

№ 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			
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 дюле 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 50:20:0030204:829.

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

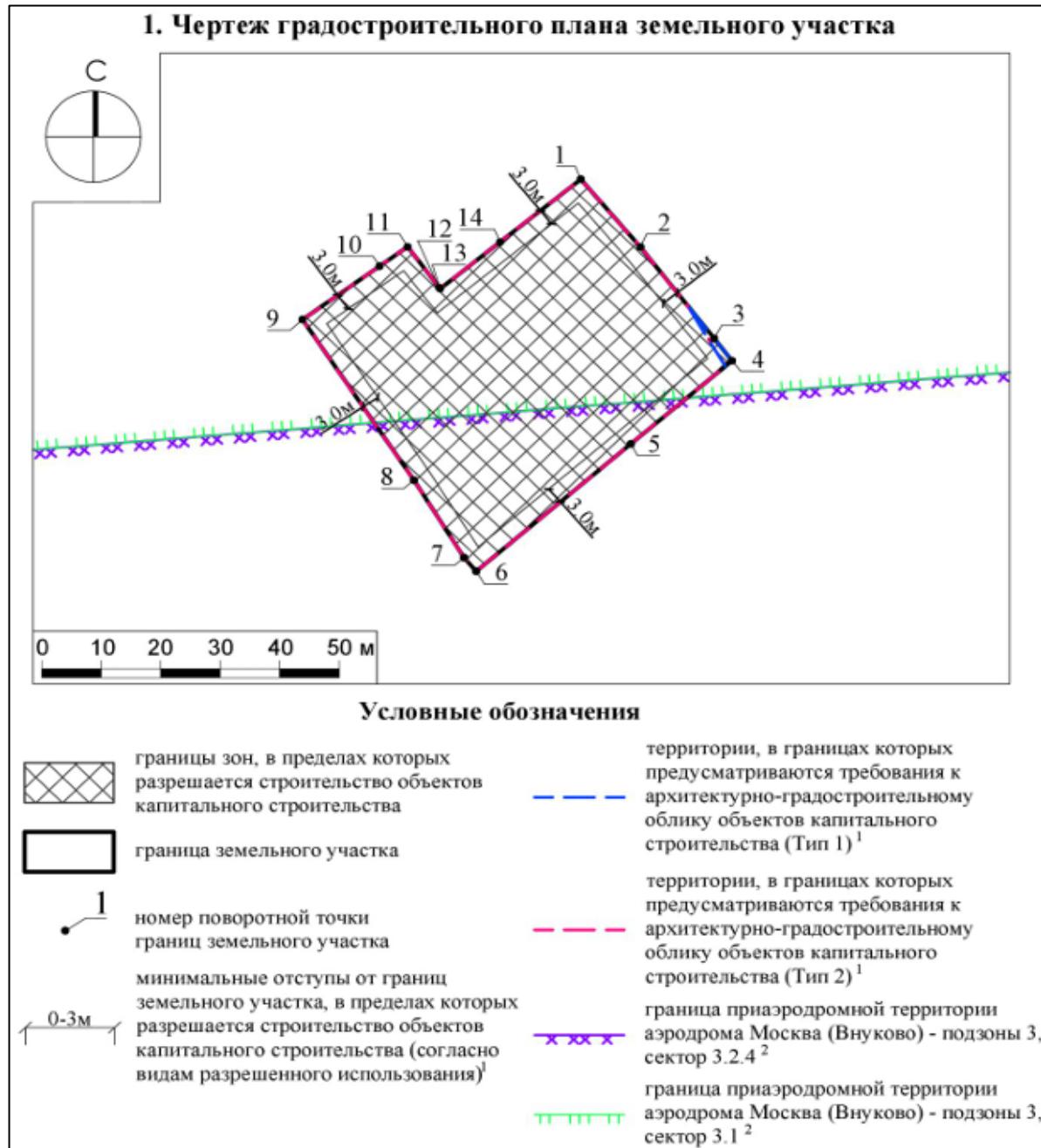


Рисунок 2 – Чертеж градостроительного плана земельного участка

1.2 Существующее положение

1.2.1 Земельный участок с кадастровым номером 50:20:0030204:829 расположен в юго-западном секторе г. Одинцово.

Рассматриваемый земельный участок граничит:

- с севера: с земельным участком с кадастровым номером 50:20:0030204:487, ВРИ «рынки, общественное питание, обслуживание автотранспорта»;
- с востока: с земельным участком с кадастровым номером 50:20:0030204:42, ВРИ «для индивидуального жилищного строительства»;
- с юга: земли неразграниченной государственной собственности – улично-дорожная сеть г. Одинцово – ул. Яскино;

- с запада: с земельным участком с кадастровым номером 50:20:0030204:60, ВРИ «для обслуживания жилого дома и ведения личного подсобного хозяйства».

