

1.1. Основания для подготовки заключения

Основанием для подготовки заключения о соблюдении требований технических регламентов при строительстве объекта капитального строительства при реализации разрешения на УРВИ по адресу: Московская область, Одинцовский г. о., с. Ромашково., кадастровый №50:20:0010215:7598 являются:

- договор № СП-23/2025-У с заказчиком ООО «Континент»;
- ст. 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- Административный регламент (Распоряжение № 27РВ-687 от 13.12.2022 Комитета по архитектуре и градостроительству Московской области);
- правила землепользования и застройки территории (части территории) Одинцовского городского округа Московской области, утвержденные постановлением Администрации Одинцовского городского округа Московской области от 28.09.2021 № 3471 "Об утверждении Правил землепользования и застройки территории (части территории) Одинцовского городского округа Московской области";
- внесение изменений в правила землепользования и застройки территории (части территории) Одинцовского городского округа Московской области в части корректировки градостроительных регламентов, графической части и порядка их применения, утвержденные постановлением Администрации Одинцовского городского округа Московской области от 18.11.2025 № 7359.

Земельный участок с кадастровый №50:20:0010215:7598 с общей площадью 38015,0 кв.м. расположен в территориальной зоне: Ж-2 – зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами. Ж-2 установлена для обеспечения формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов и блокированных жилых домов. В состав зоны Ж-2 могут включаться территории, предназначенные для ведения садоводства. Виды разрешенного использования земельных участков зоны Ж-2 и их градостроительные регламенты указаны в табл.1

Согласовано	

Инв. № подп.	Подп. и дата	Взам. Инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	Нодок	Подп.	Дата	СП-23/2025-У		
Разработал	Шурыгина					Текстовая часть.	Стадия	Лист
							П	1
								1



ООО «СП Проект»
Сергиево-Посадская
проектная мастерская

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 №50:20:0010215:7598. Для планируемого условно разрешенного вида использования земельного участка «Блокированная жилая застройка» (код 2.3) предельные размеры земельных участков min 200 кв.м., max 500000 кв.м.

Фрагмент карты градостроительного зонирования Одинцовского городского округа Московской области в части рассматриваемой территории представлен на рисунке 1.

