

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 Комитета по архитектуре и градостроительству Московской области от 13.12.2022 г. №27рв-687;
- на основании Правил землепользования и застройки территории (части территории) Одинцовского городского округа Московской области, утвержденных постановлением Администрации Одинцовского городского округа Московской области от 28 сентября 2021 г. n№7359.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки территории (части территории) Одинцовского городского округа Московской области, утвержденных постановлением Администрации Одинцовского городского округа Московской области от 28 сентября 2021 г. №3471 (ред. 16.12.2025), земельный участок с кадастровым номером 50:20:0030116:632, площадью 7 213 кв. м. расположен в территориальной зоне Р-4(НП) - зона объектов физической культуры и массового спорта (в границах населенного пункта), градостроительным регламентом которой установлены следующие условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- деловое управление 4.1;
- магазины 4.4;
- общественное питание 4.6;
- развлечение 4.8;
- развлекательные мероприятия 4.8.1;
- проведение азартных игр 4.8.2;
- служебные гаражи 4.9;
- стоянка транспортных средств 4.9.2;
- трубопроводный транспорт 7.5;

Предельные параметры указанных условно разрешённых видов использования земельных участков не подлежат установлению, за исключением 4.4 «магазин», по которому предельные размеры земельных участков (минимальная) – 200 м²; Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей – 60 %.

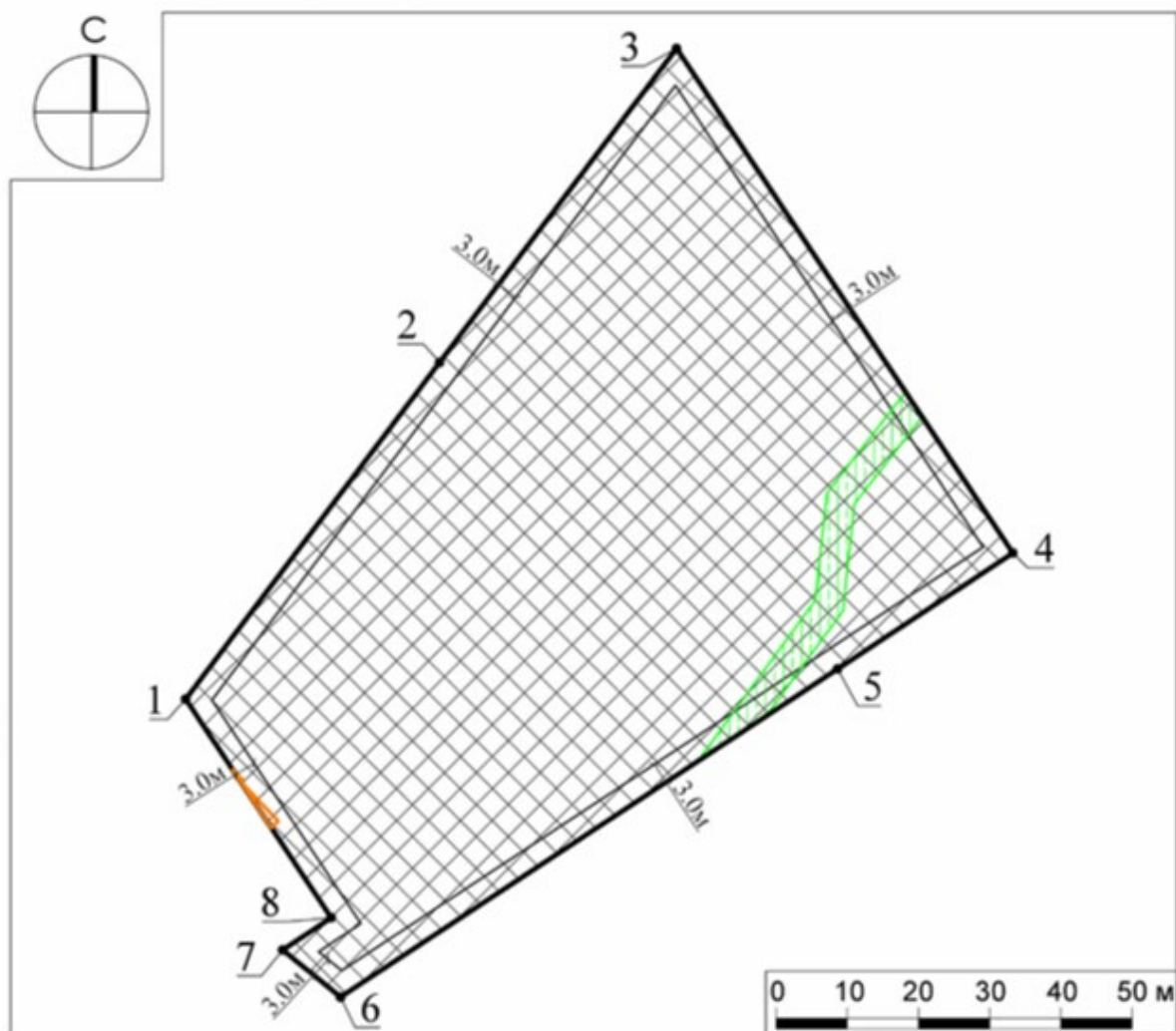
Целью заключения является получение государственной услуги «Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства на территории Московской области» в отношении земельного участка с кадастровым номером: 50:20:0030116:632.