Космоснимок рассматриваемой территории представлен на рисунке 3.



Рисунок 3 – Космоснимок рассматриваемой территории

Фотофиксация существующего состояния территории представлена на рисунке 4.





Рисунок 4 – Панорамная фотофиксация местности

Земельный участок с кадастровым номером 50:20:0030204:829 имеет категорию земель «земли населённых пунктов», вид разрешенного использования - «коммунальное обслуживание», площадь – 2 499 кв.м.

В пределах земельного участка согласно ГПЗУ зарегистрировано 5 объект капитального строительства:

- 50:20:0030114:416: Назначение объекта – Жилой дом (Жилой дом). Количество этажей – 1 эт., в том числе подземных 0 эт., площадь – 85.3 кв.м.
- 50:20:0030114:417: Назначение объекта – Нежилое (Гараж). Количество этажей – 1 эт., в том числе подземных 0 эт., площадь – 19.1 кв.м.
- 50:20:0030114:418: Назначение объекта – Нежилое (Гараж). Количество этажей – 1 эт., в том числе подземных 0 эт., площадь – 10.1 кв.м.
- 50:20:0030114:419: Назначение объекта – Нежилое (Гараж). Количество этажей – 1 эт., в том числе подземных 0 эт., площадь – 12.6 кв.м.
- 50:20:0030114:420: Назначение объекта – Нежилое (Баня). Количество этажей – 1 эт., в том числе подземных 0 эт., площадь – 13.1 кв.м.

Объекты капитального строительства снесены.

В пределах земельного участка расположено 2 объекта капитального строительства:

- 50:20:0030204:837: Назначение объекта – нежилое (Гаражный бокс). Количество этажей – 1 эт., в том числе подземных 0 эт., площадь – 300 кв.м.

- 50:20:0030204:838: Назначение объекта – нежилое (Гаражный бокс). Количество этажей – 1 эт., в том числе подземных 0 эт., площадь – 600 кв.м.

Объект капитального строительства 50:20:0030204:837 и 50:20:0030204:838 подлежит реконструкции.

1.2.2 Планировочные ограничения земельного участка указаны на рисунке 5 (согласно данным геопортала Подмосковья <https://rgis.mosreg.ru/v3/#/>).