Ж-2 - Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами

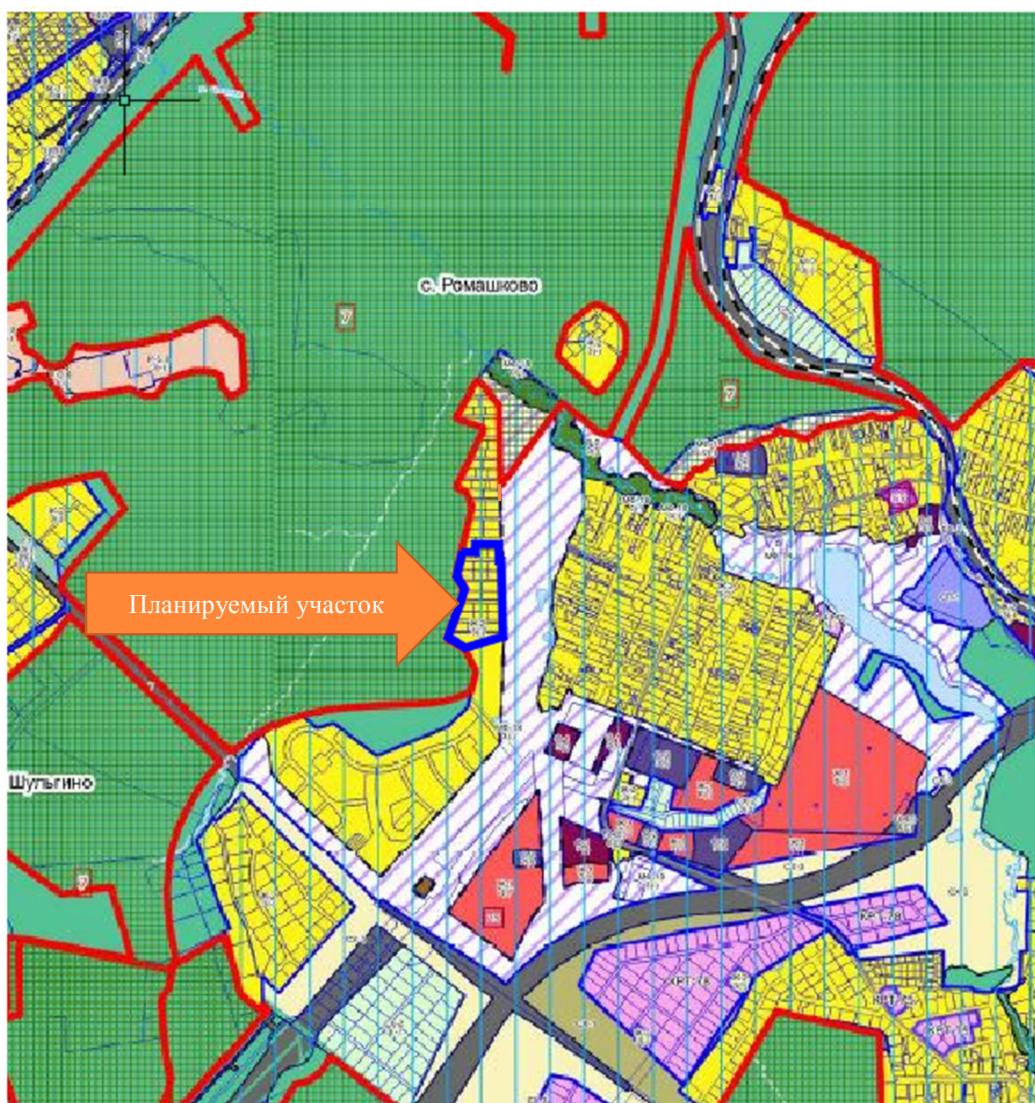


Рисунок 1 – Фрагмент карты градостроительного зонирования

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №	Согласовано

СП-23/2025-У.ТЧ

Текстовая часть

Стадия	Лист	Листов
П	1	24

ООО «СП Проект»
Сергиево-Посадская
проектная мастерская



СП Проект

Градостроительный план земельного участка РФ-50-3-68-0-00-2025-05810-0, выданный Комитетом по архитектуре и градостроительству Московской области 06.02.2025.

