

## 1.1 Основания подготовки заключения.

— на основании ст. 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

— на основании Административного регламента предоставления Государственной услуги «Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства на территории Московской области», утвержденного распоряжением Мособлархитектуры от 13.12.2022 № 27РВ-687;

— на основании правил землепользования и застройки территории (части территории) Одинцовского городского округа Московской области, утверждённых постановлением Администрации Одинцовского городского округа Московской области от 28.09.2021 г. № 3471 (ред. от 16.12.2025).

В соответствии с Правилами землепользования и застройки территории (части территории) Одинцовского городского округа Московской области, утверждёнными постановлением Администрации Одинцовского городского округа Московской области от 28.09.2021 г. № 3471 (ред. от 16.12.2025), земельный участок с кадастровым номером 50:20:0030204:60, площадью 1 370 кв.м расположен в территориальной зоне «Ж-2.10», градостроительным регламентом которой установлены следующие условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

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 <sup>**</sup> )	Устанавливаются (ст. 43 настоящих Правил)
2	Обслуживание жилой застройки	2.7	100	10 000	80%	3	Устанавливаются (ст. 43 настоящих Правил)
3	Дома социального обслуживания	3.2.1	500	100 000	60%	3	Устанавливаются (ст. 43 настоящих Правил)
4	Оказание социальной помощи населению	3.2.2	500	100 000	60%	3	Устанавливаются (ст. 43 настоящих Правил)
5	Оказание услуг связи	3.2.3	500	100 000	60%	3	Устанавливаются (ст. 43 настоящих Правил)
6	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2	10 000	1 000 000	50%	3	Устанавливаются (ст. 43 настоящих Правил)

№ 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 <sup>***</sup>
			min	max			
7	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2	5 000	100 000	60%	3	Устанавливаются (ст. 43 настоящих Правил)
8	Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1	500	100 000	50%	3	Устанавливаются (ст. 43 настоящих Правил)
9	Общественное управление	3.8	1 000	100 000	60%	3	Устанавливаются (ст. 43 настоящих Правил)
10	Обеспечение научной деятельности	3.9	2 500	100 000	60%	3	Устанавливаются (ст. 43 настоящих Правил)
11	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1	Не подлежат установлению				Не подлежат установлению
12	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1	1 000	10 000	60%	3	Устанавливаются (ст. 43 настоящих Правил)
13	Деловое управление	4.1	1 000	100 000	55%	3	Устанавливаются (ст. 43 настоящих Правил)

№ 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 <sup>***</sup>
			min	max			
14	Банковская и страховая деятельность	4.5	1 000	10 000	60%	3	Устанавливаются (ст. 43 настоящих Правил)
15	Общественное питание	4.6	300	10 000	50%	3	Устанавливаются (ст. 43 настоящих Правил)
16	Служебные гаражи	4.9	1 000	20 000	75%	3	Устанавливаются (ст. 43 настоящих Правил)
17	Объекты дорожного сервиса	4.9.1***	1 000	10 000	45%	3	Устанавливаются (ст. 43 настоящих Правил)
18	Стоянка транспортных средств	4.9.2	1 000	20 000	75%	3	Не подлежат установлению
19	Легкая промышленность	6.3***	Не подлежат установлению		65%	3	Устанавливаются (ст. 43 настоящих Правил)
20	Фарфоро-фаянсовая промышленность	6.3.2***	Не подлежат установлению		65%	3	Устанавливаются (ст. 43 настоящих Правил)

№ 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 <sup>****</sup>
			min	max			
21	Электронная промышленность	6.3.3***	Не подлежат установлению		65%	3	Устанавливаются (ст. 43 настоящих Правил)
22	Ювелирная промышленность	6.3.4***	Не подлежат установлению		65%	3	Устанавливаются (ст. 43 настоящих Правил)
23	Склад	6.9***	Не подлежат установлению		60%	3	Устанавливаются (ст. 43 настоящих Правил)
24	Трубопроводный транспорт	7.5	Не распространяется				Не подлежат установлению
25	Ведение садоводства	13.2*	600	500 000	1 эт. – 30% 2 эт. – 25% 3 эт. – 20%	3	Не подлежат установлению

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

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

\*\*\* - Санитарно-защитные зоны объектов не должны распространяться за границы занимаемых ими земельных участков.

