

1. Основания для подготовки заключения.

- Статья 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- Административный регламент государственной услуги «Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства на территории Московской области», утвержденный распоряжением Комитета по архитектуре и градостроительству Московской области от 13.12.2022 года № 27РВ-687;
- Правила землепользования и застройки территории (части территории) Одинцовского городского округа Московской области в части корректировки градостроительных регламентов и порядка их применения, утвержденные постановлением администрации Одинцовского городского округа Московской области от 28.09.2021 № 3471 (в ред. от 16.12.2025) (далее – ПЗЗ).

В соответствии с ПЗЗ, земельный участок с кадастровым номером 50:20:0020321:905 (далее – Земельный участок) площадью 200 м² расположен в территориальной зоне «Ж-2 – Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами», градостроительным регламентом которой установлены следующие условно разрешенные виды использования земельных участков:

| № п/п | Наименование ВРИ | Код (числовое обозначение ВРИ) | Пределевые 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 подлежит установлению |
| 7. | Спорт | 5.1 | 1 000 | 100 000 | 75% | 3 | Устанавливаются (ст. 43 настоящих Правил) |
| 8. | Трудопроводный транспорт | 7.5 | | | Не распространяются | | Не подлежат установлению |

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

Настоящее заключение подготовлено с целью получения 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: 50:20:0020321:905.

Для планируемого условно разрешенного вида использования земельного участка «Блокированная жилая застройка» код 2.3, в ПЗЗ, установлен минимальный размер земельного участка – 200 м², максимальный размер земельного участка 500 000 м².

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

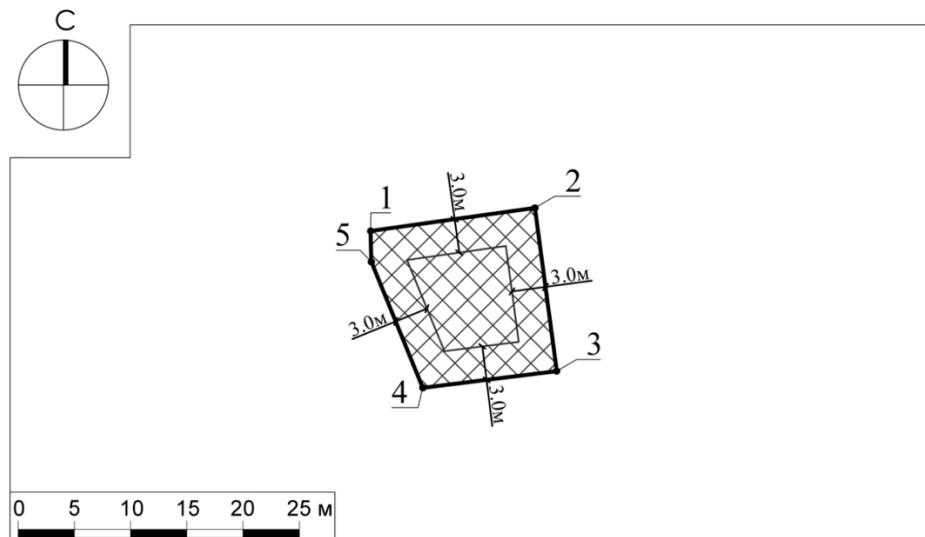
| Изм. | Кол.у | Лист | № Док | Подп. | Дата | 286/25-ЧРВИ | Лист |
|------|-------|------|-------|-------|------|-------------|------|
| | | | | | | | 3 |



Рисунок 1 – Фрагмент карты градостроительного зонирования Одинцовского городского округа Московской области в части рассматриваемой территории

Для Земельного участка выдан градостроительный план земельного участка №РФ-50-3-68-0-00-2025-85973-0 от 29.12.2025 года. Чертеж градостроительного плана представлен на рисунке 2

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка



Условные обозначения

- | | |
|---|--|
|  границы зон, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, подлежащих уточнению с учетом требований нормативных правовых актов по установлению зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения ¹ |  минимальные отступы от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства (согласно видам разрешенного использования) ² |
|  граница земельного участка |  Земельный участок полностью расположен в территории, в границах которой предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства (Тип 2). ² |
|  номер поворотной точки границ земельного участка | |