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка

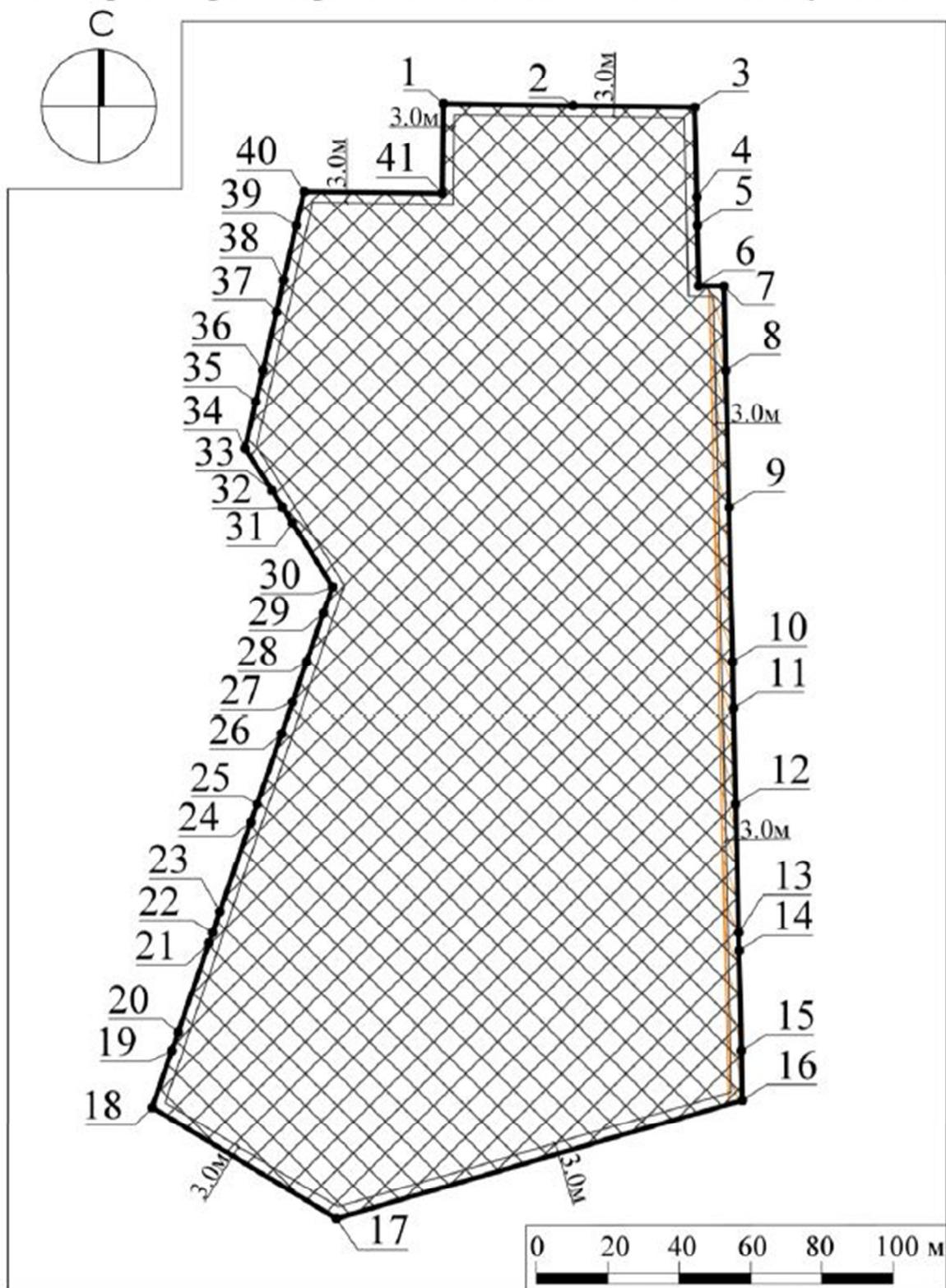


Рисунок 2 – Чертеж градостроительного плана земельного участка

Изв. № подп.	Подп. и дата	Взам. Изв. №	Согласованно

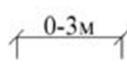
Условные обозначения

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

минимальные отступы от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства (согласно видам разрешенного использования)²



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).²



охранная зона инженерных сетей (ЛЭП), реестровый номер границы: 50:00-6.473³

1.2 Существующее положение

1.2.1 Земельный участок, на котором планируется размещение блокированной жилой застройки, в административном отношении расположен в западной части села Ромашково Одинцовского городского округа Московской области в районе парка им. Малевича. Кадастровый номер земельного участка 50:20:0010215:7598, площадь земельного участка в границах кадастра - 38 015 кв. м.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Проектируемая территория ограничена:

- с севера – земельные участки, выделенные под ИЖС;
- с запада – территория парка им. Малевича;
- с востока – улица Желаний, проходящая по земельному участку с кадастровым номером 50:20:0010215:464;
- с юга – земельный участок с кадастровым номером 50:20:0010215:144 под блокированную жилую застройку.

Рельеф участка ровный с уклоном к северу, древесно-кустарниковая растительность на участке отсутствует. Перепад высот по земельному участку составляет 10 м при длине 320 м, отметки 182.00 - 172.00.

В настоящее время рассматриваемый участок свободен от застройки и не используется. Планируемая территория относится к II В климатическому району.

Согласованно		

Изв. № подп.	Подп. и дата	Взам. Изв. №

Изм.	Коп.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

Космоснимок рассматриваемой территории представлен на рис. 3.



Рисунок 3 – Космоснимок рассматриваемой территории

Фотофиксация существующего состояния территории представлена на рисунке 4-5.

