

Условно разрешенные виды использования

№ 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 распространяется				Не подлежат установлению

* - Земельный участок предназначен для возведения одного жилого дома (садового дома), а также размещения вспомогательных построек, необходимых для обслуживания, а именно гаражей, вспомогательных и хозяйственных построек (максимальный процент застройки вспомогательными постройками – не более 10% от площади земельного участка дополнительно к максимальному проценту застройки жилым домом (садовым домом)).

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

*** - 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.

Иные показатели по параметрам застройки зоны Ж-2: территории объектов обслуживания населения; требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования и параметры к доле 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".

Таблица №1.

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 50:20:0040650:608 (площадью 6263,0 кв.м) находящегося в собственности у Заявителя.

Для планируемого условно разрешенного вида использования земельного участка «Блокированная жилая застройка» (код 2.3) градостроительным регламентом устанавливаются: предельные размеры земельных участков от 200 до 500 000 кв.м, максимальный процент застройки в зависимости от количества надземных этажей: 1 эт. - 59%, 2 эт. – 50,8%, 3 эт. – 44,1%, минимальные отступы от границ земельного участка 3 м.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата
------	--------	------	------	-------	------

209-25/У-ТЧ

Лист

4



рис.1. Выкопировка из ПЗЗ Одинцовского городского округа Московской области.
Карта ЗОУИТ

Земельный участок расположен в зоне Ж-2 (зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами).

Земельный участок с кадастровым номером 50:20:0040650:608 частично расположен в границах прибрежной защитной полосы, береговой полосы и водоохранной зоны ручья без названия.

Рассматриваемый земельный участок с кадастровым №50:20:0040650:608 образован путем объединения двух земельных участков с кадастровыми номерами 50:20:0040650:191, 50:20:0040650:189.

Получено заключение Московско-Окского территориального управления Федерального агентства по рыболовству от 21.07.2023 № 06-02/2359 «О согласовании осуществления деятельности по проектной документации «Изменение русла ручья без названия, расположенного на территории и вблизи земельных участков с кадастровыми номерами 50:20:0040650:191, 50:20:0040650:189, по адресу: п. Горки-2, с/о Горки, Одинцовский г.о., Московской области»; Решение о предоставлении водного объекта в пользование Министерства экологии и природопользования Московской области от 09.10.2023 № Р032-01479-50100682313.

Земельный участок полностью расположен в зоне охраняемого объекта. Проектирование выполняется в соответствии со ст. 4.1 ПЗЗ.

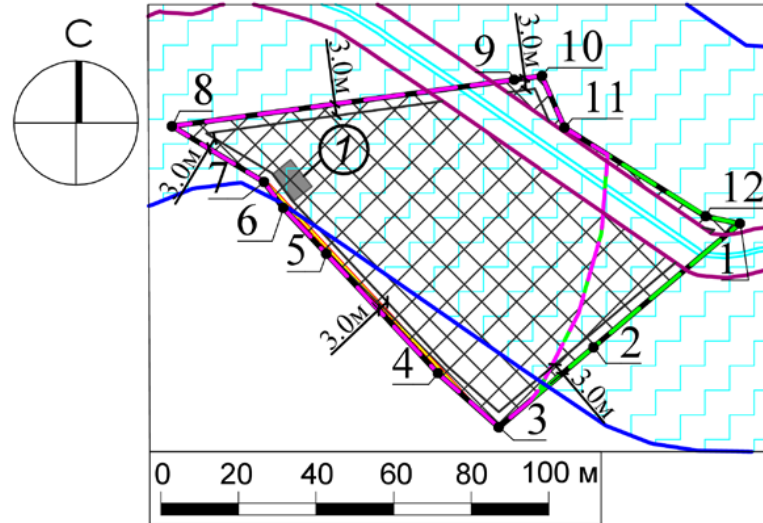
На земельный участок с кадастровым номером 50:20:0040650:191 Комитетом лесного хозяйства выпущен Акт об изменении документированной информации ГЛР, который подтверждает исключение пересечения земельного участка с государственным лесным реестром.

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

Земельный участок имеет наложение на охранную зону объекта «Сооружение: газопровод низкого давления от места врезки в существующий газопровод низкого давления до заглушки вблизи дома №1», кадастровый номер 50:20:0040648:2846, при реализации урви заявитель намерен вынести проходящую по участку часть трассы газопровода из места размещения застройки при необходимости.

