

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 50:20:0060322:742, площадью 2 819 кв.м расположен в территориальной зоне «Ж-2», 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**)	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 или объекта капитального строительства на территории Московской области» в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:20:0060322:742.

Для планируемого условно разрешенного вида использования земельного участка «Объекты культурно-досуговой деятельности» (код 3.6.1, Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев) предельные размеры земельных участков составляют: min – 500 кв.м, max – 100 000 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 на рассматриваемую территорию отсутствует.

1.2 Существующее положение

1.2.1 Земельный участок с кадастровым номером 50:20:0060322:742 расположен в жилой застройке д. Аляухово.

Рассматриваемый земельный участок граничит:

- с севера: земли неразграниченной государственной собственности, далее улица в зонах жилой застройки д. Аляухово (К№ 50:20:0060322: 155);
- с востока: с земельными участками с кадастровыми номерами 50:20:0060322:109, 50:20:0060322:112;
- с юга: земли неразграниченной государственной собственности, далее улица в зонах жилой застройки д. Аляухово (К№ 50:20:0060322: 156);
- с запада: с земельным участком с кадастровым номером 50:20:0060322:343.

Космоснимок рассматриваемой территории представлен на рисунке 2.



Рисунок 2 – Космоснимок рассматриваемой территории

Фотофиксация существующего состояния территории представлена на рисунке 3.

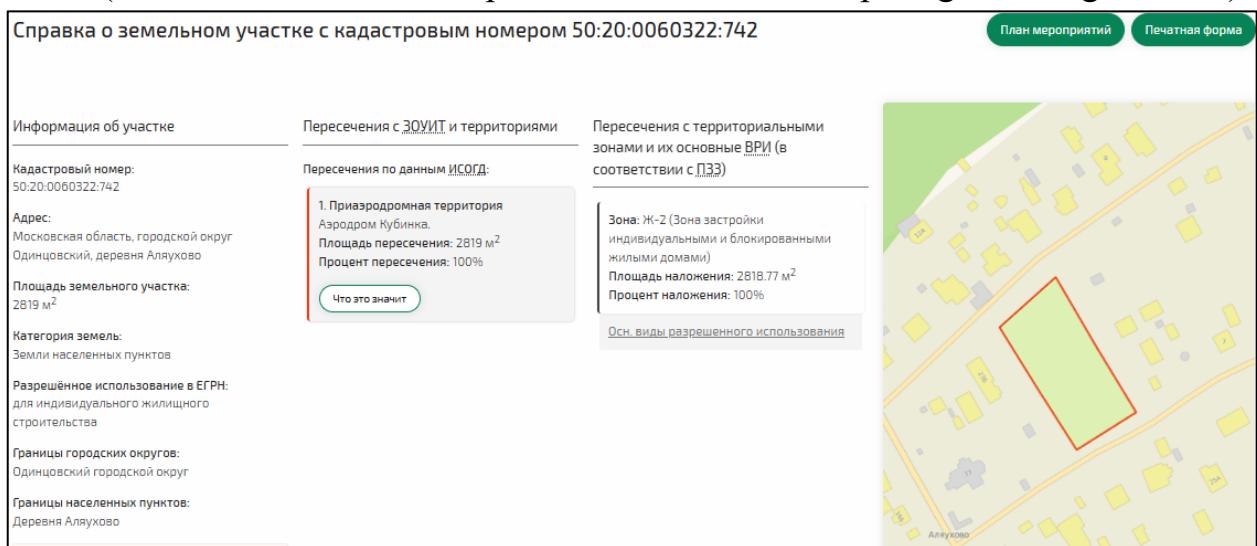


Рисунок 3 – Панорамная фотофиксация местности (дата съемки 26.12.2025)

Земельный участок с кадастровым номером 50:20:0060322:742 имеет категорию земель «земли населённых пунктов», вид разрешенного использования - «для индивидуального жилищного строительства», площадь – 2 819 кв.м.

На земельном участке объекты капитального строительства отсутствуют.

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



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 строительство объекта капитального строительства – культурно-досугового центра со зрительным залом на 200 мест, одноэтажное здание, площадью застройки 516,5 кв.м и общей площадью 449 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»).

Проектируемое здание является объектом непроизводственного назначения. Проживание не предусмотрено.

Здание правильной прямоугольной формы в плане с габаритными размерами 20x24,4 м.