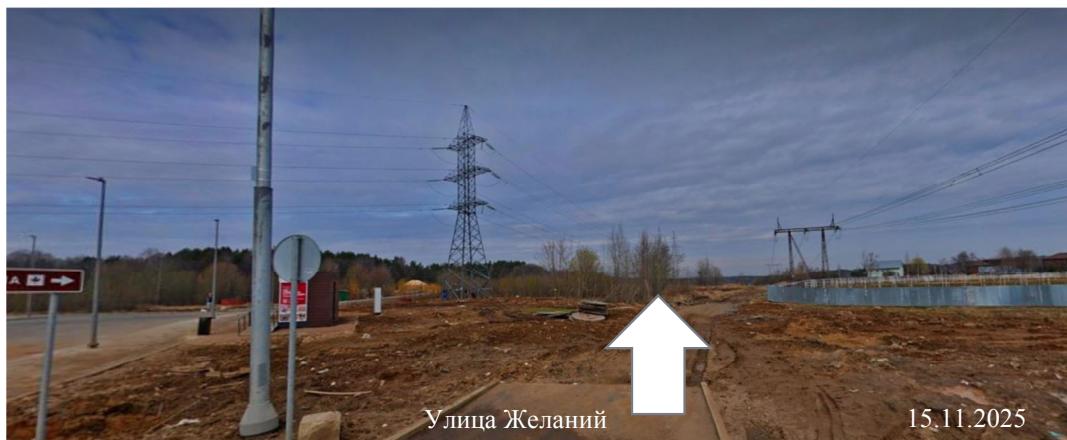


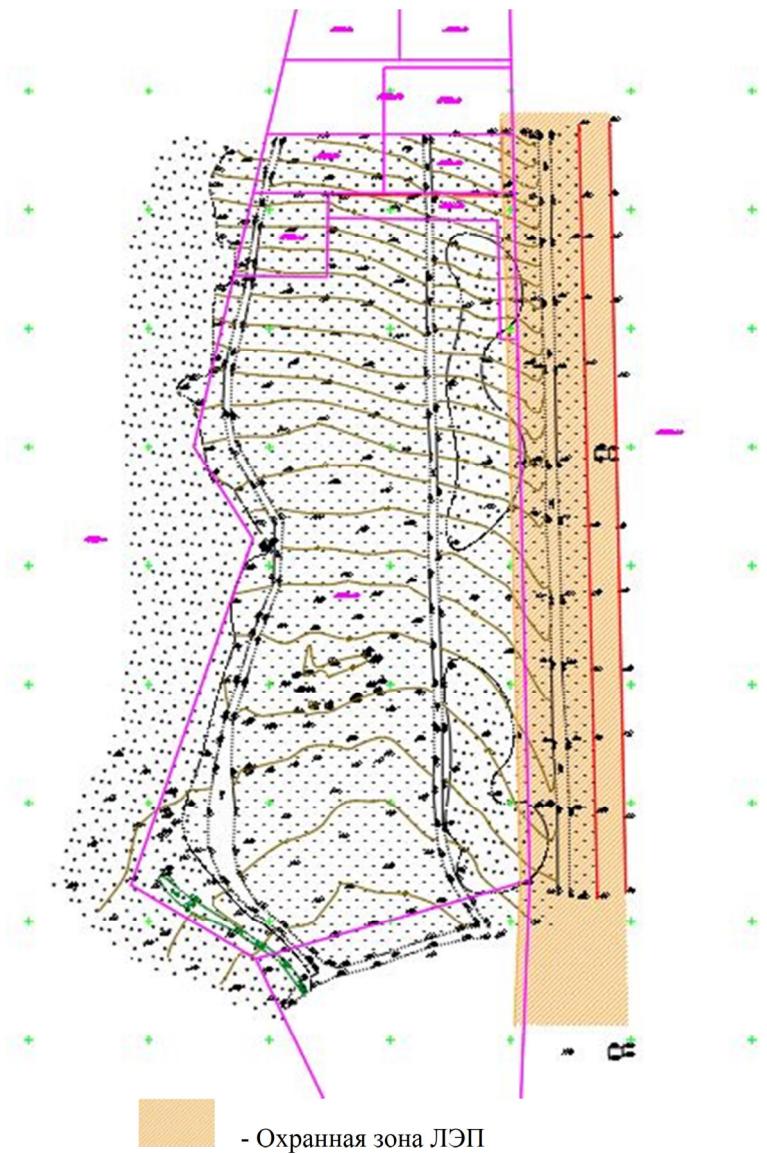
Рисунок 4-5 – Фотофиксация существующего состояния территории

Инв. № подп.	Подп. и дата	Взам. Инв. №	Согласованно

природных территорий и иных территорий, влияющих на организацию планируемого участка, на планируемой территории нет.

При условии обеспечения санитарных и противопожарных разрывов, обеспечения разрывов до существующих инженерных коммуникаций, планируемая территория благоприятна для развития строительства, исключены все отрицательные факторы негативного воздействия на объекты с нормируемыми показателями качества среды обитания и участков третьих лиц.

