

## 1.2 Существующее положение

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 12.03.2026г. №КУВИ-001/2026-32732160 содержит следующие сведения о земельном участке:

- Кадастровый номер: 50:42:0020203:86.
- Площадь: 9 900 м<sup>2</sup>.
- Категория земель: земли населённых пунктов.
- Вид разрешённого использования: «Под размещение сортировочного комплекса по сортировке и переработке мусора».
- Местоположение: Московская область, г. Долгопрудный, проезд Строителей.

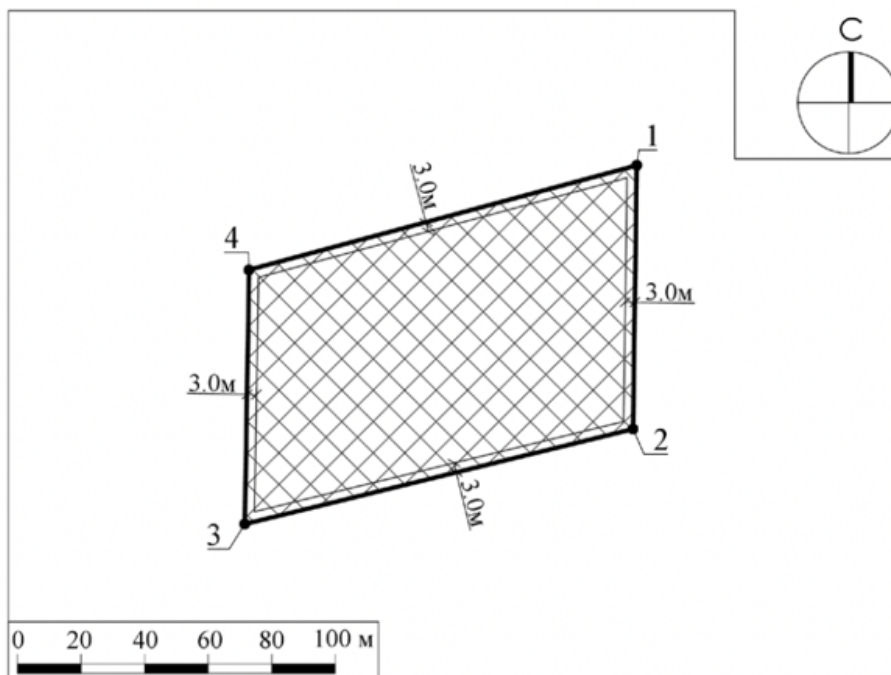
Согласно выписке, обременения, ограничения прав и зоны с особыми условиями использования для рассматриваемого участка отсутствуют. Статус записи об объекте недвижимости – «актуальные».

Согласно Правил землепользования и застройки территории (части территории) городского округа Долгопрудный Московской области, утвержденных постановлением администрации городского округа Долгопрудный Московской области от 22.06.2021 № 375 -ПА/н/1 (ред. 11.11.2025 № 600 -ПА/н) земельный участок с кадастровым номером 50:42:0020203:86 расположен в территориальной зоне: П – производственная зона (в границах населенного пункта). Производственная зона П установлена для размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду, а также для размещения объектов управленческой деятельности производственных объектов, складских объектов, объектов оптовой торговли, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.





Градостроительный регламент территориальной зоны должен применяться в части, не противоречащей утвержденным режимам зон охраны объектов культурного наследия.

Градостроительный регламент территориальной зоны должен применяться с учетом требований СП 2.1.4.2625-10 "Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения г. Москвы" (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 30.04.2010 N 45) и других нормативных правовых актов по установлению зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения.

# 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<sup>1</sup>
-  граница земельного участка
-  1 номер поворотной точки границ земельного участка
-  0-3м минимальные отступы от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства (согласно видам разрешенного использования)<sup>2</sup>

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат  
№Ф9 7800-ВСЕ7-ДСМ-3925-1756-6574-2419-40  
Владелец: Константинна Галина Николаевна  
Документы № с 27.01.2024 г. по 20.06.2025 г.


Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата	Московская область, городской округ Долгопрудный					
Зам. ген. дир.	Константинова Г.Н.						Градостроительный план земельного участка		
Нач. управл.	Шевченко М.В.								
Глав. спец.	Веденева П.С.				1	4			
				Чертеж градостроительного плана					
				 Основан в 1971 году					

Рисунок 2 – Чертеж градостроительного плана земельного участка

Земельный участок с кадастровым номером 50:42:0020203:86 находится по адресу: Московская область, г. Долгопрудный, проезд Строителей.

Рассматриваемый земельный участок граничит:

- с севера: с земельным участком с кадастровым номером 50:42:0020203:274(расположен одноэтажный ангар);
- с запада: с земельным участком с кадастровым номером 50:42:0020203:93(расположено одноэтажное здание);
- с юга: проезд Строителей;
- с востока: с земельным участком с кадастровым номером 50:42:0020203:645(построек нет).

