

### **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. №3471.

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, 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 разрешенных видов использования земельных участков не подлежат установлению, за исключением 4.4 «магазин», по которому предельные размеры земельных участков (минимальная) – 200 м<sup>2</sup>; 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



## 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 28.04.2026. Вид в южную сторону на земельный участок (со стороны севера, с проезда)



Рисунок 4.2 – фотофиксация местности, дата съемки 28.04.2026. Вид по направлению на север (с Молодёжной ул.)

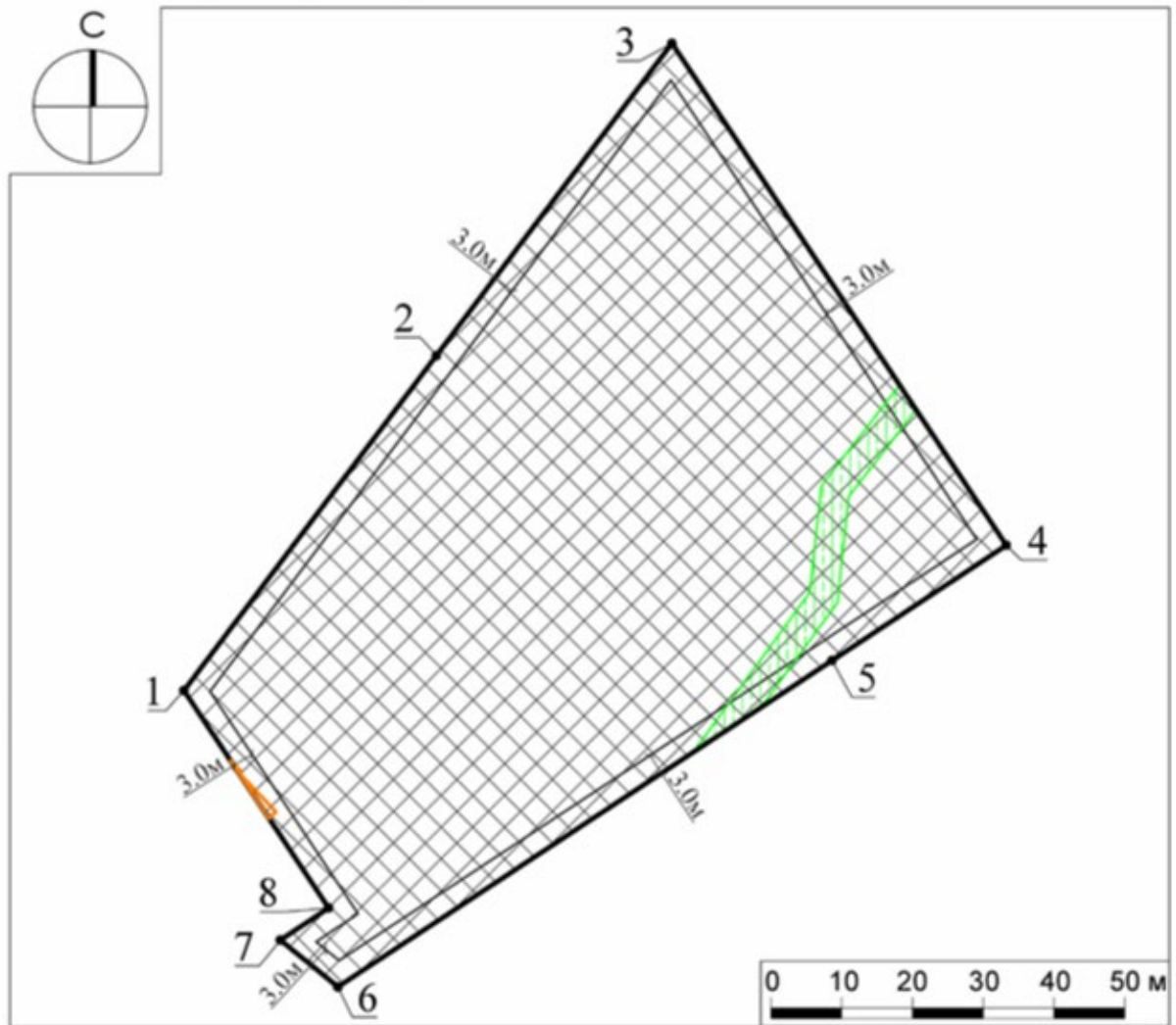


Рисунок 4.3 – фотофиксация местности, дата съемки 28.04.2026. Вид с восточной стороны по направлению на юг.


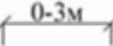




Земельный участок с кадастровым номером 50:20:0030116:632 имеет категорию земель «Земли населенных пунктов», виды разрешенного использования – «спорт» и «общественное питание», площадь - 7 213 кв. м.

На земельном участке отсутствуют объекты капитального строительства.