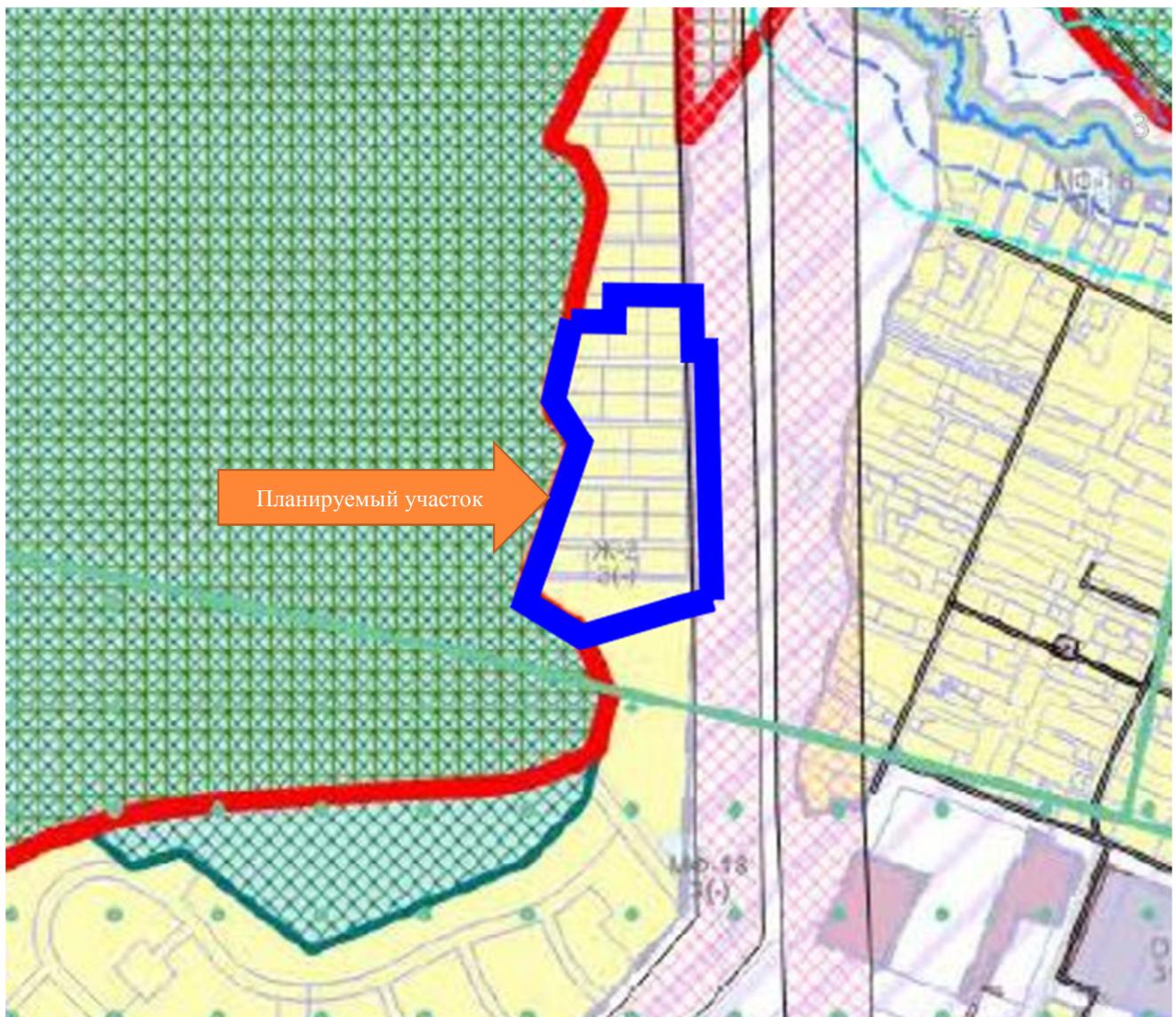
Схема планировочных ограничений земельного участка.



Инв. № подл.	Подл. и дата	Взам. Инв. №	Согласованно

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

Фрагмент схемы ЗОУИТ ПЗЗ Одинцовский г.о.

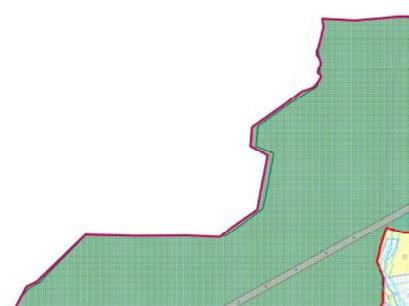

Условные обозначения:

- Особо охраняемые природные территории
 - Особо охраняемая природная территория
- Зоны с особыми условиями использования территории
 - Зона охраны особого природного ландшафта
 - Зона охраны объекта культурного наследия
 - Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности
- Водоохранная зона
- Прибрежная защитная полоса
- Придорожная полоса
- Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения
- Запретная зона при военном складе
- Охранный зона геодезического пункта
- Охранный зона инженерных коммуникаций
- Охранный зона линий и сооружений связи и линий и сооружений радиофициации
- Охранный зона особо охраняемого природного объекта
- Охранный зона стационарного пункта наблюдений за состоянием окружающей природной среды
- Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов
- Приэрозионная территория
- Зона затопления и подтопления