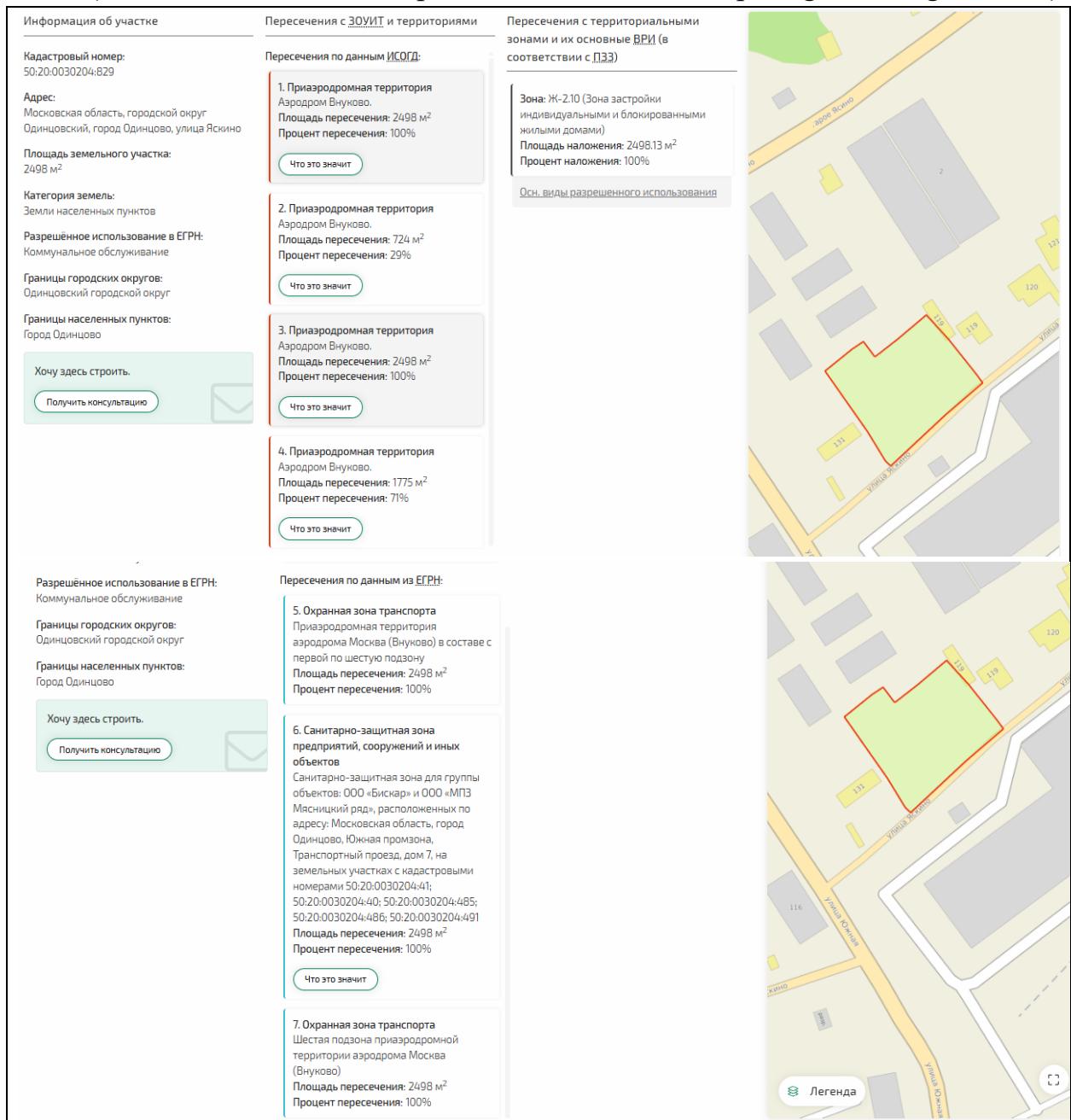


Рисунок 5 – Планировочные ограничения

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. Площадь пересечения: 2498 м². Процент пересечения: 100%.

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

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).

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

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

На земельном участке планируется реконструкция объектов капитального строительства 50:20:0030204:837, 50:20:0030204:838 (гаражный бокс) с изменением функционального назначения под здание для ремонта и обслуживания автомобилей (далее – Объекты).

Объекты - одноэтажные здания без подвала, с двускатной и односкатной не эксплуатируемой кровлей. Максимальная высота зданий - 8,77м.

Габариты здания в плане:

- 50:20:0030204:837: 7,9x40,4 м.
- 50:20:0030204:838: 15,4x40,4 м.

Площадь застройки и общая площадь объекта составляет:

- 50:20:0030204:837: 320 м² и 300 м².
- 50:20:0030204:838: 622 м² и 600 м².

Каркас зданий 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 обсыпан 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/м³.

Кровля двускатная и односкатная, 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 зданий – IV.

Класс конструктивной пожарной опасности зданий – С0.

Степень долговечности зданий – II

Класс функциональной пожарной опасности зданий – Ф 5.

Категория пожарной опасности зданий -В.

Уровень ответственности – I.

Здания оборудованы автоматическими установками пожаротушения.

Место размещения объектов 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 50:20:0030204:838:

- от северо-западной границы = 3,0 м.
- от северо-восточной границы = 3,8 м.
- от юго-восточной границы = 19,7 м.
- от юго-западной границы = 8,9 м.

Расстояния (по минимальному параметру) от границы участка до объекта 50:20:0030204:837:

- от северо-западной границы = 27,1 м.
- от северо-восточной границы = 4,0 м.
- от юго-восточной границы = 3,0 м.
- от юго-западной границы = 11,0 м.

Планировочные и объемно-пространственные решения объектов 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 объектов позволит создать порядка 14 рабочих мест для жителей округа.

Согласно требованиями 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 7 парковочных мест.

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>).