Рисунок 2 – Чертеж градостроительного плана земельного участка
2. Существующее положение

| Нбр. № документа | Порядок и дата | Взам. № документа |
|------------------|----------------|-------------------|
| | | |
| | | |

| Изм. | Кол.у | Лист | № Док. | Подп. | Дата | Лист |
|------|-------|------|--------|-------|------|------|
| | | | | | | |
| | | | | | | |

286/25-ЧРВИ

2.1 Земельный участок с кадастровым номером 50:20:0020321:905 расположен по адресу: одл. Московская, р-н Одинцовский, п. Баковка.

Земельный участок граничит:

- с севера: с землями и земельными участками государственная собственность на которые не разграничена (земли общего пользования);
- с юга: с земельным участком с кадастровым номером 50:20:0020321:3991, с видом разрешенного использования «земельные участки (территории) общего пользования»;
- с запада: с земельным участком с кадастровым номером 50:20:0020321:3791, с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства»;
- с востока: с земельным участком с кадастровым номером 50:20:0020321:3991, с видом разрешенного использования «земельные участки (территории) общего пользования»;

Космоснимок рассматриваемой территории представлен на рисунке 3.

| | |
|--------------------------------|---|
| Вид объекта недвижимости | Земельный участок |
| Вид земельного участка | Землепользование |
| Дата присвоения | 23.03.2000 |
| Кадастровый номер | 50:20:0020321:905 |
| Кадастровый квартал | 50:20:0020321 |
| Адрес | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Развернуть |
| Площадь уточненная | 200 кв. м |
| Площадь декларированная | - |
| Площадь | - |
| Статус | Ранее учтенный |
| Категория земель | Земли населенных пунктов |
| Вид разрешенного использования | Предоставление коммунальных услуг 3.1.1 |
| Форма собственности | Частная |
| Кадастровая стоимость | 657 528 руб. |
| Удельный показатель | 3 287,64 руб./кв. м |