1.2.2. Планировочные ограничения земельного участка указаны на рисунке 5.



**Условные обозначения**

- |   |  |
|---|--|
| <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 водоснабжения<sup>1</sup></p> <p> 0-3м разрешается строительство объектов капитального строительства (согласно видам разрешенного использования)<sup>2</sup></p> <p> охранная зона инженерных сетей (газопровод), реестровый номер границы 50:20-6.140<sup>3</sup></p> <p> охранная зона объекта "трансформаторная подстанция (ТП-552)", реестровый номер границы 50:20-6.685<sup>3</sup></p> | <p> граница земельного участка</p> <p> 1 номер поворотной точки границ земельного участка</p> <p>Земельный участок полностью расположен в территории, в границах которой предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства (Тип 2).<sup>2</sup></p> |
|---|--|

Документ подписан  
Электронной подписью  
Сертификат:  
5E7D 8743 40BA 348E 8768 5896 0982 0FED  
Владелец: Шенченко Марина Владимировна  
Действителен с 08.05.2021 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.

ВРИ 4.8 «Развлечение» предполагает размещение семейного развлекательного центра, включающего батутный парк, скалодром, сухой бассейн с шариками, сухие детские горки, веревочный лабиринт.

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 198,83 м<sup>2</sup>  
 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, 0,75м <sup>3</sup>
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
	Чрна - 13 шт.
	Контейнер герметичный с крышкой, 0,75м <sup>3</sup> - 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.

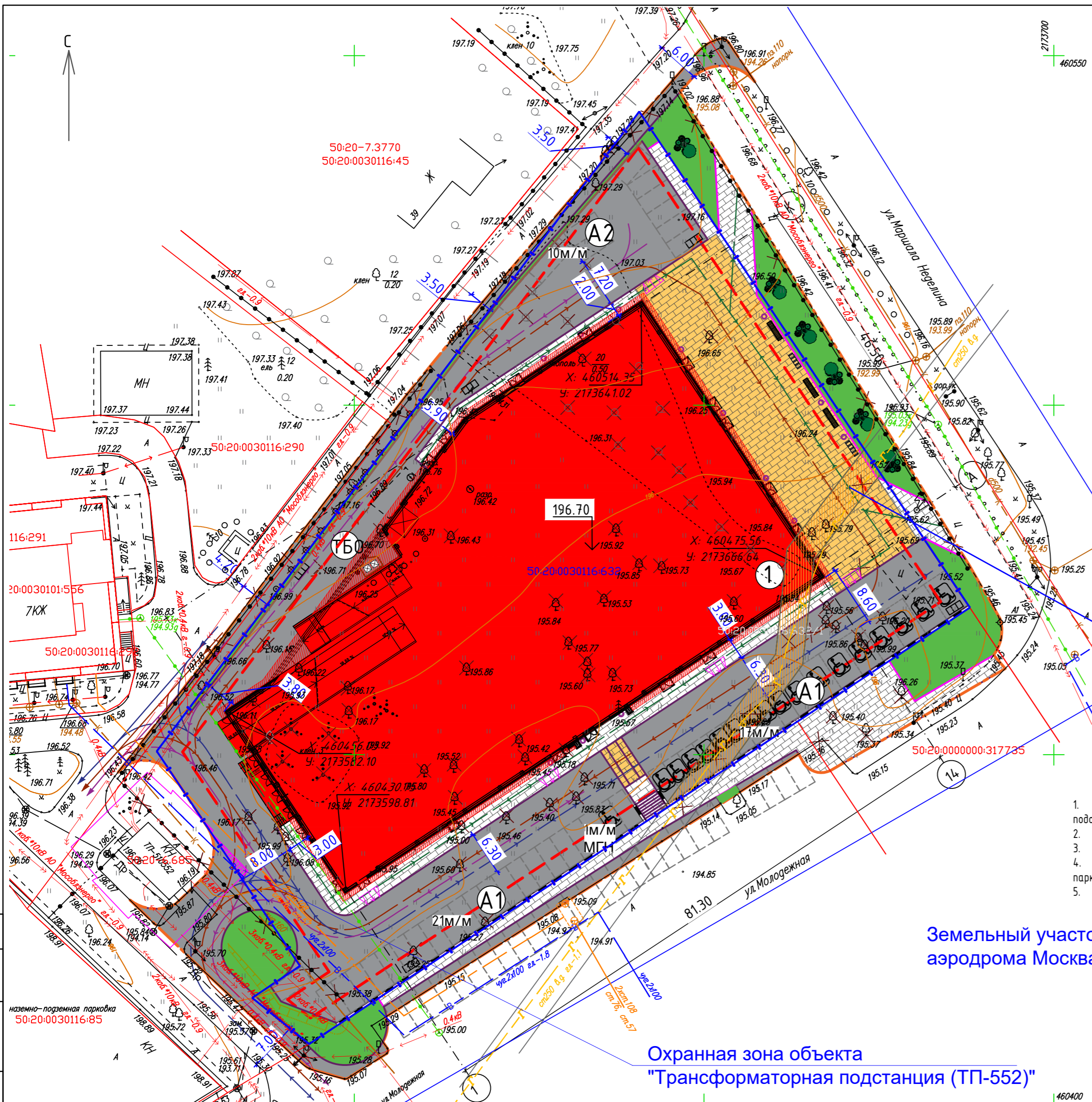
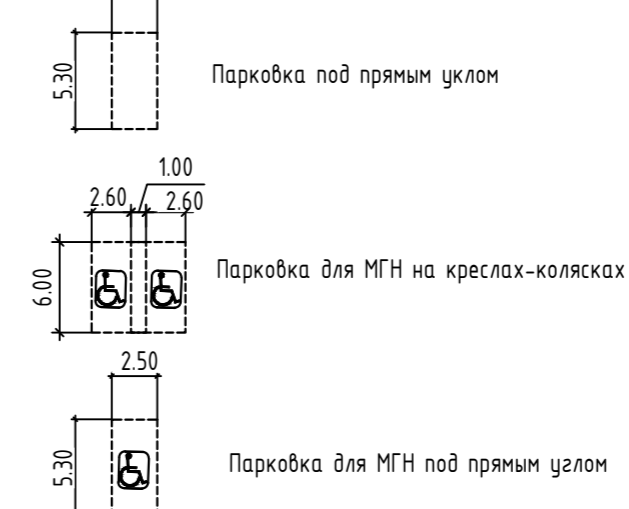
Примечания:

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 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)"

- граница размещения объектов капитального объекта
- охранной зоны инженерной сети газопровода (охранная зона объекта "Газопроводы-отводы с газорегулятором от газопровода высокого давления "Одинцово"), реестровый номер границы 50:20-6.140
- охранной зоны объекта "трансформаторная подстанция (ТП-552)", реестровый номер границы 50:20-6.685



Технико-экономические показатели и баланс территории

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	%	Количество
1	Площадь земельного участка всего 50:20:0030116:632	м <sup>2</sup>	100	7213.00
2	Площадь застройки, в т.ч. под нависающей частью 198,83 м <sup>2</sup>	м <sup>2</sup>	50.42	3637.10
3	Площадь покрытий**, в т.ч.:	м <sup>2</sup>	47.05	3394.00
	Проезды и площадки с покрытием асфальтобетон	м <sup>2</sup>		2350.00
	Пешеходная зона - покрытием тротуарная плитка	м <sup>2</sup>		321.00
4	Пешеходная зона - покрытием тротуарная плитка усиленная с возможностью проезда пожарной техники	м <sup>2</sup>		723.00
	Площадь, занятая подпорными стенами	м <sup>2</sup>	0.47	33.00
5	Площадь озеленения	м <sup>2</sup>	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	м <sup>2</sup>	100.00	1516
2	Площадь покрытий, в т.ч.:	м <sup>2</sup>	62.70	950.60
	Проезды, уширения с покрытием асфальтобетон	м <sup>2</sup>		526.00
3	Пешеходная зона - покрытием тротуарная плитка	м <sup>2</sup>		424,6
	Площадь озеленения	м <sup>2</sup>	37.30	565.40

Физкультурно-оздоровительный комплекс с рестораном по адресу: Московская область, г.о. Одинцовский, г. Одинцово, ул. Неделина земельный участок с кадастровым номером 50:20:0030116:632

Схема планировочной организации земельного участка. Схема организации движения транспорта М 1 : 500

**ВЕКТОР** проект

Лист 1

		<p>функциональными проездами и подъездами;</p> <p>2) средств подъема личного состава подразделений пожарной охраны и пожарной техники на этажи и на кровлю зданий и сооружений;</p> <p>3) противопожарного водопровода, в том числе совмещенного с хозяйственным или специальным, сухотрубов и пожарных емкостей (резервуаров);</p>	<p>Предусмотрена также разработка плана пожаротушения (согласованного с МЧС) для обоснования размеров отступа от пожарного проезда до здания (1м, 0,2м, 5,3м и 2,98м). В случае невозможности согласования с МЧС – площадь участка позволяет строительство здания уменьшенной площади, с отступами 8м до пожарных проездов с каждой стороны.</p> <p>- Предусмотрено устройство внутренней лестницы для доступа на кровлю и лифта с функцией транспортировки пожарных подразделений.</p> <p>- Предусмотрено устройство сухотрубов с подключением к сетям пожарного водопровода.</p>
--	--	---	--

### 1.6. Заключение

Учитывая обоснования, указанные в пунктах 1.5.1, 1.5.2, предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования «развлечение 4.8» не нарушает требования технических регламентов.