Чертеж градостроительного плана РФ-50-3-68-0-00-2026-11664-0 от 25.02.2026 для участка с кадастровым № 50:20:0040650:608 представлен на рисунке 2.

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка



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		территории, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства (Тип 1) ²
	граница земельного участка		территории, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства (Тип 2) ²
	номер поворотной точки границ земельного участка		охранная зона инженерных сетей (газопровод), реестровый номер границы: 50:20-6.1913 ³
	минимальные отступы от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства (согласно видам разрешенного использования) ²		часть земельного участка (публичный сервитут), реестровый номер границы: 50:20-6.1666 ³
	существующие здания, строения, сооружения		граница береговой полосы (сведения подлежат уточнению)*
	номер объекта капитального строительства		граница прибрежной защитной полосы ⁴
			водоохранная зона ⁴

рис.2

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

Земельный участок с кадастровым номером 50:20:0040650:608 (образованный путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами 50:20:0040650:191 50:20:0040650:189) частично расположен в границах прибрежной защитной полосы и водоохранной зоны ручья без названия. Получено заключение Московско-Окского территориального управления Федерального агентства по рыболовству от 21.07.2023 № 06-02/2359 «О согласовании осуществления деятельности по проектной документации «Изменение русла ручья без названия, расположенного на территории и вблизи земельных участков с кадастровыми номерами 50:20:0040650:191 50:20:0040650:189, по адресу: п. Горки-2, с/о Горки, Одинцовский г.о., Московской области»; Решение о предоставлении водного объекта в пользование Министерства экологии и природопользования Московской области от 09.10.2023 № Р032-01479-50100682313.

Земельный участок полностью расположен в зоне охраняемого объекта. Проектирование выполняется в соответствии со ст. 4.1 ПЗЗ.

Земельный участок имеет наложение на охранную зону объекта «Сооружение: газопровод низкого давления от места врезки в существующий газопровод низкого давления до заглушки вблизи дома №1», кадастровый номер 50:20:0040648:2846, при реализации урви заявитель намерен вынести проходящую по участку часть трассы газопровода из места размещения застройки.

На земельном участке располагается жилой дом с кадастровым №50:20:0040650:607, планируемый к реконструкции при реализации применения условно разрешенного использования к земельному участку с последующей его эксплуатацией как объекта вспомогательного назначения для блокированной жилой застройки.

1.2. Существующее положение

Земельный участок с кадастровым № 50:20:0040650:608 расположен в центральной части населенного пункта п. Горки-2 Одинцовского городского округа Московской области.

Рассматриваемая территория граничит:

- с севера – с земельным участком с кадастровым № 50:20:0040648:1188, находящимся в зоне иного специального назначения (СП-3);
- с востока - с земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, находящимися в зоне застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами (Ж-2);
- с юга – с земельным участком с кадастровым 50:20:0040650:192, находящимися в зоне застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами (Ж-2);
- с запада - с автомобильной дорогой местного значения и далее с земельными участками, находящимися в зоне застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами (Ж-2).

Космоснимок рассматриваемой территории представлен на рис. 4.

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата



Рис. 4. Космоснимок территории

Фотофиксация существующего состояния территории от 16.03.2026




Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

1.5 Заключение

При предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «Блокированная жилая застройка» (код 2.3) для рассматриваемого участка с кадастровым номером 50:20:0040650:608 обеспечивается выполнение требований Федерального закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» в целях защиты жизни, здоровья, имущества от опасных негативных воздействий.

Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования «Блокированная жилая застройка» для земельного участка с кадастровым номером 50:20:0040650:608 не повлечет нарушение требований технических регламентов.

Главный архитектор проекта ООО «Немезида»  Орешкина А. В.



Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

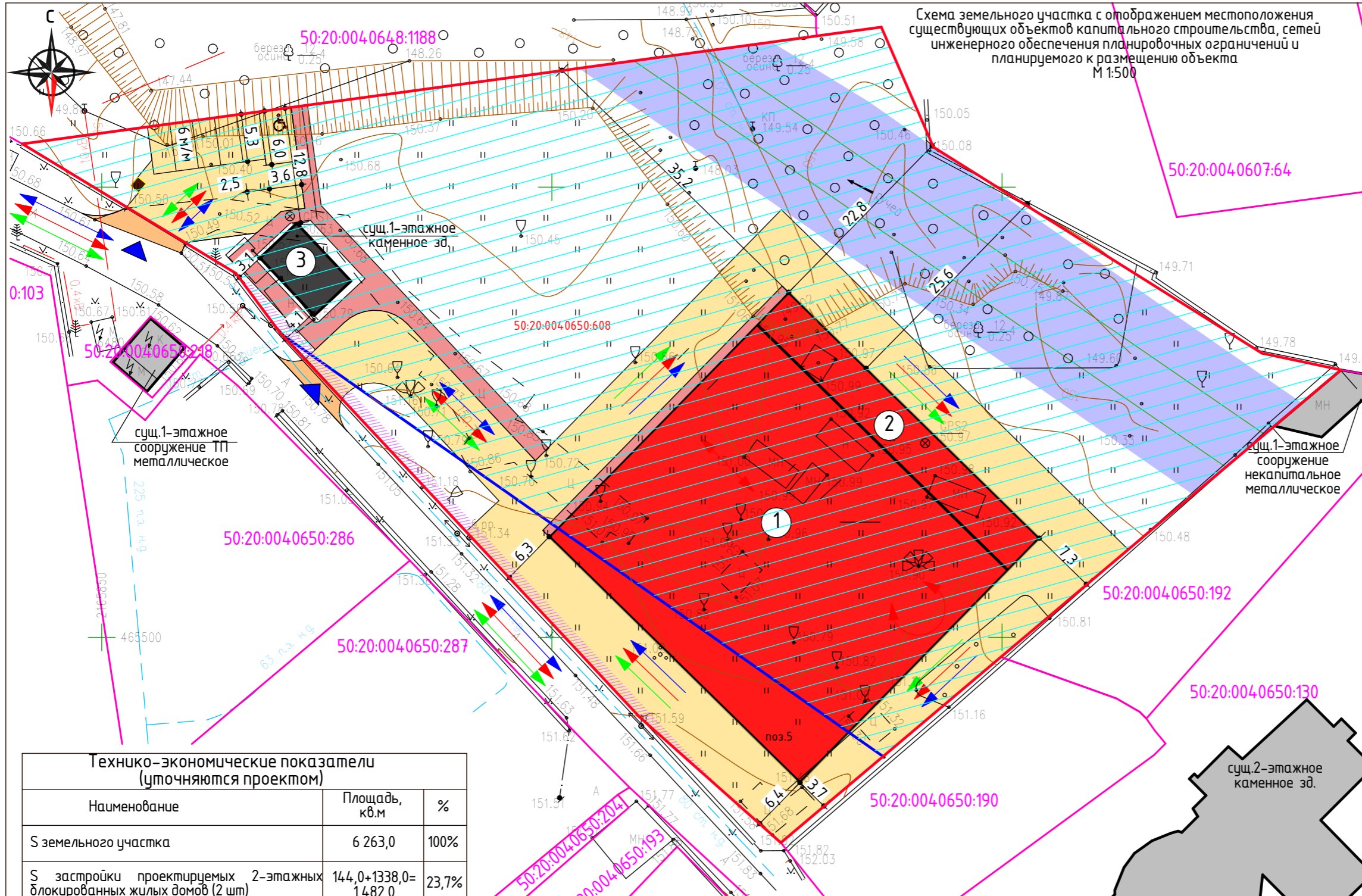


Схема земельного участка с отображением местоположения существующих объектов капитального строительства, сетей инженерного обеспечения планировочных ограничений и планируемого к размещению объекта
М 1:500

