

№ 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- градострои- тельному облику
			min	max			
9	Трубопроводный транспорт	7.5	Не распространяется				Не подлежат установлению

\* - Для объектов капитального строительства, проектная документация которых в соответствии со ст. 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации подлежит экспертизе, минимальные отступы от границ земельного участка не подлежат установлению, за исключением видов разрешенного использования «магазины» (4.4), «общежития» (3.2.4), «гостиничное обслуживание» (4.7). Для видов разрешенного использования 4.4 (Магазины) отступы от многоквартирных домов 50 м, если иное не подтверждено требованиями технических регламентов.

\*\* - 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.

Предельная максимальная этажность определяется с учетом требований ч. 9 ст. 11 настоящих Правил.

Показатели по параметрам застройки зоны Р-4(НП): 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.

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 земельного участка с кадастровым номером 50:20:0050211:5226.

Для планируемого условно разрешенного вида использования земельного участка «Магазины» (код 4.4. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м) предельные размеры земельных участков, кв.м: min – 200, max – не подлежат установлению.

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 с кадастровым номером 50:20:0050211:5226 отсутствует.

### 1.2 Существующее положение

1.2.1 Земельный участок с кадастровым номером 50:20:0050211:5226 расположен в северо-восточном секторе Одинцовского городского округа, в западной части п. Сосны.

Рассматриваемая территория граничит:

- с севера и востока: земельный участок с кадастровым номером 50:20:0050211:4534 (ВРИ «индивидуальное жилищное строительство»);
- с востока: земельный участок с кадастровым номером 50:20:0050211:3915 (ВРИ «Для размещения объектов социального назначения физической культуры и спорта»);
- с юга: земельный участок с кадастровым номером 50:20:0050211:3893 (ВРИ «для размещения домов многоэтажной жилой застройки»);



– с запада: земельный участок с кадастровым номером 50:20:0050211:5121 (ВРИ «для размещения объектов социального назначения физической культуры и спорта»).

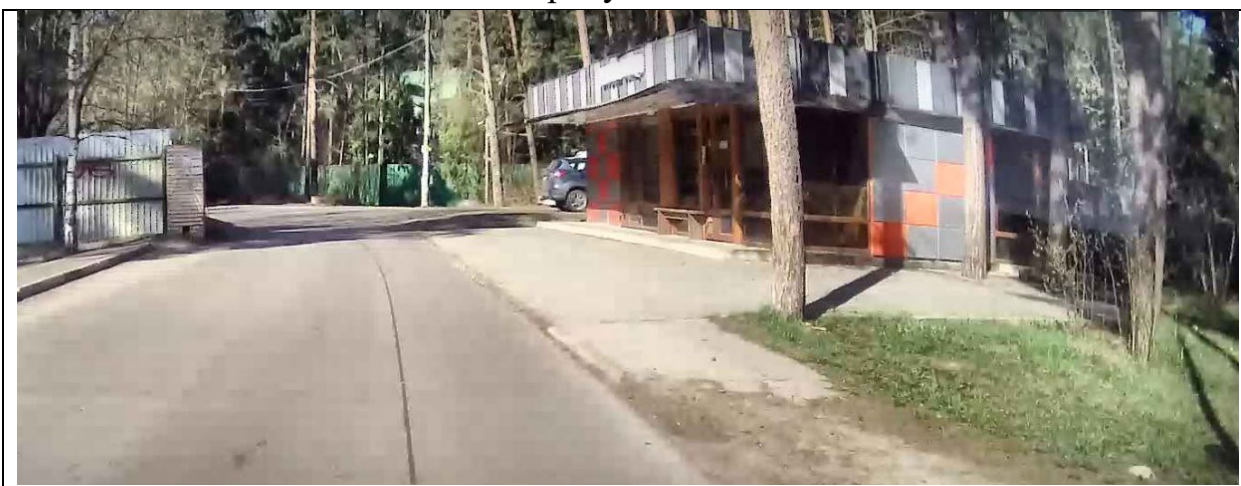
На участке и вблизи него лесные насаждения отсутствуют.

Космоснимок рассматриваемой территории представлен на рисунке 2.