Фрагмент карты градостроительного зонирования Одинцовского городского Московской области в части рассматриваемой территории представлен на рисунке 1 (овал голубого цвета).



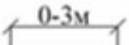





Рисунок 1. Фрагмент карты градостроительного зонирования Одинцовского городского округа

Градостроительный план земельного участка РФ-50-3-68-0-00-2025-77234-0 от 28.11.2025.



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 водоснабжения ¹ |  | 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 |
|  | охранная зона инженерных сетей (газопровод), реестровый номер границы 50:20-6.140 ³ | Земельный участок полностью расположен в территории, в границах которой предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства (Тип 2). ² | |
|  | охранная зона объекта "трансформаторная подстанция (ТП-552)", реестровый номер границы 50:20-6.685 ³ | | |

Документ подписан
электронной подписью
Сертификат:
8E7D 8743 4D5A 588E 970B 589E 0982 0FED
Владелец: Шефмарк Марина Владимировна
Действителен: с 06.06.2025 г. по 30.07.2026 г.

Рисунок 2 - Чертеж градостроительного плана земельного участка

1.2 Существующее положение

1.2.1. Земельный участок с кадастровым номером 50:20:0030116:632 расположен в Одинцовском городском округе.

Рассматриваемый земельный участок граничит:

с северо-запада:

- с внутриквартальной дорогой КН 50:20:0000000:285257, за дорогой - земельный участок КН 50:20:0030116:290, КН 50:20:0030116:291 и КН50:20:0030116:292 для размещения дворца спорта с двумя ледовыми площадками, гостиницы, гаража и объектов инфраструктуры,

- с земельным участком для индивидуального жилищного строительства 50:20:0030116:45;

с северо-востока:

- ул. Маршала Неделина;

с юго-востока:

- с земельным участком для ВРИ «спорт» 50:20:0000000:317735;

- ул. Молодежная (сооружение: автомобильная дорога 50:20:0000000:56627);

с юго-запада:

- с внутриквартальной дорогой 50:20:0000000:285257, за дорогой 50:20:0030116:85 - Сооружения дорожного транспорта (парковка).

Космоснимок рассматриваемой территории представлен на рисунке 3.



Рисунок 3 - Космоснимок рассматриваемой территории

Фотофиксация * существующего состояния территории представлена на рисунках 4.1-4.3



Рисунок 4.1 – фотофиксация местности, дата съемки 19.12.2025. Вид в южную сторону на земельный участок (со стороны севера, с проезда)



Рисунок 4.2 – фотофиксация местности, дата съемки 19.12.2025. Вид по направлению на север (с Молодёжной ул.)