\*\*\*\* - 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.

Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории участков зоны – V.

Иные показатели по параметрам застройки зоны Ж-2.10: 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".

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 50:20:0030204:60.

Для планируемого условно разрешенного вида использования земельного участка «Объекты дорожного сервиса» (код 4.9.1 Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса) установлены следующие предельные размеры земельных участков: min – 1000 кв.м, max – 10 000 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 с кадастровым номером 50:20:0030204:60 отсутствует.

## **1.2 Существующее положение**

1.2.1 Земельный участок с кадастровым номером 50:20:0030204:60 расположен в юго-западном секторе г. Одинцово.

Рассматриваемый земельный участок граничит:

- с северо-запада: земли неразграниченной государственной собственности, далее земельный участок с К№ 50:20:0030204:487, ВРИ «рынки, общественное питание, обслуживание автотранспорта»;
- с северо-востока: с земельным участком с К№ 50:20:0030204:487, ВРИ «для индивидуального жилищного строительства»;
- с юго-востока: земли неразграниченной государственной собственности – улично-дорожная сеть г. Одинцово – ул. Яскино;



- с запада: с земельным участком с кадастровым номером 50:20:0030204:61, ВРИ «для строительства комплекса бытового обслуживания».

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*

Земельный участок с кадастровым номером 50:20:0030204:60 имеет категорию земель «земли населённых пунктов», вид разрешенного использования - «для обслуживания жилого дома и ведения личного подсобного хозяйства», площадь – 1 370 кв.м.

В пределах земельного участка расположен 1 объект капитального строительства:

- 50:20:0030204:839: Назначение объекта – нежилое (Гаражный бокс). Количество этажей – 1 эт., в том числе подземных 0 эт., площадь – 600 кв.м.

Объект капитального строительства 50:20:0030204:839 подлежит реконструкции.



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

Справка о земельном участке с кадастровым номером 50:20:0030204:60

План мероприятий

Печатная форма

Информация об участке

Кадастровый номер:  
50:20:0030204:60

Адрес:  
Московская область, г. Одинцово, ул. Яскино, д. № 131

Площадь земельного участка:  
1370 м²

Категория земель:  
Земли населенных пунктов

Разрешенное использование в ЕГРН:  
для обслуживания жилого дома и ведения личного подсобного хозяйства

Границы городских округов:  
Одинцовский городской округ

Границы населенных пунктов:  
Город Одинцово

Хочу здесь строить.

Получить консультацию

Пересечения с ЗОУИТ и территориями

Пересечения по данным ИСОГД:

1. Приаэродромная территория Аэродром Внуково.  
Площадь пересечения: 1370 м²  
Процент пересечения: 100%

Что это значит

2. Приаэродромная территория Аэродром Внуково.  
Площадь пересечения: 1051 м²  
Процент пересечения: 76.7%

Что это значит

3. Приаэродромная территория Аэродром Внуково.  
Площадь пересечения: 1370 м²  
Процент пересечения: 100%

Что это значит

4. Приаэродромная территория Аэродром Внуково.  
Площадь пересечения: 319 м²  
Процент пересечения: 23.3%

Что это значит

Пересечения по данным из ЕГРН:

5. Охранная зона транспорта  
Приаэродромная территория аэродрома Москва (Внуково) в составе с первой по шестую подзону  
Площадь пересечения: 1370 м²  
Процент пересечения: 100%

Что это значит

6. Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов  
Санитарно-защитная зона для группы объектов: ООО «Бискар» и ООО «МПЗ Мясницкий ряд», расположенных по адресу: Московская область, город Одинцово, Южная промзона, Транспортный проезд, дом 7, на земельных участках с кадастровыми номерами 50:20:0030204:41; 50:20:0030204:40; 50:20:0030204:485; 50:20:0030204:486; 50:20:0030204:491  
Площадь пересечения: 1370 м²  
Процент пересечения: 100%

