

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 № 34/1 (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)	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 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.

Взаим. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол. у	Лист	№ Док	Подп.	Дата

286/25-УРВИ

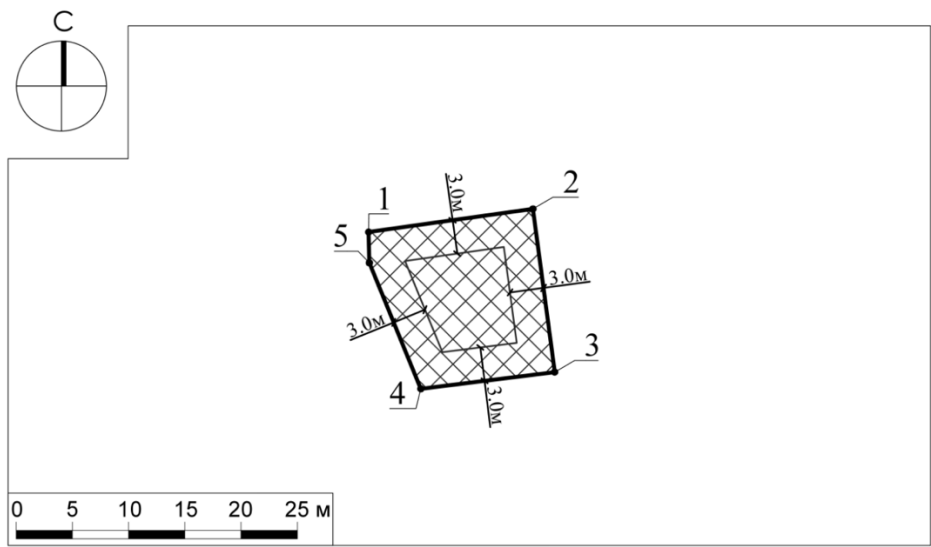
Лист
3



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

- | | |
|---|---|
| <p> 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</p> <p> граница земельного участка</p> <p> 1 номер поворотной точки границ земельного участка</p> | <p> 0-3м минимальные отступы от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства (согласно видам разрешенного использования)²</p> <p>Земельный участок полностью расположен в территории, в границах которой предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства (Тип 2).²</p> |
|---|---|

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

Взаим. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.у	Лист	№Док	Подп.	Дата

286/25-УРВИ

Лист

2.1 Земельный участок с кадастровым номером 50:20:0020321:905 расположен по адресу: обл. 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

Взаим. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.у	Лист	№Док	Подп.	Дата

286/25-УРВИ

Лист



Дата фотофиксации: 20.01.2026 года

Point X life

Рисунок 5 – Фотофиксация существующего состояния территории



Дата фотофиксации: 20.01.2026 года

Point X life

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 3.1.1» – 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. № инв.	Взаим. инв. №
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.у	Лист	№Док	Подп.	Дата

286/25-УРВИ

Лист
6

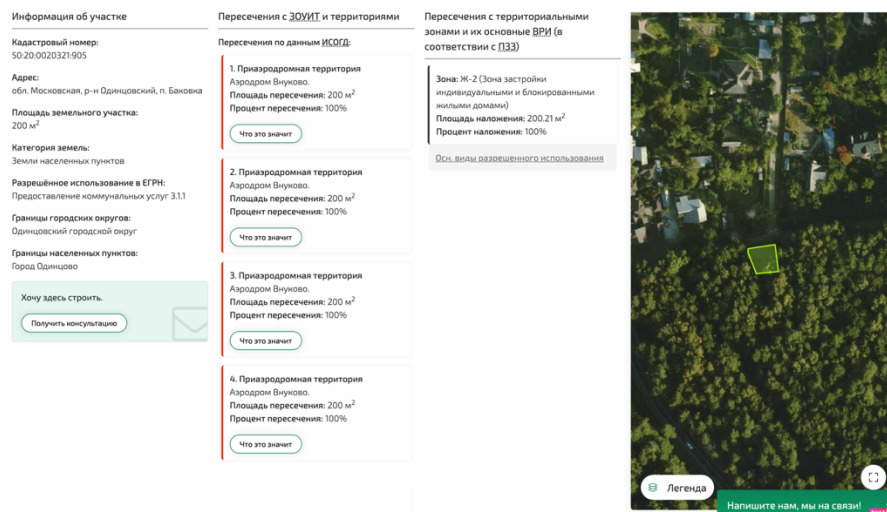


Рисунок 7. Планировочные ограничения земельного участка

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

отступы от границ земельного участка для блокированной жилой застройки

Инв. №	№ подл.	Подп. и дата	Взаим. инв. №	Изм.	Кол.у	Лист	№Док	Подп.	Дата	286/25-УРВИ	Лист
											7

устанавливаются от границ земельного участка до стены объекта (блока), не являющейся общей стеной с объектом (блоком), расположенном 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			
<p>Требования механической безопасности. Требования пожарной безопасности. Требования безопасности при опасных природных процессах и явлениях и (или) техногенных воздействиях. Требования соблюдения требований безопасности для здоровья человека условий проживания и пребывания в зданиях и сооружениях. Требования безопасности для пользователей зданиями и сооружениями. Требования доступности зданий и инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения. Требования энергетической эффективности зданий и сооружений. Требования безопасного уровня воздействия зданий и сооружений на окружающую среду.</p>			
№ п/п	Нормативный Акт (указывается пункт СНИП, СП или ГОСТ, устанавливающий обязательное требование)	Требование технического регламента	Обоснование** соблюдения требования 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 учетом 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 11.1.1, 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 приняты следующие: а) фундаменты – на основании отчета об инженерно-геологических изысканиях, выполненных на территории, запроектированы в виде монолитных железобетонных. Вывод – подтверждается соответствие.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаим. инв. №

Изм.	Кол.у	Лист	№ Док	Подп.	Дата	286/25-УРВИ	Лист
							8



Планируемый въезд
на земельный участок

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

286/25-УРВИ-ПЗУ

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата
Разраб.		Теребихин			01.26
Проверил		Белевитин			01.26
Н. контр.		Теребихин			01.26
ГИП		Трофимов			01.26

Земельный участок

Стадия	Лист	Листов
	1	

Схема земельного участка с отображением местоположения существующих объектов капитального строительства, сетей инженерного обеспечения, планировочных ограничений и планируемого размещения объекта

ОРГСТРОЙ
ОРГАНИЗАЦИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА
8 495 066 13 53

Формат А4 (0,125)