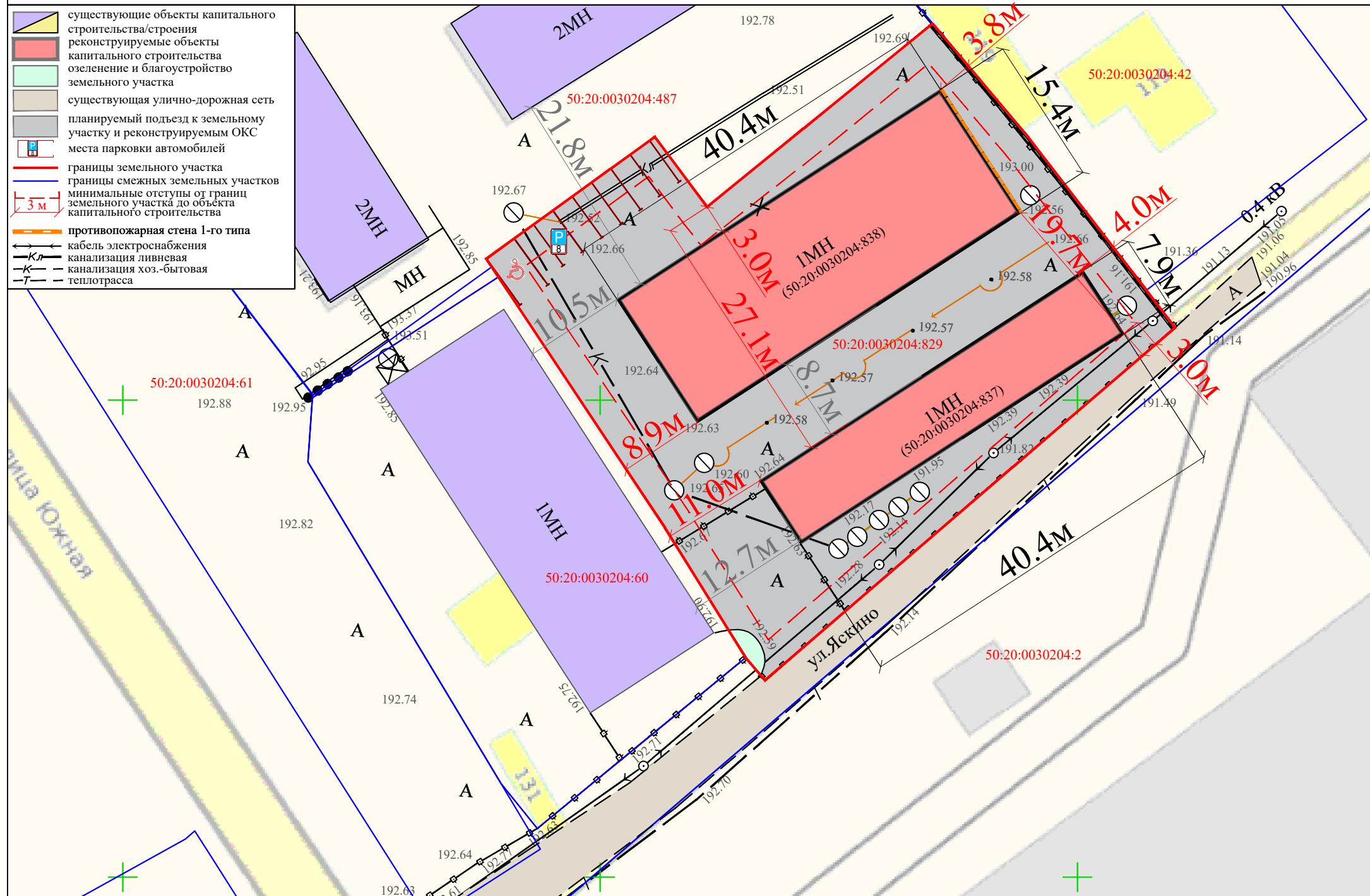
Расчет количества парковочных мест для зданий нежилого назначения

The screenshot shows a user interface for calculating parking spaces. At the top, there is a radio button group for selecting the object type: 'Объект(ы) нежилого назначения' (selected) and 'Объект(ы) социальной инфраструктуры'. Below this, there are two input fields: 'Выберите функцию объекта' (Automobile washes, auto services, chemists, laundries) and 'Укажите количество рабочих мест приемщиков' (14). A green button '+ Добавить дополнительную функцию объекта' is visible. On the right, the results are displayed in a table:

Минимальное количество парковочных мест	
7	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 8 парковочных мест на земельном участке с К№ 50:20:0030204:829, 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



	Максимальная высота здания менее 28 м, максимальная площадь пожарного отсека менее 2500 кв.м
Требования пожарной безопасности к эвакуационным путям, эвакуационным и аварийным выходам	Согласно ст. 89 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): В здании предусмотрены эвакуационные выходы из первого этажа наружу (п. 1 ч. 3 ст. 89 ФЗ-123). В здании предусмотрено не менее 2 выходов высотой 200 мм и шириной 900 - 1300 мм.
Обеспечение деятельности пожарных подразделений	Согласно ст. 90 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): Для здания обеспечено устройство пожарных проездов и подъездных путей. Статья 76 №123-ФЗ. Участок располагается в 6 минутах от Пожарной части № 3, отряда Федеральной противопожарной службы № 7 Московской области города Одинцово.
Оснащение помещений, зданий и сооружений, оборудованных системами оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре, автоматическими установками пожарной сигнализации и (или) пожаротушения	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.
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 50:20:0030204:829 не нарушает требования технических регламентов.