Что это значит

7. Охранная зона транспорта  
Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Москва (Внуково)  
Площадь пересечения: 1370 м²  
Процент пересечения: 100%

Что это значит

Пересечения с территориальными зонами и их основные ВРИ (в соответствии с ПЗЗ)

Зона Ж-210 (Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами)  
Площадь наложения: 1370.14 м²  
Процент наложения: 100%

Осн. виды разрешенного использования

Рисунок 4 – Планировочные ограничения

Земельный участок полностью расположен в зоне санитарно-защитной для группы объектов: ООО «Бискар» и ООО «МПЗ Мясницкий ряд», расположенных по адресу: Московская область, город Одинцово, Южная промзона, Транспортный проезд, дом 7, на земельных участках с кадастровыми номерами 50:20:0030204:41; 50:20:0030204:40; 50:20:0030204:485; 50:20:0030204:486; 50:20:0030204:491.

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

9

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).

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

На земельном участке планируется реконструкция объекта капитального строительства 50:20:0030204:839 (гаражный бокс) с изменением функционального назначения под здание для ремонта и обслуживания автомобилей (далее – Объект).

Объект - одноэтажное здание без подвала, с двускатной не эксплуатируемой кровлей. Максимальная высота здания - 8,77м.

Габариты здания в плане: 15,4х40,4 м.

Площадь застройки: 622 м<sup>2</sup>

Общая площадь объекта: 600 м<sup>2</sup>.

Каркас здания состоит из металлических колонн, ферм, балок, прогонов и связей.

Фундаменты под стальные колонны, диафрагмы и стены - 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 - стеновые трехслойные сэндвич-панели с минераловатным наполнителем, толщиной 100 мм, с креплением к металлокаркасу. Противопожарные стены 1 типа выполнены из трехслойных сэндвич-панелей толщиной 120 мм, имеющие предел огнестойкости не ниже R150. Панель представляет собой трехслойную конструкцию из двух профилированных обшивок из стали толщиной от 0,5...0,7мм, между которыми расположен слой теплоизоляционных плит из негорючей (НГ) минеральной ваты плотностью не менее 110 кг/м<sup>3</sup>.

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

Заполнение наружных проемов - подъемно-секционные ворота с калиткой.

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.

Уровень ответственности – I.

Здание оборудовано автоматическими установками пожаротушения.

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 до объекта:

- от северо-западной границы = 3,2 м.
- от северо-восточной границы = 3,0 м.
- от юго-восточной границы = 4,3 м.
- от юго-западной границы = 8,9 м.

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

- максимальный процент застройки до 45 %.
- 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.

Реконструкция и эксплуатация объекта позволит создать порядка 8 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 4 парковочных места.