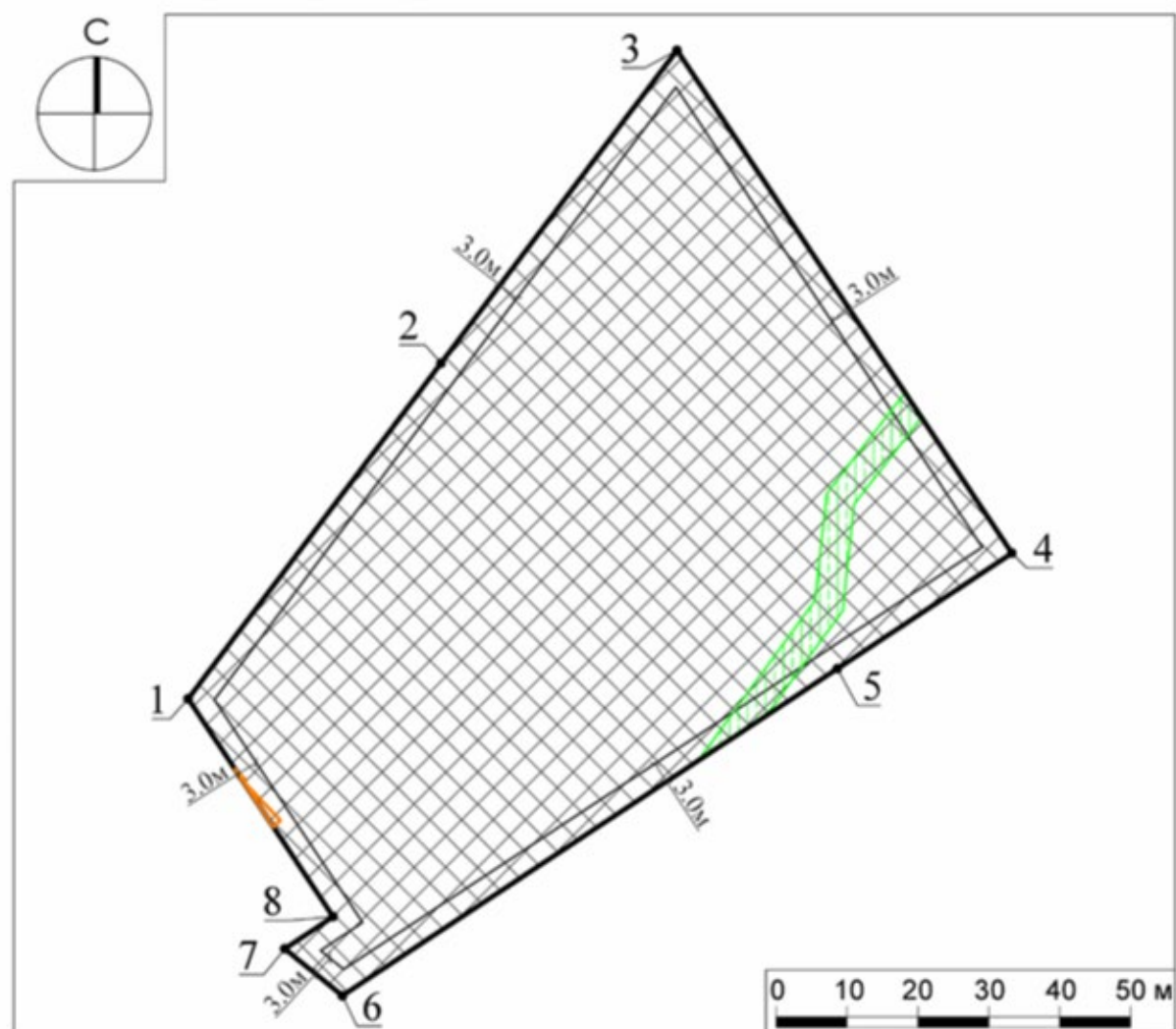
Рисунок 4.3 – фотофиксация местности, дата съемки 19.12.2025. Вид с восточной стороны по направлению на юг.

Земельный участок с кадастровым номером 50:20:0030116:632 имеет категорию земель «Земли населенных пунктов»,

вид разрешенного использования – «спорт», площадь - 7 213 кв. м.

На земельном участке отсутствуют объекты капитального строительства.

1.2.2. Планировочные ограничения земельного участка указаны на рисунке 5.



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 водоснабжения ¹		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
	охранная зона инженерных сетей (газопровод), реестровый номер границы 50:20-6.140 ³	Земельный участок полностью расположен в территории, в границах которой предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства (Тип 2). ²	
	охранная зона объекта "трансформаторная подстанция (ТП-552)", реестровый номер границы 50:20-6.685 ³		

Документ подписан
Электронной подписью
Сертификат:
5E7D 8743 4D8A 368E 876B 5896 0682 0FED
Владелец: Шенченко Марина Владимировна
Действителен: с 06.05.2025 г. по 30.07.2026 г.

Рисунок 5 - Планировочные ограничения

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

На земельном участке предполагается строительство объекта капитального строительства – «Физкультурно-оздоровительного комплекса с рестораном», этажностью 4 надземных (высота этажа 3300-8400 метров), площадью застройки, в т.ч. под нависающей частью 3637,10 кв. м и общей площадью 16 998,41 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 5,5 м;
- от южной границы 15,3 м;
- от западной границы 11,3 м;
- от восточной границы 10,4 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 конструкций планируемого к размещению объекта капитального строительства:

- фундамент – железобетонная монолитная плита;
- перекрытия – монолитные железобетонные;
- кровля – плоская мембранная, многоуровневая, не эксплуатируемая;
- ограждающие конструкции – из керамзитобетонного блока М35 с навесным фасадом из АКП и композитных панелей, а также витражи на металлическом каркасе.
- несущие конструкции - монолитные железобетонные;

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

максимальный процент застройки не подлежит установлению;

предельная этажность / высотность здания до 7 этажей.