Рисунок 3 – Космоснимок рассматриваемой территории

Фотофиксация существующего состояния территории представлена на рисунках 4, 5, 6

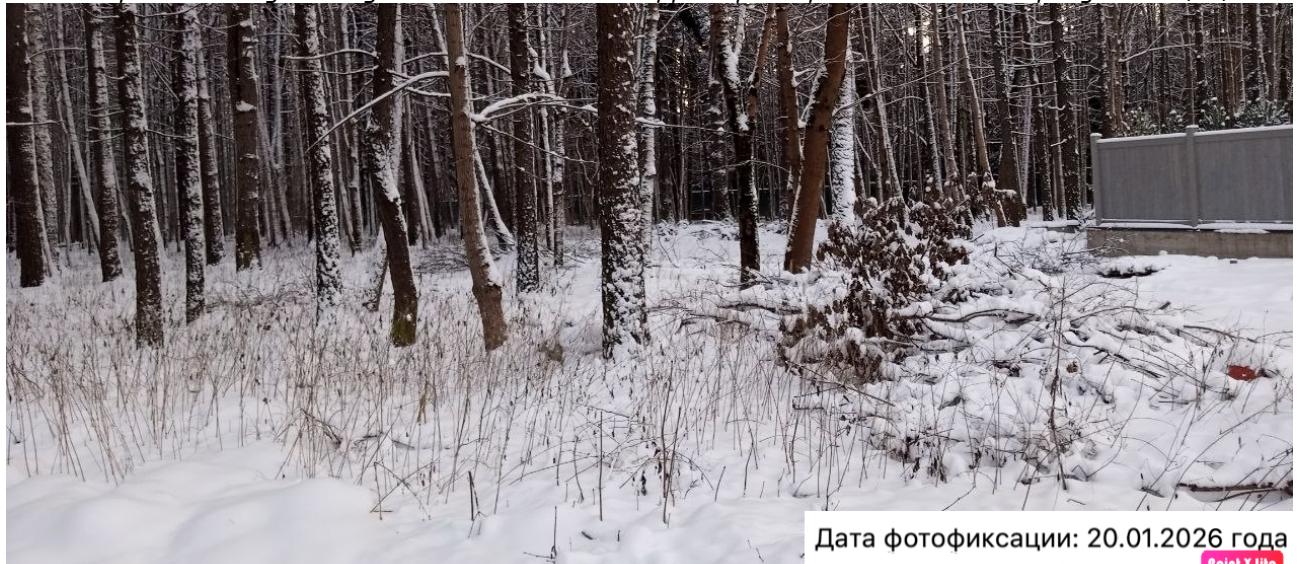


Рисунок 4 – Фотофиксация существующего состояния территории

| | |
|--------------|--------------|
| Изм. № подл. | Подп. и дата |
| | |
| | |

| Изм. | Кол.у | Лист | №Док | Подп. | Дата | Лист |
|------|-------|------|------|-------|------|-------------|
| | | | | | | 286/25-ЧРВИ |
| | | | | | | 5 |



Дата фотофиксации: 20.01.2026 года

Paint X Lite

Рисунок 5 – Фотофиксация существующего состояния территории



Дата фотофиксации: 20.01.2026 года

Paint X Lite

Рисунок 6 – Фотофиксация существующего состояния территории

Земельный участок с кадастровым номером 50:20:0020321:905 расположен на землях категории «Земли населенных пунктов» с видом разрешенного использования – «Предоставление коммунальных услуг З.1.1» – площадью 200 м².

На Земельном участке расположены некапитальные строения, сооружения планируемые к демонтажу перед началом строительства объекта.

2.2 Планировочные ограничения земельного участка.

Планировочные ограничения Земельного участка отображены на рисунке 7

| | |
|--------------|--------------|
| Инв. № подл. | Подп. и дата |
| | |

| Изм | Кол.у | Лист | №Док | Подп. | Дата | Лист |
|-----|-------|------|------|-------|------|-------------|
| | | | | | | 286/25-ЧРВИ |
| | | | | | | 6 |

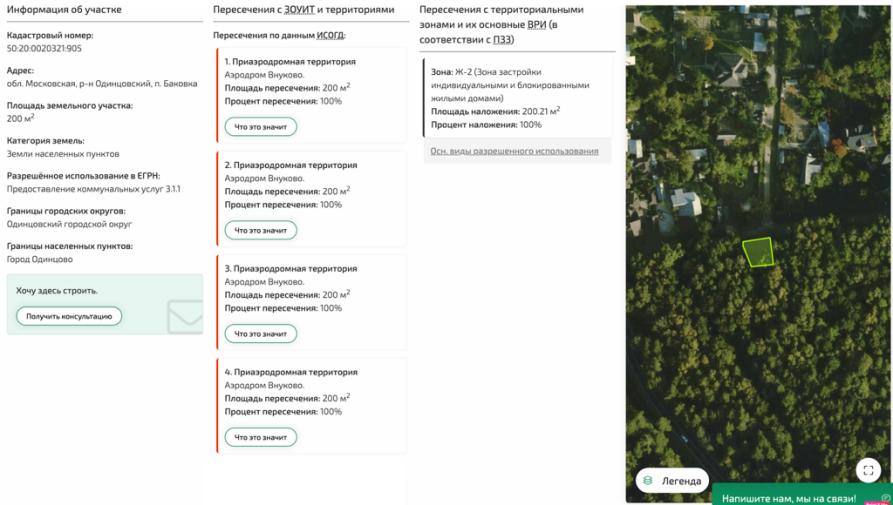


Рисунок 7. Планировочные ограничения земельного участка

В соответствии со сведениями ЕГРН и ИСОГД, Земельный участок расположен в следующих зонах с особыми условиями использования территории:

- Охранная зона транспорта - Приаэродромная территория аэродрома Москва (Внуково) в составе с первой по шестую подзону;
- Охранная зона транспорта - Приаэродромная территория аэродрома Москва (Внуково) в составе с первой по шестую подзону;
- Охранная зона транспорта - Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Москва (Внуково).

3. Характеристики объекта капитального строительства, планируемого к строительству

На Земельном участке планируется строительство объекта капитального строительства - Блокированный жилой дом, состоящий из двух блоков (далее - Объект).