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

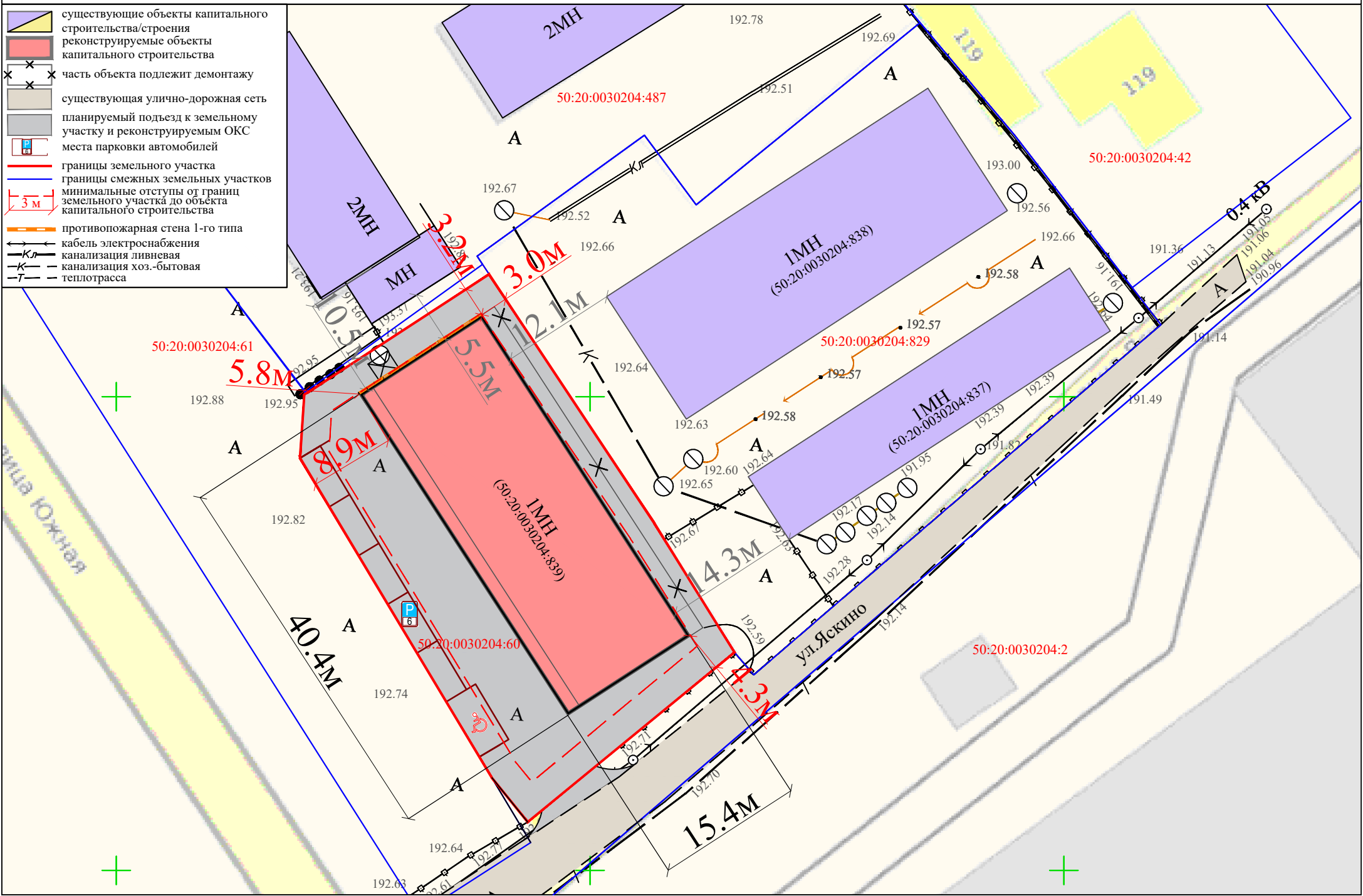
Автомойки, автосервисы, химчистки, прачечные

Укажите количество рабочих мест приемщиков

8

Минимальное количество парковочных мест	
4	1
Для объекта: Автомойки, автосервисы, химчистки, прачечные, специализированные центры по обслуживанию сложной бытовой техники и др.	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)

Настоящим заключением о соблюдении требований технических регламентов при размещении планируемого к строительству, реконструкции объекта капитального строительства при реализации разрешения на УРВИ предусмотрено размещение 6 парковочных мест на земельном участке с К№ 50:20:0030204:60, что соответствует требованиям постановления Правительства Московской области от 17.08.2015 № 713/30.

[illegible]



	<p>"Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2023):</p> <p>Для здания обеспечено устройство пожарных проездов и подъездных путей.</p> <p>Статья 76 №123-ФЗ. Участок располагается в 6 минутах от Пожарной части № 3, отряда Федеральной противопожарной службы № 7 Московской области города Одинцово.</p>
Оснащение помещений, зданий и сооружений, оборудованных системами оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре, автоматическими установками пожарной сигнализации и (или) пожаротушения	<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):</p> <p>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.</p> <p>Приборы приемно-контрольные пожарные, приборы управления пожарные и технические средства систем передачи извещений о пожаре обеспечены бесперебойным электропитанием.</p>
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) для земельного участка с кадастровым номером 50:20:0030204:60 не нарушает требования технических регламентов.