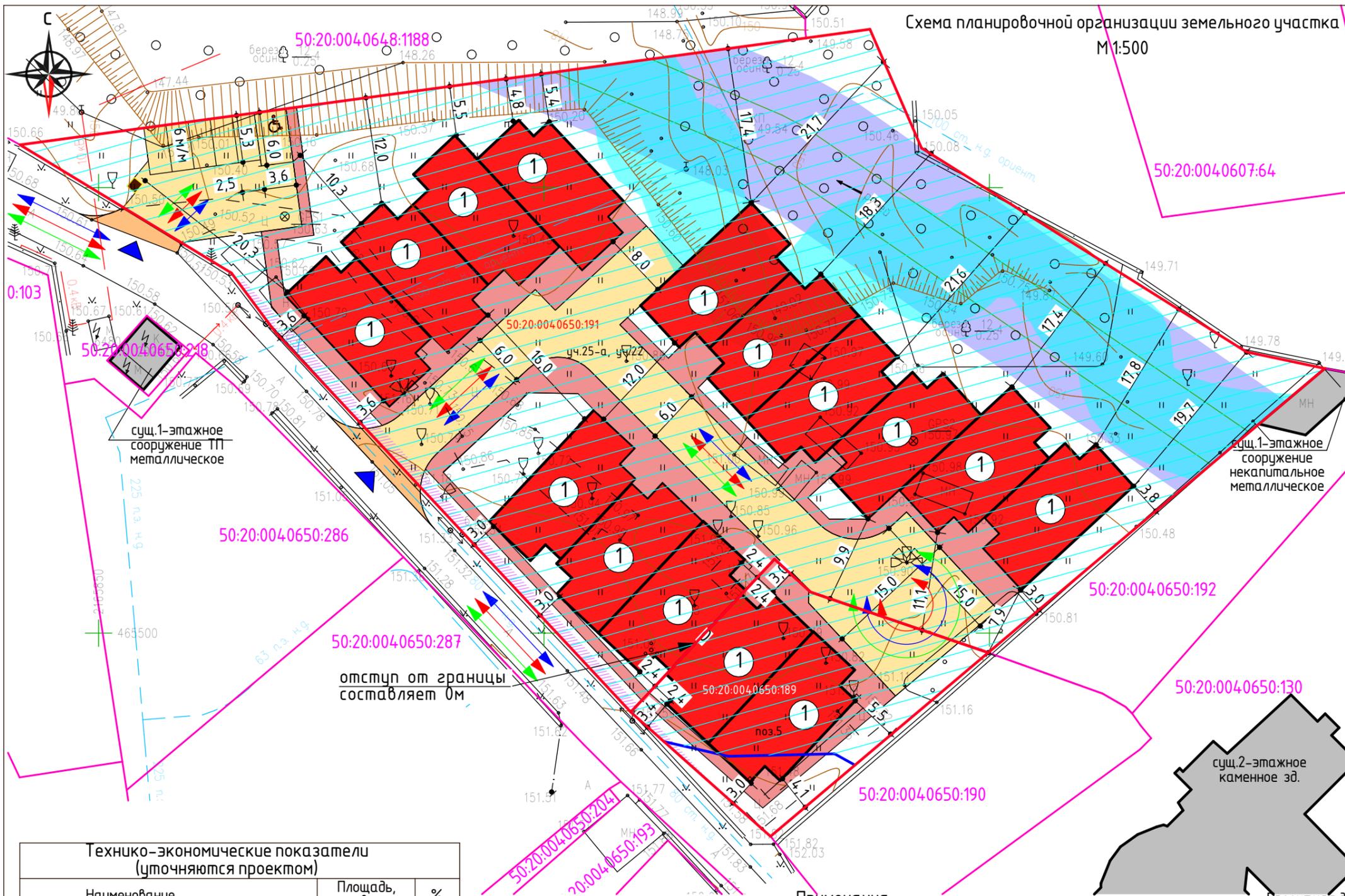


Схема планировочной организации земельного участка
М 1:500

Условные обозначения	
	границы рассматриваемых земельных участков с кадастровыми №№ 50:20:0040650:191, 50:20:0040650:189
	границы смежных земельных участков
	въезд-выезд на земельный участок для автомобильного транспорта
	основные пути автомобильного транспорта
	основные пути движения пожарной техники
	основные пути движения мусороуборочной техники
	проектируемое здание, эксплуатация которого планируется как "блокированный жилой дом" при реализации разрешения на применение условно разрешенного вида использования
	проектируемое асфальтовое покрытие проезжей части на рассматриваемом земельном участке
	проектируемое асфальтовое покрытие проезжей части планируемого подъезда к рассматриваемому земельному участку
	существующая контейнерная площадка ТБО, огражденная визуально непроницаемым ограждением h=2,0 м
	планируемые 6 м/м для парковки транспорта жителей и гостей жилых зданий, эксплуатация которых планируется как "блокированный жилой дом" (в т.ч. 1 м/м с размерами 6,0*3,6 м для МГН)
	береговая полоса "ручей Безымянный" в соответствии с ПЗЗ Одинцовского г.о.
	водоохранная зона и граница прибрежной защитной полосы "ручей Безымянный" в соответствии с ПЗЗ Одинцовского г.о.
	береговая полоса "ручей Безымянный", согласованная Московско-Окским территориальным управлением Федерального агентства по рыбоводству
	охранная зона объекта "Сооружение: газопровод низкого давления от места врезки в существующий газопровод низкого давления до заглушки вблизи дома №1"

Технико-экономические показатели (уточняются проектом)		
Наименование	Площадь, кв.м	%
S земельных участков	5663,0+600,0 = 6 263,0	100%
S застройки проектируемых 2-этажных блокированных жилых домов (15 шт)	139,0x15=2 085	33,3%
S покрытий проездов (асфальт)	925,0	14,8%
S покрытий тротуаров (асфальт)	604,0	9,6%
S оставшейся территории	2 649,0	42,3%

Экспликация зданий на проектируемой территории			
№	Наименование	Площадь, кв.м	Примечание
1	Проектируемый блокированный жилой дом - 15 шт	139,0	Этажность - 2 эт., высота здания - 7 м, материал наружных стен - газоблок с отделкой кирпичом

Примечания

- Схема планировочной организации земельного участка разработана на основании данных публичной кадастровой карты для участков с кадастровыми №№ 50:20:0040650:191 (площадью 5663,0 кв.м), 50:20:0040650:189 (площадью 600,0 кв.м)