*Рисунок 2 – Космоснимок рассматриваемой территории*

Фотофиксация существующего состояния территории представлена на рисунке 3







*Рисунок 3 – Панорамная фотофиксация местности (дата съемки 07.11.2025)*

Земельный участок с кадастровым номером 50:20:0050211:5226 имеет категорию земель «земли населённых пунктов», вид разрешенного использования - «спорт», площадь – 229 кв.м.

На земельном участке расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 50:20:0050211:1754: Назначение объекта – нежилое (Проходная у Николиной горы). Количество этажей – 1 эт., в том числе подземных 0 эт., площадь – 10,1 кв.м.

Объект капитального строительства 50:20:0050211:1754 подлежит реконструкции.

1.2.2 Планировочные ограничения земельного участка 50:20:0050211:5226 указаны на рисунке 4 (согласно данным геопортала Подмосквовья <https://rgis.mosreg.ru/v3/#/>).

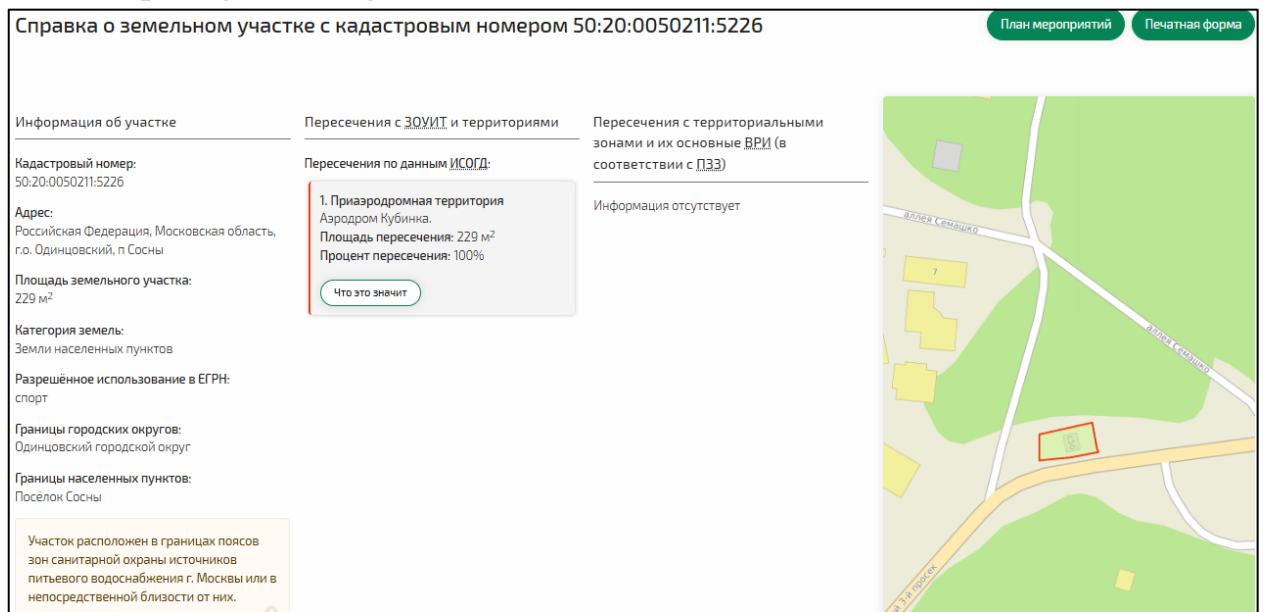


Рисунок 4 – Планировочные ограничения

Земельный участок полностью расположен границе полос воздушных подходов аэродрома Кубинка.

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

На рассматриваемой территории планируется реконструкция существующего нежилого здания с установлением функционального назначения - магазин (с ассортиментом товаров периодического спроса продовольственной группы).

Здание прямоугольной формы в плане с габаритными размерами 4,5х9м, площадь застройки – 40,5 кв.м.

Общая площадь здания – 35 кв.м

Количество этажей: 1 эт., в том числе подземных 0 эт

Здания относятся ко II (нормальному) уровню ответственности.