Площадь застройки Объекта составляет не более 49 м², общая площадь Объекта составляет не более 130 м². Предусматривается устройство трех этажей. Высота этажей - не более 3,5 метров каждый. Материал фундаментов - железобетон, ограждающие конструкции - кирпич, конструктивная схема - железобетонно-кирпичный каркас. Планируемое 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».

Объект имеет II степень огнестойкости, класс конструктивной пожарной опасности С0.

Расстояние от проектируемого Объекта до ближайшего существующего здания составляет более 6 метров (7,3 метра до ближайшего здания), что соответствует требованиям Таблицы 1 СП 4.13130.2013 «Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» - Для объектов II степени огнестойкости составляет 6 метров, фактическое расстояние 7,3 метра.

Для обеспечения Объекта нормативными парковочными машино-местами, в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования Московской области требуется 2 (два) парковочных машино-места. Для Объекта, предусматривается устройство 2 (двух) парковочных машино-мест, что соответствует приложению №10 Нормативов градостроительного проектирования Московской области, утвержденных постановлением Правительства Московской области от 17.08.2015 N 713/30.

Размещение Объектов в границах Земельного участка осуществлено в соответствии с градостроительными регламентами территориальной зоны «Ж-2 - Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами».

- от северной границы 3,0 метра;
- от южной границы 4,5 метра;
- от западной границы 3,1 метра;
- от восточной границы 3,0 метра;

С учетом размещения Объекта процент застройки Земельного участка будет составлять - 24,5%.

Планировочные и объемно-пространственные решения Объекта будут соответствовать предельным параметрам разрешенного строительства, установленным градостроительным регламентом территориальной зоны ПЗЗ:

- максимальный процент застройки - 44,1%;
- количество этажей - 3 этажа;
- минимальные отступы от границ Земельного участка - 3 (0) метра (Минимальные отступы от границ земельного участка для блокированной жилой застройки

| | |
|--------------|--------------|
| Инв. № подл. | Подп. и дата |
| | |

| Изм. | Кол.у | Лист | №Док | Подп. | Дата | Лист |
|------|-------|------|------|-------|------|-------------|
| | | | | | | 286/25-ЧРВИ |
| | | | | | | 7 |

устанавливаются от границ земельного участка до стены объекта (блока), не являющейся общей стеной с объектом (блоком), расположенным на соседнем земельном участке;

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 Объектов является приложением №1 к настоящему заключению.

5. Подтверждение соблюдения требований технических регламентов

В соответствии со статьей 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации, изменение одного вида разрешенного использования земельного участка на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

5.1 Федеральный закон «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» от 30.12.2009 N 384-ФЗ:

