

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

Целью заключения является получение государственной услуги «Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка на территории Московской области» в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:20:0010321:2999.

Для планируемого условно разрешенного вида использования земельного участка «Бытовое обслуживание» (3.3) установлены следующие предельные размеры земельных участков min 200,0 кв.м., max – не подлежит установлению.

В соответствии с проектом, процент застройки территории составляет 32,9%, что не превышает максимально допустимого процента застройки для ВРИ «Бытовое обслуживание» (3.3) - 60%.

Фрагмент из «Карты градостроительного зонирования Одинцовского городского округа Московской области»

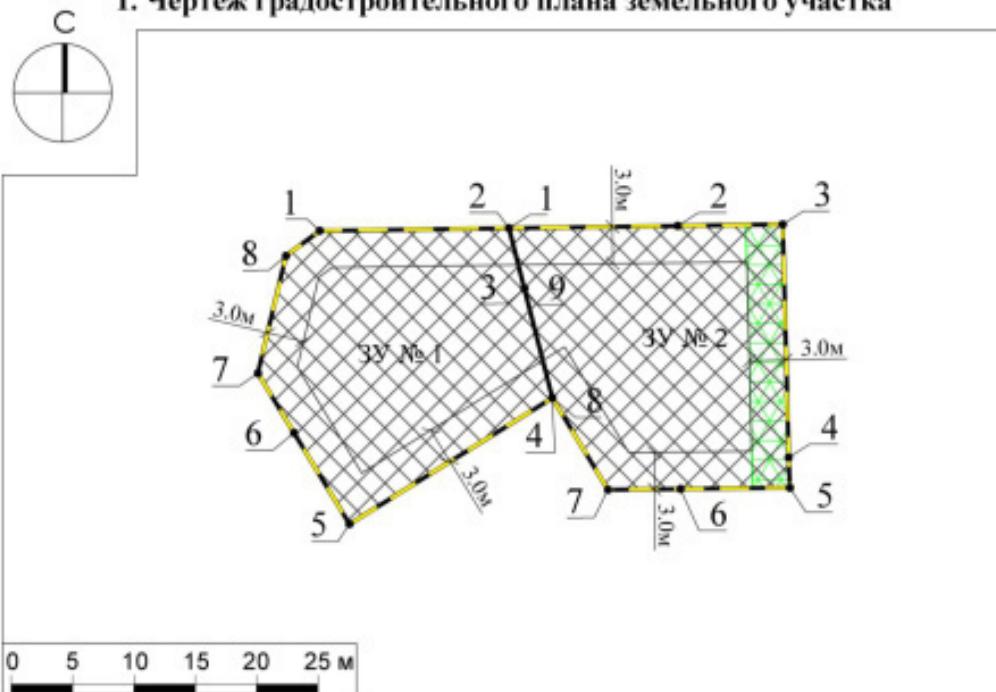


Рисунок 1. Карта градостроительного зонирования Одинцовского городского округа Московской области

Чертеж градостроительного плана земельного участка

РФ-50-3-68-0-00-2025-28624-0 от 20.05.2025г.

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка



Условные обозначения



границы зон, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, подлежат уточнению с учетом требований нормативных правовых актов по установлению зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения¹



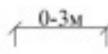
граница земельного участка



часть земельного участка (сервитут)²



граница территории смежных земельных участков



минимальные отступы от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства (согласно видам разрешенного использования)³



номер поворотной точки границ земельного участка

Земельный участок полностью расположен в территории, в границах которой предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства (Тип 1).³

Документ подписан
Электронной подписью
Сертификат
БЕЛ9-0743-ЦЕНА №ИК-ЕТПО ВИДЕ ОВИД-ФРП
Владелец: Кудрявцева Марина Валентиновна
Дата генерации: 09.08.2020 г., № 30-07-2020г.

Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата	Московская область, Одинцовский городской округ		
Зам. нач. дир.	Шебяченко Н.В.			Градостроительный план земельного участка		
Глав. соис.	Кудрявцева А.Н.			Создан	Лист	Листов
					1	3
				Чертеж градостроительного плана		
				МОСОБЛГЕОТРЕСТ		
				Основан в 1971 году		

Рисунок 2. Чертеж градостроительного плана земельного участка.

1.2 Существующее положение.