- Рассматриваемый земельный участок находится в территориальной зоне Ж-2 (зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами).
- В соответствии с правилами землепользования и застройки территории (части территории) Одинцовского городского округа Московской области, утвержденными постановлением администрации Одинцовского городского округа Московской области от 28.09.2021 № 34/71 (в ред. от 11.09.2025), минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются в соответствии с ч. 13 ст. 11 настоящих Правил: от границ земельного участка для блокированной жилой застройки устанавливаются от границ земельного участка до стены объекта (блока), не являющейся общей стеной с объектом (блоком), расположенном на соседнем земельном участке. Отступ от северо-восточной границы земельного участка с кадастровым № 50:20:0040650:191 составляет 0,0 м.
- При реализации разрешения на применение условно разрешенного вида использования земельного участка "Блокированная жилая застройка" Заявитель намерен получить согласование размещения капитальных объектов (блокированных жилых домов) в охранных зонах инженерных сетей и границах зон с особыми условиями использования территории в установленном законодательством порядке.
- В соответствии с заключением Московско-Окского территориального управления Федерального агентства по рыбоводству от 21.07.2023 № 06-02/2359 размещение проектируемых объектов не имеют пересечений с береговой полосой ручья Безымянный.
- Каждый проектируемый блок жилого здания планируется с устройством в нем на первом этаже гаража на 1 м/м для жителей.

Гарантийная запись

Проектная документация для использования участков с условно разрешенным видом "Блокированная жилая застройка" на территории Московской области разработана в соответствии с нормами, правилами, техническими условиями, инструкциями и государственными стандартами, обеспечивает безопасную эксплуатацию зданий и сооружений; технические решения, принятые в проекте, соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации; обеспечивает безопасную для жизни и здоровья людей, эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных проектом мероприятий.

Проектная документация разработана в соответствии с градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, градостроительным регламентом, документами об использовании земельного участка для строительства.

Главный инженер проекта ООО "Немезида" Орешкина А. В.

Схема планировочной организации земельного участка			
№ 209-25/У	Стадия	Лист	Листов
			1
М 1:500			