Объекты запроектированы II-ой степени огнестойкости.

Класс конструктивной пожарной опасности – С0.

Помещения проектируемого объекта строительства по функциональной пожарной опасности относятся к классу Ф 3.1 - здания организаций торговли.

Конструктивная схема здания – каркасная с металлическими колоннами и балками, в качестве фундаментов – фундаментная плита.

Наружные ограждающие стены запроектированы из трехслойных сэндвич-панелей с минераловатным наполнителем, толщиной 150 мм, с закрытым типом крепления к металлокаркасу.

Здание запроектировано с плоской неэксплуатируемой кровлей и внутренним водостоком.

Расстояния (по минимальному параметру) от границ земельного участка до проектируемого объекта капитального строительства составляют:

- от северной границы \_\_\_\_\_ 3.0 м;
- от восточной границы \_\_\_\_\_ 3.0 м;
- от южной границы \_\_\_\_\_ 3.0 м;
- от западной границы \_\_\_\_\_ 9.0 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»).

Въезд и выезд на территорию участка осуществляется посредством существующей автомобильной дороги – ул. 3-ий Поперечный просек, примыкающей к южной границе земельного участка.

По нормам инсоляции планируемый объект капитального строительства не затеняет другие объекты капитального строительства.

Размещение проектируемого здания не нарушает сложившуюся транспортную структуру и не изменяет направление движения автомобильного транспорта.

Планировочное и/или объемно-пространственное решение проектируемого объекта капитального строительства соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства, установленным градостроительным регламентом территориальной зоны, утвержденных ПЗЗ в части:

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

Технико-экономические показатели:

№ п/п	Показатель	Единица измерения	Количество
1	Общая площадь земельного участка	кв.м	229
2	Общая площадь застройки	кв.м	40,5
3	Общая площадь здания	кв.м	35
4	Этажность	этажей	1
5	Высотность	м	3,5
6	Процент застройки	%	18
7	Количество создаваемых рабочих мест	мест	3
8	Количество парковочных мест	мест	2

Строительство и эксплуатация здания магазина позволит создать порядка 3 рабочих мест для жителей округа.

Согласно требованиям приложения №10 «Нормы расчета стоянок автомобилей» постановления Правительства Московской области от 17.08.2015 № 713/30 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Московской области», для планируемого объекта капитального строительства необходимо 1 парковочное место.

Расчет количества парковочных мест выполнен с использованием онлайн сервиса для расчета количества парковочных мест для объектов нежилого назначения (<https://rgis.mosreg.ru/v3/#/parking-place-residential>).

Расчет количества парковочных мест для зданий нежилого назначения

☒ Объект(ы) нежилого назначения ☐ Объект(ы) социальной инфраструктуры

Выберите функцию объекта

Объекты торгового назначения с широким ассортиментом товаров периодического спроса (торговые центры, торговые комплексы, супермаркеты, универсамы, универмаги и т.п.)