| Требования технического регламента | | | |
|------------------------------------|---|---|---|
| № п/п | Нормативный Акт (указывается пункт СниП, СП или ГОСТ, устанавливающий обязательное требование) | Требование технического регламента | Обоснование** соблюдения требований технического регламента |
| 1. | ГОСТ 27751-2014 "Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения". Разделы 3, 4 (пункты 4.1, 4.2), 5 (за исключением абзаца второго пункта 5.1.4, пунктов 5.2.3, 5.2.4, 5.2.6), 6 (за исключением пунктов 6.1.1, 6.2.1, абзаца второго пункта 6.2.3, пунктов 6.2.4, 6.2.6, 6.3.4, 6.3.5), 7 (за исключением пунктов 7.6, 7.9), 8 (пункты 8.1, 8.3, 8.4), 9, 10 (за исключением абзаца второго пункта 10.2, пунктов 10.3, 10.5), 11 (за исключением пункта 11.6), 13 (пункт 13.1). | 3.1 Для каждого сооружения необходимо установить его уровень ответственности (повышенный, нормальный, пониженный) и соответствующий класс (КС-3, КС-2, КС-1) в зависимости от его назначения, а также социальных, экономических или экологических последствий его повреждений или разрушений. 3.2 Класс сооружений устанавливается в задании на проектирование генеральным проектировщиком по согласованию с застройщиком или техническим заказчиком в соответствии с классификацией, по приложению А. | Конструктивные решения приняты, исходя из необходимости обеспечения единства строительных решений, с учётом климатических, геологических условий строительства и задания на разработку проектной документации. По уровню ответственности Здание Объекта относится к нормальному уровню ответственности согласно ФЗ №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», (ст. 16, п.7). Класс проектируемого сооружения согласно ГОСТ 27751-2014 – КС-2. Коэффициент надежности по ответственности -1,0. Вывод – подтверждается соответствие. |
| 2. | СП 20.13330.2016 "СниП 2.01.07-85* Нагрузки и воздействия". Разделы 4 (пункт 4.2), 6 (пункты 6.2-6.7), 7, 8 (пункты 8.1.3, 8.1.4, 8.2.1, 8.2.2, 8.2.6, 8.2.7, 8.3.4, 8.3.5, 8.4.2, 8.4.5), 9 (за исключением пункта 9.1, абзаца второго пункта 9.3, пункта 9.6), 10 (за исключением пунктов 10.2, 10.4-10.11), 11 (пункты 11.1, 11.1.3, подраздел 11.2), 12 (за исключением пункта 12.3), 13 (пункты 13.2, 13.5, 13.8), 15 (пункты 15.1.1, 15.1.4-15.2.2), приложения А-В, Д (за исключением пунктов Д.1.5, Д.2.4.6). | 4.2 Расчетное значение нагрузки следует определять как произведение ее нормативного значения на коэффициент надежности по нагрузке, соответствующий рассматриваемому предельному состоянию. Минимальные значения коэффициента надежности в основных и особых сочетаниях нагрузок определяются следующим образом: а) при расчете по предельным состояниям 1-й группы – в соответствии с 7.2, 7.3, 8.1.4, 8.2.7, 8.3.5, 8.4.5, 9.8, 10.12, разделом 11, 12.5 и 13.8; б) при расчете по предельным состояниям 2-й группы – принимаются равными единице, если в нормах проектирования конструкций и | Характеристики элементов расчетной пространственной схемы по результатам расчетов принятые следующие: а) фундаменты – на основании отчёта об инженерно-геологических изысканиях, выполненных на территории, запроектированы в виде монолитных железобетонных. Вывод – подтверждается соответствие. |

| | | |
|--------------|--------------|--------------|
| Изм. № подл. | Подп. и дата | Взам. изв. № |
| | | |

| Изм. | Кол.у | Лист | №Док | Подп. | Дата | Лист |
|------|-------|------|------|-------|------|------|
| | | | | | | |
| | | | | | | |



Условные обозначения:

- Граница земельного участка с кадастровым номером 50:20:0020321:905
- Линия отступа от границ земельного участка
- Граница смежных земельных участков
- Планируемый к строительству объект – Блокированный жилой дом.
- Предусматривается устройство трех этажей. Высота этажей – не более 3,5 метров.
- Материал фундаментов – железобетон, ограждающие конструкции – кирпич.
- Конструктивная схема – железобетонно-кирпичный каркас
- Проектируемые покрытия из тротуарной плитки
- Планируемое озеленение
- Приаэродромная территория аэродрома Внуково
- Существующие асфальтовые покрытия
- Планируемое примыкание к существующей автомобильной дороге
- Обозначение существующих объектов недвижимости с указанием их этажности и материалов в соответствии с Условными знаками для топографических планов, утвержденными ГУГК при Совете Министров СССР от 25 ноября 1986 года
- КЖ

Подпись и дата

286/25-ЧРВИ-ПЗЧ

обл. Московская, р-н Одинцовский, п. Баковка
кадастровый номер земельного участка 50:20:0020321:905

| Изм. | Кол.уч | Лист | №док | Подп. | Дата | Стадия | Лист | Листов |
|-----------|-----------|------|------|-------|-------|---|------|--------|
| Разраб. | Теребихин | | | | 01.26 | | | |
| Проверил | Белевитин | | | | 01.26 | Земельный участок | | 1 |
| Н. контр. | Теребихин | | | | 01.26 | Схема земельного участка с отображением местоположения существующих объектов капитального строительства, сетей инженерного обеспечения, планировочных ограничений и планируемого к размещению объекта | | |
| ГИП | Трофимов | | | | 01.26 | ОГСТРОЙ ОГРАНИЧЕНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА 8 495 066 13 53 | | |