1.2.1 Земельный участок с кадастровым номером 50:20:0010321:2999, расположен по адресу: Московская область, Одинцовский район, д. Лохино, ул. Советская 1-я, д. 8Б.

Земельный участок граничит:

- с севера: неразграниченная территория- автомобильная дорога местного значения – ул. Родниковая;
- с юга: с земельным участком с кадастровым номером 50:20:0010321:2813, вид разрешенного использования для индивидуального жилищного строительства;
- с запада: неразграниченная территория- автомобильная дорога местного значения – ул. Советская;
- с востока: с земельным участком с кадастровым номером 50:20:0010321:3000, с видом разрешенного использования для индивидуального жилищного строительства.

Подъезд к рассматриваемому участку организован по существующему съезду с улицы местного значения – ул. Советская.

Земельный участок неправильной формы. Огорожен. На участке расположены хоз постройка, подлежащая сносу и залита фундаментная ж/б плита.

Космоснимок рассматриваемой территории представлен на рисунке 3.

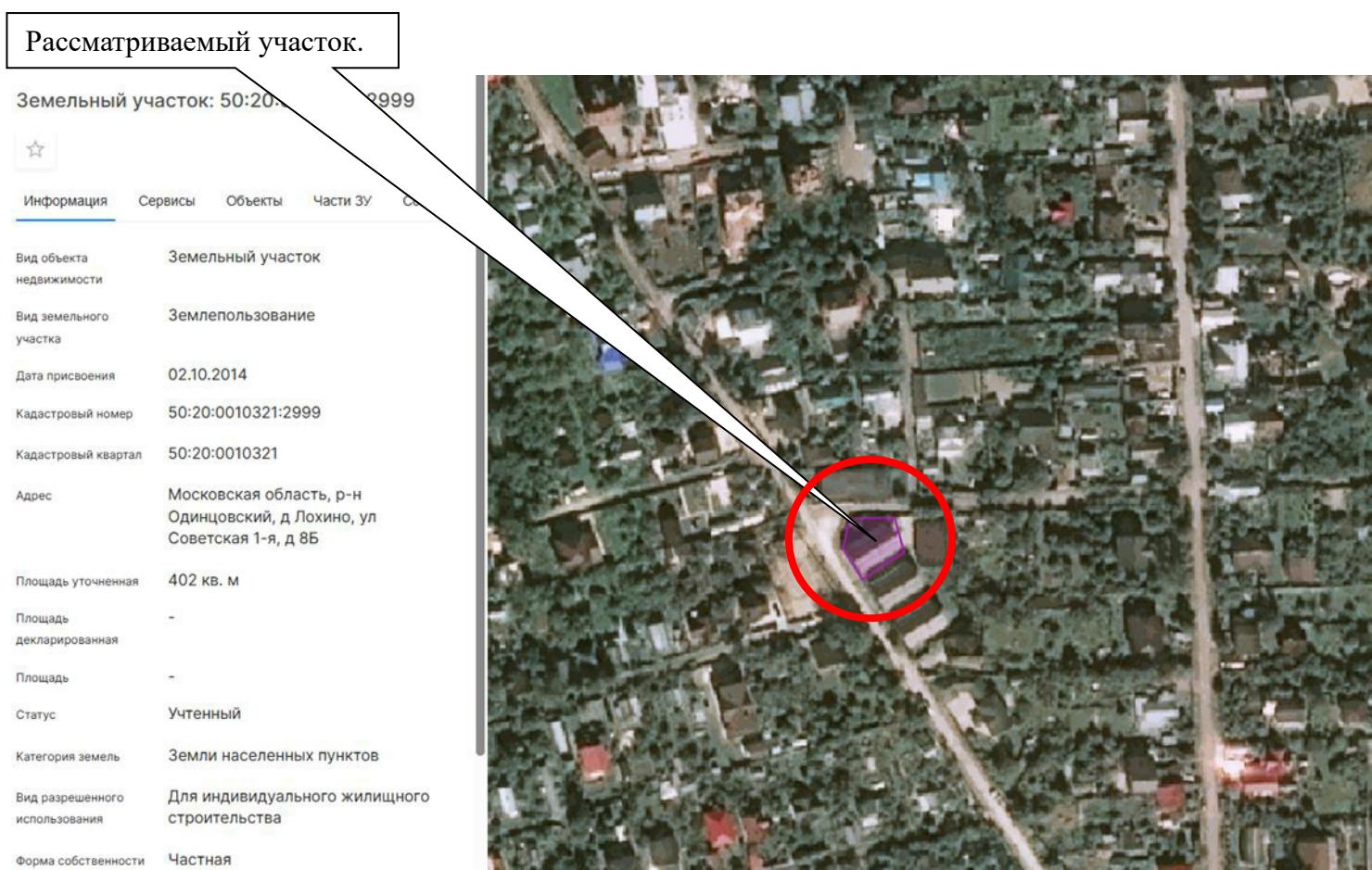


Рисунок 3 – Космоснимок рассматриваемой территории

Фотофиксация существующего состояния территории от 27.11.2025г. представлена на рисунке 4-6.



Рисунок 4 – Фотофиксация существующего состояния территории



Рисунок 5 – Фотофиксация существующего состояния территории



Рисунок 6 – Фотофиксация существующего состояния территории

1.2.2 Планировочные ограничения земельного участка указаны на рисунке 7.