Укажите общую площадь здания

35

+ Добавить дополнительную функцию объекта как

**Минимальное количество парковочных мест**

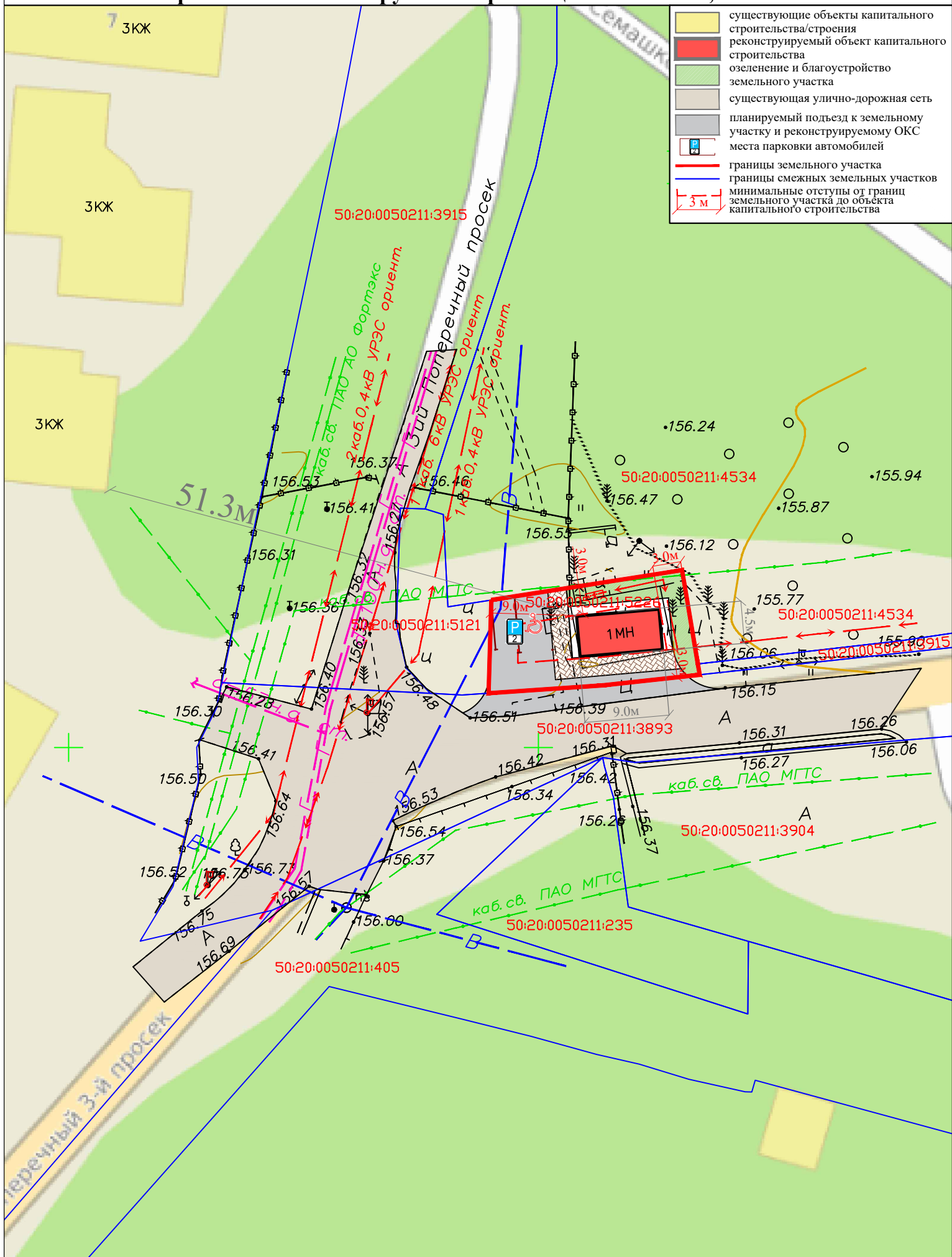
1	1
Для объекта: Объекты торгового назначения с широким ассортиментом товаров периодического спроса продовольственной и (или) непродовольственной групп (торговые центры, торговые комплексы, супермаркеты, универсамы, универмаги и т.п.)	Минимальное количество машиномест для электромобилей для приобъектных стоянок по нормативу
1	0
Минимальное количество машиномест для электромобилей с быстрыми зарядными устройствами (мощность от 50 кВт)	Минимальное количество машиномест для электромобилей с медленными зарядными устройствами (мощность от 7 кВт)

Заккрыть

Настоящим заключением о соблюдении требований технических регламентов при размещении планируемого к строительству, реконструкции объекта капитального строительства при реализации разрешения на УРВИ предусмотрено размещение 2 парковочных мест на земельном участке с К№ 50:20:0050211:5226, что соответствует требованиям постановления Правительства Московской области от 17.08.2015 № 713/30.



**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**





<p>Оснащение помещений, зданий и сооружений, оборудованных системами оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре, автоматическими установками пожарной сигнализации и (или) пожаротушения</p>	<p>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.</p>
---	---

## 1.6 Заключение.

**Учитывая обоснования, указанные в пунктах 1.5.1, 1.5.2, предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования «Магазины» (код 4.4) для земельного участка с кадастровым номером 50:20:0050211:5226 не нарушает требования технических регламентов.**