- Иные территории и зоны с особыми режимами использования территорий
 - Территория объекта культурного наследия
 - Зона публичного сервитута
 - Зеленая зона
 - Территория лесничества (в соответствии с письмами Федерального агентства лесного хозяйства (Рослесхоз) от 06.12.2022 № АБ-03-44/30843 и Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области от 16.12.2022 № 11-14/740/22)

Подписи территориальных зон

- 0-1 - Виды территориальных зон
- 3 - Предельное количество надземных этажей
- (-) - Предельная высотность (в метрах)



Ж-2 - Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами

Инв. № подп.	Подп. и дата	Взам. Инв. №	Согласованно

1.3 Характеристики размещаемого объекта капитального строительства, планируемого к строительству

Идентификационные сведения об объекте капитального строительства, вид, функциональное назначение и характерные особенности объекта капитального строительства: - наименование объекта: «Блокированная жилая застройка "Ромашково-1" по адресу: Московская область, Одинцовский г. о., с. Ромашково »;

- функциональное назначение – в соответствии с классификатором объектов капитального строительства по их назначению и функционально-технологическим особенностям (для целей архитектурно-строительного проектирования и ведения единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства) проектируемая блокированная жилая застройка относится к классу 01.02.001.099 - жилые объекты для постоянного проживания - прочие объекты;

- принадлежность к объектам транспортной инфраструктуры и к другим объектам, функционально-технологические особенности которых влияют на их безопасность:

не принадлежит;

- возможность опасных природных процессов, явлений и техногенных воздействий на территории, на которой будут осуществляться строительство и эксплуатация здания:

- климатический подрайон - II согласно СП 131.13330.2012;

- снеговой район - III, гололедный район - I,

- ветровой район – I согласно СП 20.13330.2011;

- категория оценки сложности природных условий – простая согласно СНиП 22-01-95; грунтовые условия площадки строительства относятся ко II категории по сейсмическим свойствам;

- по карте ОСР-2015 сейсмическая интенсивность по всем степеням опасности составляет 6 баллов;

- принадлежность объекта к опасным производственным объектам: не принадлежит;

- пожарная и взрывопожарная категория объекта: категория В;

- наличие помещений с постоянным пребыванием людей: предусмотрены;

- уровень ответственности здания – II;

- кадастровый номер земельного участка, на котором размещаются 8 ОКС - 50:20:0010215:7598;

- градостроительный план земельного участка № РФ-50-3-68-0-00-2025-05810-0, выданный Комитетом по архитектуре и градостроительству Московской области 06.02.2025.

На земельном участке предполагается строительство комплекса блокированных жилых домов.

В комплекс блокированной жилой застройки входят 7 жилых домов:

- 3-х этажный жилой дом поз. 1 по генплану – 8 домов.
- 3-х этажный жилой дом поз. 2 по генплану – 7 домов.
- 3-х этажный жилой дом поз. 3 по генплану – 6 домов.
- 3-х этажный жилой дом поз. 4 по генплану – 6 домов.
- 3-х этажный жилой дом поз. 5 по генплану – 6 домов.
- 3-х этажный жилой дом поз. 6 по генплану – 5 домов.
- 3-х этажный жилой дом поз. 7 по генплану – 6 домов.

Функциональное зонирование территории выполнено с учётом санитарных, противопожарных и технологических требований, Постановления Правительства

Изв. № подп.	Подп. и дата	Взам. Изв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата	СП-23/2025-У	Лист
							8

Московской области от 01.06.2021 № 435/18 "Об утверждении стандартов жилого помещения и комфортности проживания на территории Московской области".

Проектируемые улицы и проезды обеспечивают удобный подъезд автотранспорта к жилым домам. Возможность подъезда пожарных машин выполнена в соответствии с требованиями СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» глава 8, пункт 8.6 «Ширина проездов для пожарной техники в зависимости от высоты зданий или сооружений должна составлять не менее: - 3.5 метров - при высоте зданий и сооружений до 13.0 м включительно». Согласно п. 8.8 «Расстояние от внутреннего края проезда до стены здания или сооружения должно быть: для зданий высотой до 28 метров включительно – 5 - 8м».