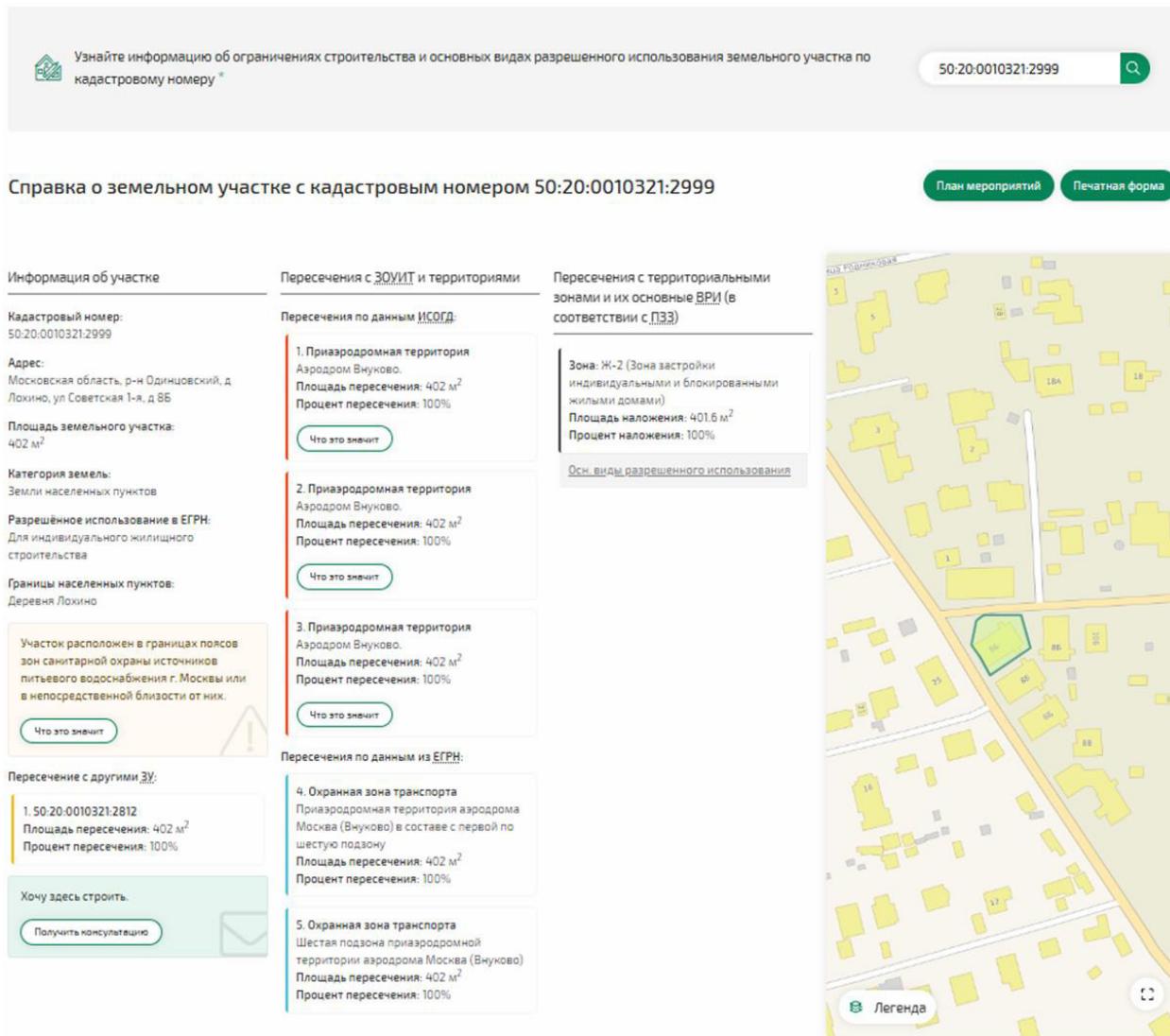


Рисунок 7 – Планировочные ограничения.

В соответствии с данными ГПЗУ РФ-50-3-68-0-00-2025-28624-0 от 20.05.2025г.:

- Земельный участок расположен во 2-м поясе зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения г. Москвы.

Во втором поясе запрещается такое использование территории или источников водоснабжения, которое может вызвать качественное или количественное ухудшение последних. Расположение земельного участка в зоне санитарной охраны источников питьевого водоснабжения подлежит уточнению с учетом нормативных правовых актов по установлению зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения. Ограничения использования земельного участка в границах зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения определены нормативными правовыми актами по установлению зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения.

- Земельный участок расположен в приаэродромной территории Аэропорт Внуково.

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

На земельном участке предполагается строительство объекта капитального строительства – Баня, этажностью 2 надземных этажа (высота этажа 3,5 метров), площадью застройки 125,1 кв.м и общей площадью 210,0 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 3,04-7,43м;
- от южной границы 4,63-4,64 м;
- от западной границы 3,00-3,77 м;
- от восточной границы 3,46-6,29 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 Бани:

- этажность - 2 этажа,
- площадь застройки – 125,1 кв.м;
- общая площадь – 210,0 кв.м.
- степень огнестойкости -IV;
- фундамент – ж/б плита
- каменные ограждающие конструкции;
- каменные несущие конструкции;
- перекрытия – ж/б;
- кровля – двускатная, из металличерепицы;

Главный фасад здания Бани ориентирован на пожарный проезд, шириной 3,5метра, с отступом от здания до края пожарного проезда от 5,0 до 8,0м.