минимальные отступы от северной и/или южной и/или, западной и/или восточной границ земельного участка до 3 м.



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№п/п	Наименование	Примечание
1	Физкультурно-оздоровительный комплекс с рестораном	Проектируемый

В столбце "Площадь застройки" в числителе указана площадь застройки всего физкультурно-оздоровительного комплекса без нависающей части, в знаменателе площадь застройки здания в т.ч. нависающая часть здания 198,83м²
В столбце "Общая площадь" в числителе указана площадь наземной части, в знаменателе площадь подземной части

Ведомость площадок

Поз. на плане	Наименование	Примечание
ТБ0	Площадка ТБ0	Мусорные контейнеры для разделенного мусора, 0,75м3
A1	Гостевая стоянка легкового транспорта рядовая на 38 м/м (в т.ч. для МГН 8м/м размером 6,0х3,6м, 10 м/м размером 5,3х2,5м)	проект
A2	Гостевая стоянка легкового транспорта на 10м/м (в т.ч. 8 м/м - размером 5,3х2,5м, 2м/м - размером 6,5х2,5м)	проект
	Гостевая стоянка легкового транспорта на территории подземного паркинга 122 м/м	проект, см. планы здания

Условные обозначения

	граница по ГПЗУ №РФ-50-3-68-0-00-2025-77234 от 28.11.2025
	граница дополнительного благоустройства территории
	существующее здание
	проектируемое здание
	нависающая часть здания
	бортовой камень БР 100.30.15
	бортовой камень БР 100.20.8
	бортовой камень БР 100.60.20
	подпорная стена
	парковочное место (5,3 x 2,5м)
	парковочное место для МГН (5,3 x 2,5м)
	парковочное место для МГН (6,0 x 3,6м)
	демонтаж
	асфальтобетонное покрытие проезда(проект)
	плиточное покрытие тротуара(проект)
	плиточное покрытие усиленное,с возможностью проезда пожарной техники(проект)
	газон
	пути передвижения пожарных автомобилей
	пути передвижения легковых автомобилей
	пути передвижения легкового автотранспорта маломобильных групп населения
	пути передвижения маломобильных групп населения
	Урна - 13 шт.
	Контейнер герметичный с крышкой, 0,75м3 - 2 шт.
	Ограждение площадок ТБ0 (10 пм.)
	Велопарковка - 2 шт.
	Скамья - 3 шт.
	Зеленые насаждения

Охранная зона газопровода (ст. 56 ЗК РФ, Постановление Правительства РФ от 20.11.2000 N 878 (ред. от 22.12.2011), п.14) Проектом предусмотрен перенос газопровода.

- Примечания:
1. Схема планировочной организации земельного участка разработана на топографической подоснове в М 1:500, предоставленной ООО"Астон" в 2025г.
 2. Система координат МСК-50, 2-я зона, система высот Балтийская.
 3. Земельный участок ГПЗУ № Р001-7454608545-104623931 от от 12.11.2025
 4. Расчетное количество машиномест- 171 м-м, проектом предусматривается 122м/м на территории подземного паркинга, 49 на территории ФОК.
 5. Проектом предусматривается вырубка 102 дерева и 257 кустарников.

Земельный участок полностью расположен в приаэродромной территории аэродрома Москва (Внуково) - подзона 5.7, см. приложение 2

Охранная зона объекта "Трансформаторная подстанция (ТП-552)"

Технико-экономические показатели и баланс территории				
№ п/п	Наименование	Ед. изм.	%	Количество
1	Площадь земельного участка всего 50:20:0030116:632	м²	100	7213.00
2	Площадь застройки, в т.ч. под нависающей частью 198.83 м²	м²	50.42	3637.10
3	Площадь покрытий**, в т.ч.:	м²	47.05	3394.00
	Проезды и площадки с покрытием асфальтобетон	м²		2350.00
	Пешеходная зона - покрытием тротуарная плитка	м²		321.00
4	Пешеходная зона - покрытием тротуарная плитка усиленная с возможностью проезда пожарной техники	м²		723.00
	Площадь, занятая подпорными стенами	м²	0.47	33.00
5	Площадь озеленения	м²	2.06	148.90

** без учета площади под нависающей частью здания

Технико-экономические показатели и баланс территории				
№ п/п	Наименование	Ед. изм.	%	Количество
1	Площадь земельного участка в границах дополнительного благоустройства	м²	100.00	1516
2	Площадь покрытий, в т.ч.:	м²	62.70	950.60
	Проезды, уширения с покрытием асфальтобетон	м²		526.00
	Пешеходная зона - покрытием тротуарная плитка	м²		424,6
3	Площадь озеленения	м²	37.30	565.40