К проектируемым зданиям обеспечена возможность проезда пожарной техники с твердым асфальтовым покрытием шириной 6,0 м, расстояние от внутреннего края проезда до стены здания 5.0-7.0 м. обеспечена возможность подъезда пожарных машин к каждому дому жилого комплекса. Все примыкания проектируемых проездов имеют радиус закругления 6м.

В данном проекте разработаны внутриплощадочные сети электроснабжения, водоснабжения и водоотведения. Тepлоснабжение осуществляется от индивидуальных газовых котлов, подключение выполняется по индивидуальному проекту сторонней организацией.

Отвод дождевых и талых вод от зданий и с территории благоустройства предусмотрен в централизованную сеть дождевой канализации. Дождевая канализация отводится в локальные очистные сооружения поверхностных стоков, расположенных на отведенном земельном участке.

Слив дождевых стоков выполняется на планируемые к размещению очистные сооружения поверхностных стоков, сброс очищенных стоков в р.Чаченку. В соответствии с указанным объемом предполагается установка сооружения очистки ливневых и поверхностных сточных вод «АКВАЛОС ЛОС 100», оборудованного системой ультрафиолетового обеззараживания погружного типа. Очистные сооружения должны быть размещены с соблюдением нормативных размеров санитарно-защитной зоны согласно СП (СНиП), либо сокращенного размера санитарно-защитной зоны, разработанной и утвержденной в установленном порядке.

Все внеплощадочные сети инженерно-технического обеспечения выполняются по отдельному проекту до ввода объекта в эксплуатацию.

Решения по благоустройству территории блокированной жилой застройки приняты в соответствии с требованиями Постановления Правительства Московской области от 01.06.2021 № 435/18 "Об утверждении стандартов жилого помещения и комфортности проживания на территории Московской области"

При благоустройстве территории внутренние дворы группы домов используются преимущественно для обеспечения досуга жителей группы домов без доступа автомобилей. Внутриплощадочные проектируемые проезды обеспечивают возможность проезда пожарной техники и специализированного транспорта для вывоза бытовых отходов.

Проектируемые тротуары приняты из тротуарной плитки и брусчатки шириной не менее 2 м. Сопряжение с озеленением и проездом осуществляется дорожным бортовым камнем.

Покрытие проездов - 2-х слойный асфальтобетон шириной проезжей части - 6,0 м.

Изв. № подп.	Подп. и дата	Взам. Изв. №	Согласованно

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата	СП-23/2025-У	Лист
							9

Все внутри дворовое пространство связано пешеходной сетью, что обеспечивает беспрепятственный доступ жителей от входов в здания к парковкам и улично-дорожной сети, к контейнерным площадкам для сбора ТБО, детским игровым площадкам, площадкам для занятий физкультурой и площадкам отдыха. В местах пересечения с проезжей частью имеют понижение бортового камня.

На территории земельного участка для размещения жилых домов запроектированы:

- детские площадки,
- площадки для отдыха взрослого населения,
- площадка для занятий физкультурой
- контейнерные площадки с мусороконтейнерами,
- автостоянки.

Благоустройством предусмотрен полный комплекс мер, обеспечивающий комфортное пребывание инвалидов на территории.

Для сбора бытового мусора предусмотрены 3 хозяйственных площадки, огороженные с 3-х сторон и отделенные полосой живой изгороди.

Бытовые отходы собираются и выбрасываются в мусоросборные контейнеры, и ежедневно вывозятся для последующей их утилизации.

Для КГО (крупногабаритных отходов) предусмотрена площадка - 28.0 кв. м.

Для СО (строительных отходов) предусмотрена площадка - 28.0 кв. м.

Проектом озеленения территории предполагается посадка лиственных и хвойных пород деревьев и кустарников, цветников и газонов.

Запроектировано наружное освещение территории уличными светильниками.

Все площадки благоустройства (детские, площадки для отдыха имеют пешеходные подходы (тротуары и дорожки) без перепадов высот в одном уровне и без инженерных колодцев для создания безбарьерной среды для МГН.

Радиус пешеходной доступности до детских игровых площадок - 100 метров.

С восточной стороны рассматриваемого участка по участку с кадастровым номером 50:20:0010215:464 проходит автомобильная дорога по улице Желаний, которая связывает проектируемую территорию с сетью улиц и дорог села Ромашково Одинцовского городского округа.

Улица Желаний является улицей местного значения с шириной проезжей части в районе рассматриваемой территории 7,0 м, что соответствует двум полосам движения.

Движение общественного транспорта организовано по проезду, соединяющему Рублевский проезд и улицу Центральная.

Пассажирские перевозки в районе территории планируемой жилой застройки обслуживаются маршруты общего пользования. Остановочные пункты общественного транспорта оборудованы павильонами для пассажиров, в местах наземных пешеходных переходов через проезжую часть нанесена соответствующая разметка.

Вблизи рассматриваемой территории по проезду, соединяющему Рублевский проезд и улицу Центральная, расположена остановка общественного транспорта «Парк Малевича», которая обслуживается маршруткой № 20 к.

Расстояние от проектируемых жилых домов до существующей улично-дорожной сети улицы Желаний составляет 22-58 м по проектируемым проездам с покрытием из асфальтобетона, шириной 6,0 м. Устройство проездов, улиц, велосипедных дорожек и пешеходных тротуаров будет реализовано одновременно со сдачей объекта в эксплуатацию.

Расстояние от проектируемых объектов до проектируемых автостоянок составляет не менее 10м.

Согласованно		

Изв. № подп.	Подп. и дата	Взам. Изв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата	СП-23/2025-У	Лист
							10

Пешеходные коммуникации проектируются непрерывными с организацией пешеходных переходов в местах пересечения с проезжей частью и примыкают к существующим пешеходным коммуникациям с. Ромашково.

Для покрытий пешеходных дорожек, тротуаров и пандусов применены материалы, не препятствующие передвижению МГН на креслах-колясках или с костылями. Покрытие выполнено из мелкоформатной гранитной брусчатки.

При въезде в гаражи жилых блоков планируется зона понижения бортового камня.

В охранной зоне ЛЭП проектирование не ведется. Тротуары и проезды, попадающие в охранную зону ЛЭП, выполняются отдельным проектом в соответствии с тех. условиями на примыкание.

Ширина пути движения на участке при движении инвалидов на креслах-колясках запроектирована 2,0 м с учетом габаритных размеров кресел-колясок по ГОСТ Р 50602. Продольный уклон пути движения, по которому возможен проезд инвалидов на креслах-колясках, не превышает 5 %. Поперечный уклон пути движения принят 1-2 %. Высота бортового камня в местах пересечения тротуаров с проезжей частью, примыкающих к путям пешеходного движения, не превышают 0,015 м. Перед пересечением пешеходного маршрута с проезжей частью на тротуаре или пешеходной дорожке укладываются тактильные плиты.

Места хранения автотранспортных средств предусмотрены в гаражах на 1-ом этаже в каждом жилом доме. На проектируемом участке предусмотрено 2 стоянки временного хранения автомобилей. При главном въезде на территорию комплекса запроектирована гостевая парковка на 8 машино-мест, из них 1 место для МГН (не менее 10%). И парковка на 2 машино-места рядом с ЛОС. Разметка мест для стоянки автомобилей МГН составляет 6,0x3,6 м.

1.4 Схема земельного участка с отображением местоположения существующих объектов капитального строительства, сетей инженерного обеспечения, планировочных ограничений и планируемого к размещению объекта.

Схема земельного участка с отображением местоположения существующих объектов капитального строительства, сетей инженерного обеспечения, планировочных ограничений и планируемого к размещению объекта является приложением №1 к настоящему заключению.

1.5 Подтверждение соблюдения требований технических регламентов.

В соответствии со статьей 37 Градостроительного кодекса РФ. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

Согласованно		

Изв. № подп.	Подп. и дата	Взам. Изв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

1.5 Заключение

Настоящим заключением подтверждается, что при представлении разрешения на условно разрешенный вид использования «Блокированная жилая застройка» (код 2.3) для рассматриваемого земельного участка обеспечивается выполнение требований Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» в целях защиты жизни, здоровья, имущества от опасных негативных воздействий.

Учитывая обоснования, указанные в пунктах 1.5.1, 1.5.2, предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования «Блокированная жилая застройка» (код 2.3) для земельного участка с кадастровым номером 50:20:0010215:7598 не повлечет нарушение требований технических регламентов.

Главный архитектор проекта



Е. В. Холина

Согласованно			
	Изв. № подп.	Подп. и дата	Взам. Изв. №

Изм.	Коп. уч	Лист	№док	Подп.	Дата

СП-23/2025-У

Лист

23