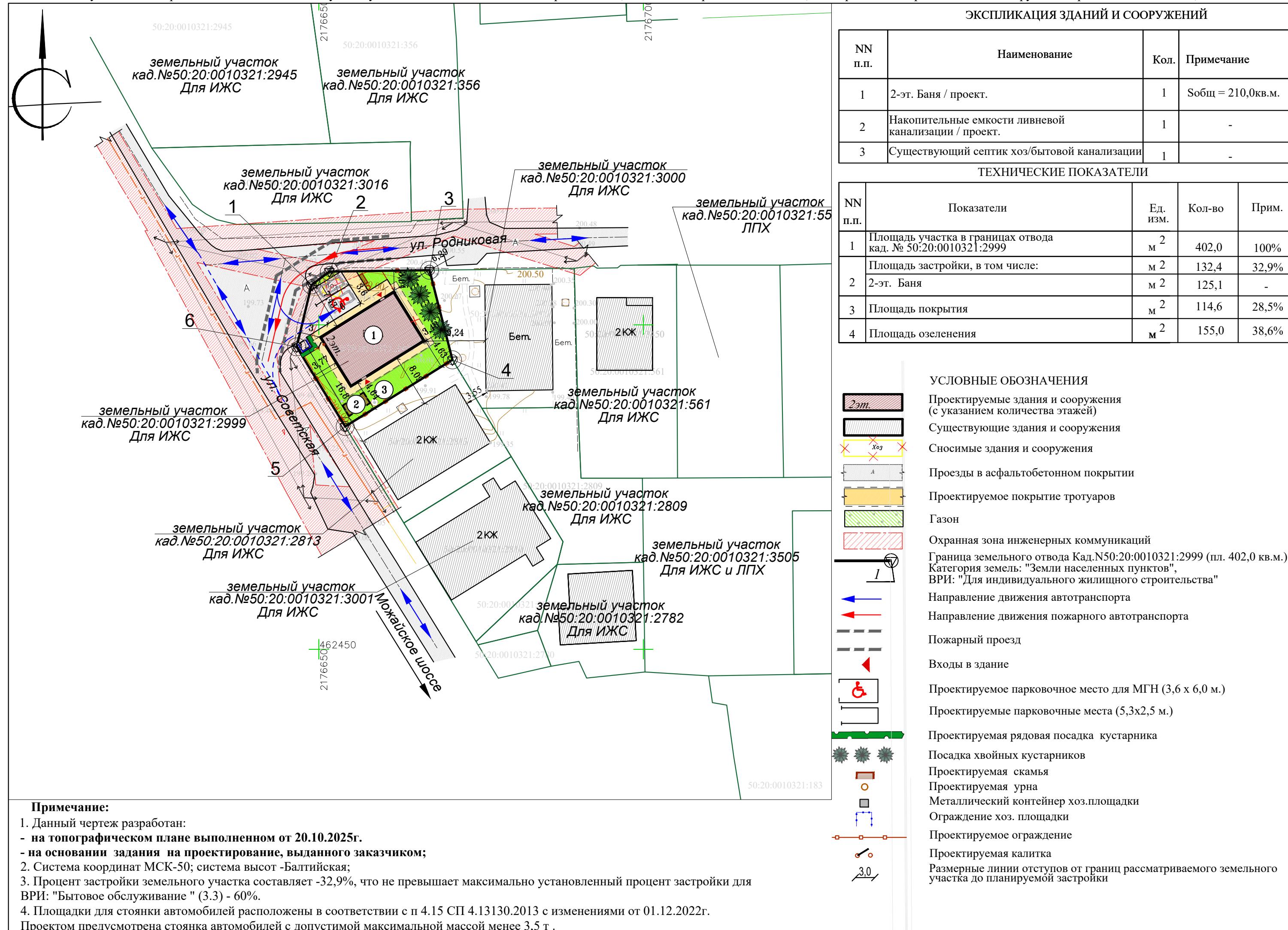
Планировочное и объемно-пространственное решение проектируемого объекта капитального строительства соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства, установленным градостроительным регламентом территориальной зоны, утвержденных ПЗЗ в части:

- максимальный процент застройки до 60 %, по проекту 32,9%.
- 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.

Территория проектирования расположена на землях населенных пунктов (в границах д. Лохино).

Подъезд к рассматриваемому участку организован по существующему съезду с жилой улицы местного значения -ул. Советская.

Баня расположена в жилой застройке д. Лохино, вдоль внутриквартальных жилых улиц с удобных подходом для пешеходов. Въезд/выезд гостевого и технологического транспорта на территорию предусмотрен со стороны ул. Советская. Подъезд пожарной техники организован со



	<p>13,0 м. включительно.</p> <p>По проекту: высота здания – 10 м. Ширина проезда для пожарной техники – не менее 3,5 м.</p> <p>3. В соответствии с СП 4.13130.2013 п.8.1.6 расстояние от внутреннего края проезда до стены здания или сооружения должно быть:</p> <ul style="list-style-type: none"> - для зданий высотой до 28 м включительно – 5-8 метров. <p>По проекту: высота здания – 10 м. Расстояние от внутреннего края проезда до стены здания – 5,0-8,0 м.</p>
Оснащение помещений, зданий и сооружений, оборудованных системами оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре, автоматическими установками пожарной сигнализации и (или) пожаротушения.	<p>Соблюдается.</p> <p>В соответствии с СП 484.1311500.2020 проектируемое здание оборудуется системой пожарной сигнализацией. Автоматическое пожаротушение не требуется.</p> <p>В соответствии с СП 3.13130.2009 проектируемое здание оборудуется системой оповещения и управления</p>
Требования пожарной безопасности к производственным объектам (ст.92-ст.93.1).	Не требуется. Здание не является производственным.
Требования к размещению пожарных депо, дорогам, въездам (выездам) и проездам, источникам водоснабжения на территории производственного объекта (ст.97-ст.100).	Не требуется. Здание не является производственным.

1.6. Заключение

Учитывая обоснования, указанные в пунктах 1.5.1, 1.5.2, предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования «Бытовое обслуживание» (3.3) не нарушает требования технических регламентов.

ПРИЛОЖЕНИЯ ДОКУМЕНТОВ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ: