

2. Существующее положение

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 рисунке 4, 5, 6



Рисунок 4 – Фотофиксация существующего состояния территории

Взаим. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.у	Лист	№Док	Подп.	Дата

286/26-УРВИ

Лист
5



Дата фотофиксации: 27.08.2026 года

Point X life

Рисунок 5 – Фотофиксация существующего состояния территории



Дата фотофиксации: 27.08.2026 года

Point X life

Рисунок 6 – Фотофиксация существующего состояния территории

Взаим. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.у	Лист	№Док	Подп.	Дата

286/26-УРВИ

Лист

Земельный участок с кадастровым номером 50:20:0020321:905 расположен на землях категории «Земли населенных пунктов» с видом разрешенного использования – «Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг 3.1.2» – 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

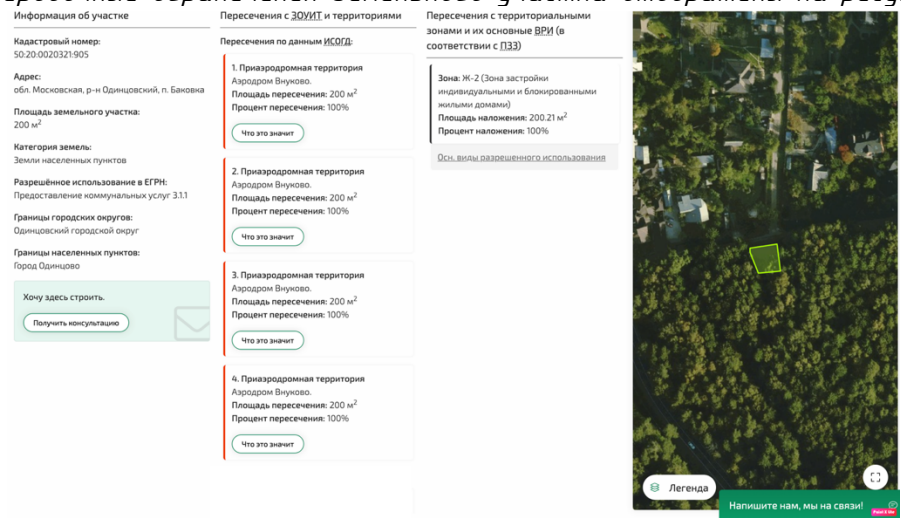


Рисунок 7. Планировочные ограничения земельного участка

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 1 (одно) парковочное машино-место. В соответствии с пунктом 5.12 РНГП МО «Общая потребность расчетного населения в местах постоянного хранения индивидуального автомобильного транспорта для населения кластеров ИЖС и расчетного населения застройки блокированными жилыми домами, индивидуальными жилыми домами в составе кластеров МЖС не нормируется с учетом положений абзаца третьего пункта 5.6 настоящих Нормативов».

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 1713/30.

Взаим. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм. Кол.у Лист № Док Подп. Дата

286/26-УРВИ

Лист

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 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			
Требования механической безопасности. Требования пожарной безопасности. Требования безопасности при опасных природных процессах и явлениях и (или) техногенных воздействиях. Требования безопасных 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.			
№ 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 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.

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

Изм.	Кол.у	Лист	№Док	Подп.	Дата	286/26-УРВИ	Лист
							8

	оповещения о пожаре и управления эвакуацией людей. Вывод – подтверждается соответствие.
Требования к системам противоподной защиты зданий и сооружений	В соответствии с пунктом 7.2. СП 7.13130, на Объекте не предусматривается устройство установки противоподной защиты. Вывод – подтверждается соответствие.
Требования к внутреннему противопожарному водоснабжению	В соответствии с СП 10.13130, на Объекте не предусматривается устройство внутреннего противопожарного водопровода. Вывод – подтверждается соответствие.
Требования к огнестойкости и пожарной опасности зданий, сооружений и пожарных отсеков	Проектируемый Объект имеет II степень огнестойкости, что соответствует требованиям СП 2.13130. Вывод – подтверждается соответствие.
Требования к ограничению распространения пожара в зданиях, сооружениях, пожарных отсеках	В соответствии с Таблицей 6.8 СП 2.13130 для здания II степени огнестойкости, категории Д, класса конструктивной пожарной опасности С0, площадь пожарного отсека составляет 2500 м². Общая площадь Объекта составляет 130 м². Вывод – подтверждается соответствие.
Требования пожарной безопасности к эвакуационным путям, эвакуационным и аварийным выходам	Планируемый к строительству Объект имеет два эвакуационных выхода с непосредственным выходом наружу, что соответствует требованиям СП 1.13130. Вывод – подтверждается соответствие.
Обеспечение деятельности пожарных подразделений	В соответствии с частью 1, статьи 76, Федерального закона №123 от 22.07.2008 года, Здания пожарных депо на территориях населенных пунктов следует размещать исходя из условия, что время прибытия первого подразделения к месту вызова в городских населенных пунктах не должно превышать 10 минут, в сельских населенных пунктах 20 минут. Расстояние от планируемого к строительству Объекта до существующей пожарной депо составляет 5,2 км, время прибытия 9 минут. Вывод – подтверждается соответствие.
Оснащение помещений, зданий и сооружений, оборудованных системами оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре, автоматическими установками пожарной сигнализации и (или) пожаротушения	На планируемом к строительству Объекте, не предусматривается оборудование системы оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре и автоматической установкой пожарной сигнализации, что соответствует требованиям СП 484.1311500.2020 и СП 486.1311500.2020 Вывод – подтверждается соответствие.
Требования пожарной безопасности к производственным объектам (ст.92- ст.93.1)	Планируемый к эксплуатации Объект не является производственным объектом. Вывод – подтверждается соответствие.
Требования к размещению пожарных депо, дорогам, въездам (выездам) и проездам, источникам водоснабжения на территории производственного объекта (ст.97–ст.100)	Планируемый к эксплуатации Объект не является производственным объектом. Вывод – подтверждается соответствие.

6. Заключение

Настоящим заключением подтверждается соблюдение требований технических регламентов, прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности и не причиняет вред объектам капитального строительства, а так же экологической безопасности при получении разрешения на условно разрешенный вид использования Земельного участка с кадастровым номером 50:20:0020321:905 расположенного по адресу: обл. Московская, р-н Одинцовский, п. Баковка. Планируемый вид разрешенного использования Земельного участка – Блокированная жилая застройка (код 2.3).

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

Изм.	Кол.у	Лист	№Док	Подп.	Дата	286/26-УРВИ	Лист
							12



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, состоящий из двух блоков. 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
- КЖ 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

286/26-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			08.26
Проверил		Белевитин			08.26
Н. контр.		Теребихин			08.26
ГИП		Трофимов			08.26

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)