Условные обозначения	
	границы рассматриваемого земельного участка с кадастровым №№ 50:20:0040650:608
	границы смежных земельных участков
	въезд-выезд на земельный участок для автомобильного транспорта
	основные пути автомобильного транспорта
	основные пути движения пожарной техники/ основные пути движения мусороборочной техники
	проектируемые здания, эксплуатация которых планируется как "блокированный жилой дом" при реализации разрешения на применение условно разрешенного вида использования
	существующий жилой дом с кадастровым №№ 50:20:0040650:607, находящийся в собственности у Заявителя, планируемый к реконструкции в объект вспомогательного назначения при реализации разрешения на применение условно разрешенного вида использования
	проектируемое асфальтовое покрытие проезжей части на рассматриваемом земельном участке
	проектируемое асфальтовое покрытие тротуарной части рассматриваемой территории
	проектируемое асфальтовое покрытие проезжей части планируемого подъезда к рассматриваемому земельному участку
	существующая контейнерная площадка ТБО, оградленная визуально непроницаемым ограждением h=2,0 м
	планируемые 6 м/м для парковки транспорта жителей и гостей жилых зданий, эксплуатация которых планируется как "блокированный жилой дом" (в т.ч. 1 м/м с размерами 6,0*3,6 м для МГН)
	граница прибрежной защитной полосы
	водоохранная зона "ручей Безымянный" в соответствии с ПЗЗ Одинцовского г.о./ береговая полоса "ручей Безымянный"
	охранная зона газопровода
	существующие инженерные сети (ЛЭП/ газопровод)

Технико-экономические показатели (уточняются проектом)		
Наименование	Площадь, кв.м	%
S земельного участка	6 263,0	100%
S застройки проектируемых 2-этажных блокированных жилых домов (2 шт)	144,0+1338,0= 1482,0	23,7%
S застройки существующего объекта капитального строительства	49,0	0,8%
S покрытий проездов (асфальт)	1493,0	23,8%
S покрытий тротуаров (асфальт)	195,3	3,1%
S оставшейся территории	3 043,7	48,6%

Экспликация зданий на проектируемой территории			
№	Наименование	Площадь, кв.м	Примечание
1	Проектируемый блокированный жилой дом - 2 шт	144,0+1338,0= 1482,0	Этажность - 2 эт., высота здания - 7 м, материал наружных стен - газоблок с отделкой кирпичом
2	Существующий жилой дом	49,0	Этажность - 1 эт., высота здания - 4 м, материал наружных стен - газоблок с отделкой кирпичом

Примечания

1. Схема планировочной организации земельного участка разработана на основании геодезической топосъемки и данных публичной кадастровой карты для участка с кадастровым № 50:20:0040650:608 (площадью 6 263,0 кв.м).
2. Рассматриваемый земельный участок находится в территориальной зоне Ж-2 (зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами).
3. В соответствии с правилами землепользования и застройки территории (части территории) Одинцовского городского округа Московской области, утвержденными постановлением администрации Одинцовского городского округа Московской области от 28.09.2021 № 34/71 (в ред. от 30.12.2025), минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются в соответствии с ч. 13 ст. 11 настоящих Правил: от границ земельного участка для блокированной жилой застройки устанавливаются от границ земельного участка до стены объекта (блока), не являющейся общей стеной с объектом (блоком), расположенном на соседнем земельном участке. Отступы от границ земельного участка с кадастровым № 50:20:0040650:608 до планируемой застройки составляют более 3,0 м.
4. При реализации разрешения на применение условно разрешенного вида использования земельного участка "Блокированная жилая застройка" Заявитель намерен получить согласование размещения капитальных объектов (блокированных жилых домов) в охранных зонах инженерных сетей и границах зон с особыми условиями использования территории в установленном законодательством порядке.
5. В соответствии с заключением Московско-Окского территориального управления Федерального агентства по рынку недвижимости от 21.07.2023 № 06-02/2359 размещение проектируемых объектов не имеют пересечений с береговой полосой ручья Безымянный.
6. Каждый проектируемый блок жилого здания планируется с устройством в нем на первом этаже гаража на 1 м/м для жителей.

Гарантийная запись

Проектная документация для использования участка с условно разрешенным видом "Блокированная жилая застройка" на территории Московской области разработана в соответствии с нормами, правилами, техническими условиями, инструкциями и государственными стандартами, обеспечивает безопасную эксплуатацию зданий и сооружений; технические решения, принятые в проекте, соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации; обеспечивает безопасную для жизни и здоровья людей, эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных проектом мероприятий.

Проектная документация разработана в соответствии с градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, градостроительным регламентом, документами об использовании земельного участка для строительства.

Главный инженер проекта ООО "Немезида" Орешкина А. В.

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

№ 209-25/У	Стадия	Лист	Листов
		1	1

М 1:500

ООО «Немезида»