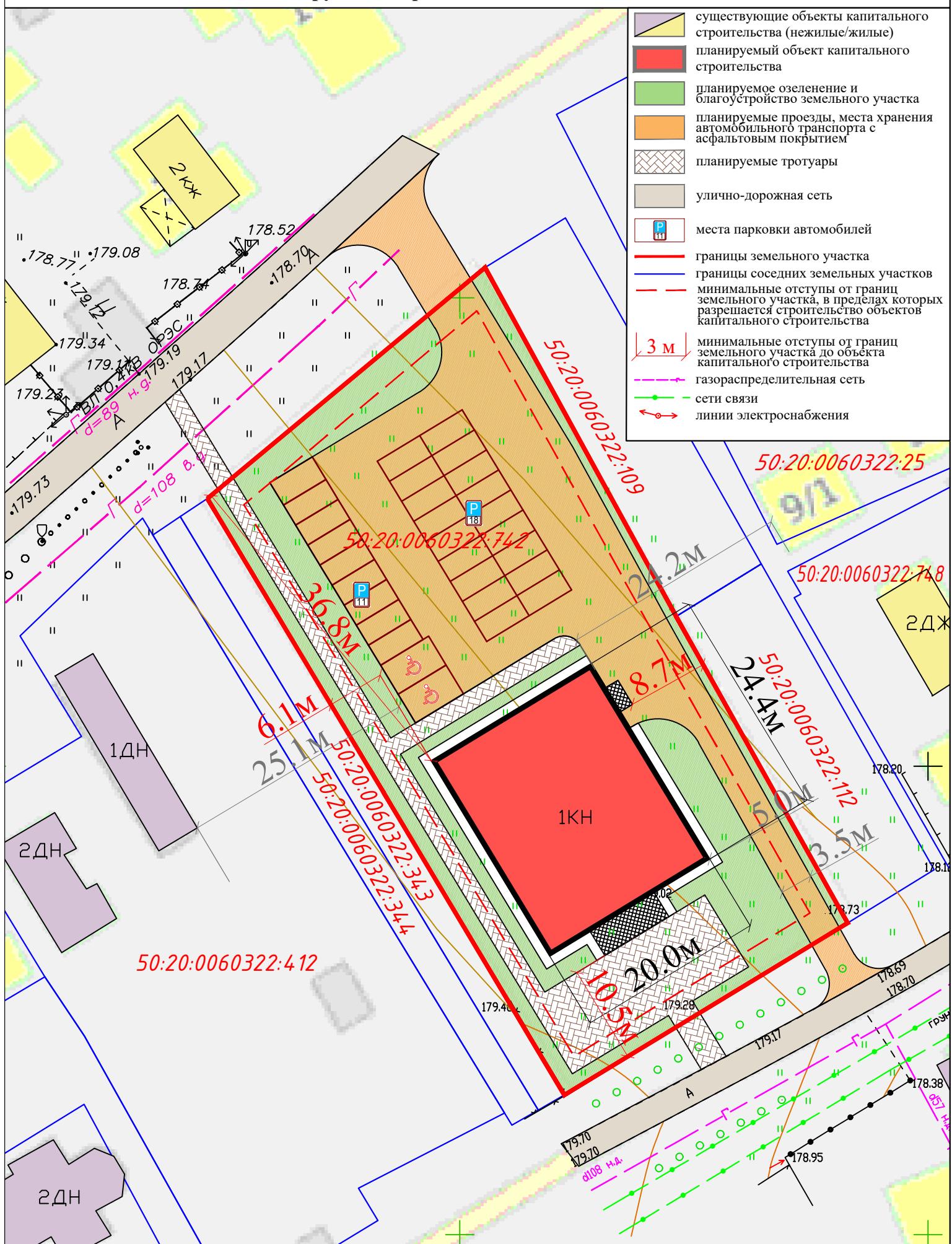
Количество этажей: 1 эт., в том числе подземных 0 эт

Здание запроектировано со скатной кровлей.

Максимальная отметка верха строительных конструкций - 7,50 м.

Здание относится ко II (нормальному) уровню ответственности.

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>"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 14 минутах от пожарная часть № 318 Звенигород..</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 культурно-досуговой деятельности» (код 3.6.1) для земельного участка с кадастровым номером 50:20:0060322:742 не нарушает требования технических регламентов.