Смежные земельные участки также находятся в зоне П – производственная зона с предельной этажностью 3(три) этажа.

**Космоснимок рассматриваемой территории представлен на рисунке 3.**



*Рисунок 3 – космоснимок с текущей ситуацией*

Целью заключения является получение государственной услуги «Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории Московской области» в части минимальных отступов от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий;

Земельный участок с кадастровым номером 50:42:0020203:86 имеет категорию земель "земли населенных пунктов", основной вид разрешенного использования - "Под размещение сортировочного комплекса по сортировке и переработке мусора", площадь – 9 900 кв. м. На земельном участке отсутствуют объекты капитального строительства.

### **1.3. Сведения, подтверждающие, что характеристики земельного участка, неблагоприятны для застройки**

В связи с технологическими особенностями сортировки и переработки мусора во вторсырье, требуется, чтобы производственные цеха находились как можно ближе к границам земельного участка 50:42:0020203:86 и внутри участка обеспечивалось свободное движение техники, также требуется размещение производственной линии по переработке отходов во вторсырье с определенными параметрами вместе с линией по упаковке вторсырья с дальнейшим складированием для обеспечения замкнутого цикла переработки, которое невозможно обеспечить, если здания будут расположены не таким образом как указано на схеме планируемых к размещению объектов (рисунок 4).

### **1.4. Характеристики размещаемого объекта капитального строительства, планируемого к строительству, реконструкции**

Проект предусматривает возведение следующих капитальных объектов на участке:

Цех №1 для первичной сортировки отходов площадью 1 064 м<sup>2</sup>.

Административно-бытовой корпус (№2 АБК) – здание для размещения персонала, лабораторий контроля качества вторсырья, бытовых и административных помещений.

Цех №3 для приемки отходов площадью 600 м<sup>2</sup>

Цех №4 для сортировки и выработки вторсырья площадью 1400 м<sup>2</sup>

Цех №5 для упаковки и складирования вторсырья площадью 500 м<sup>2</sup>

#### **Технологические особенности и транспортные потоки**

Производственный процесс сортировочного узла предусматривает интенсивное движение большегрузного транспорта. На площадке формируются два различных транспортных потока:

- въезд и выезд грузовых автомобилей, тягачей с полуприцепами, легкового транспорта и спецтехники;
- движение внутри площадки специализированной техники для сортировки отходов.

По требованиям СП 42.13330.2016 ширина внутриплощадочных дорог для двустороннего движения должна быть не менее 6 м. Минимальная ширина проездов к погрузочно-разгрузочным площадкам при одностороннем движении — 3 м, а при двустороннем — 6,2 м. ГОСТ Р 52289–2019 устанавливает радиус разворота автопоезда длиной более 20 м не менее 12 м, что в сумме с шириной проезжей части составляет 25–30 м необходимого пространства для маневрирования. На основании приказ Минтруда России от 18.11.2020 №814н «Об утверждении Правил по охране труда при эксплуатации промышленного транспорта» и СП 403.1325800.2018

«Территории производственного назначения. Правила проектирования благоустройства»:

- При проектировании пешеходных коммуникаций следует обеспечивать минимальное количество пересечений с транспортными коммуникациями, непрерывность системы пешеходных коммуникаций, возможность безопасного передвижения людей, включая маломобильные группы населения.

- Покрытия и конструкции пешеходных коммуникаций должны предусматривать возможность их всесезонной эксплуатации, а при ширине 2,25 м и более — возможность проезда специализированных транспортных средств.

Эти параметры учитываются при проектировании планировочной схемы.

### **Нормативные требования к размещению и отступам**

Минимальные отступы зданий от границ земельного участка определяются градостроительными регламентами муниципального образования (ГПЗУ). Для территории промышленного назначения отступ составляет 3 м от границы участка. В рассматриваемом проекте:

- предусматривается смещение Цеха №1 для первичной сортировки отходов в глубь участка, при этом обеспечивается отступ от внешней границы участка не менее 1 м и сохранение санитарных разрывов;
- административно-бытовой корпус (№2 АБК) переносится ближе к дороге общего пользования (проезд Строителей), граничащей с участком, при этом обеспечивается отступ от внешней границы участка не менее 1 м и сохранение санитарных разрывов;
- Цех №4 располагается на расстоянии 2 м от Цеха №3 для обеспечения технической уборки и обслуживания, что соответствует требованиям СП 4.13130.2013 при зданиях III–IV степени огнестойкости.

Отклонение от нормативных отступов обосновывается ограниченной площадью участка (9 900 м<sup>2</sup>), соображением безопасности и технологической необходимостью размещения объектов в пределах существующих границ. Согласно ст. 40 Градостроительного кодекса, отклонение от предельных параметров возможно по обращению правообладателя, при условии, что будут соблюдены требования пожарной безопасности и санитарных норм. Предлагаемые отступы позволяют разместить объекты рационально и обеспечить безопасность движения транспорта.

### **Анализ необходимости уменьшения отступов**

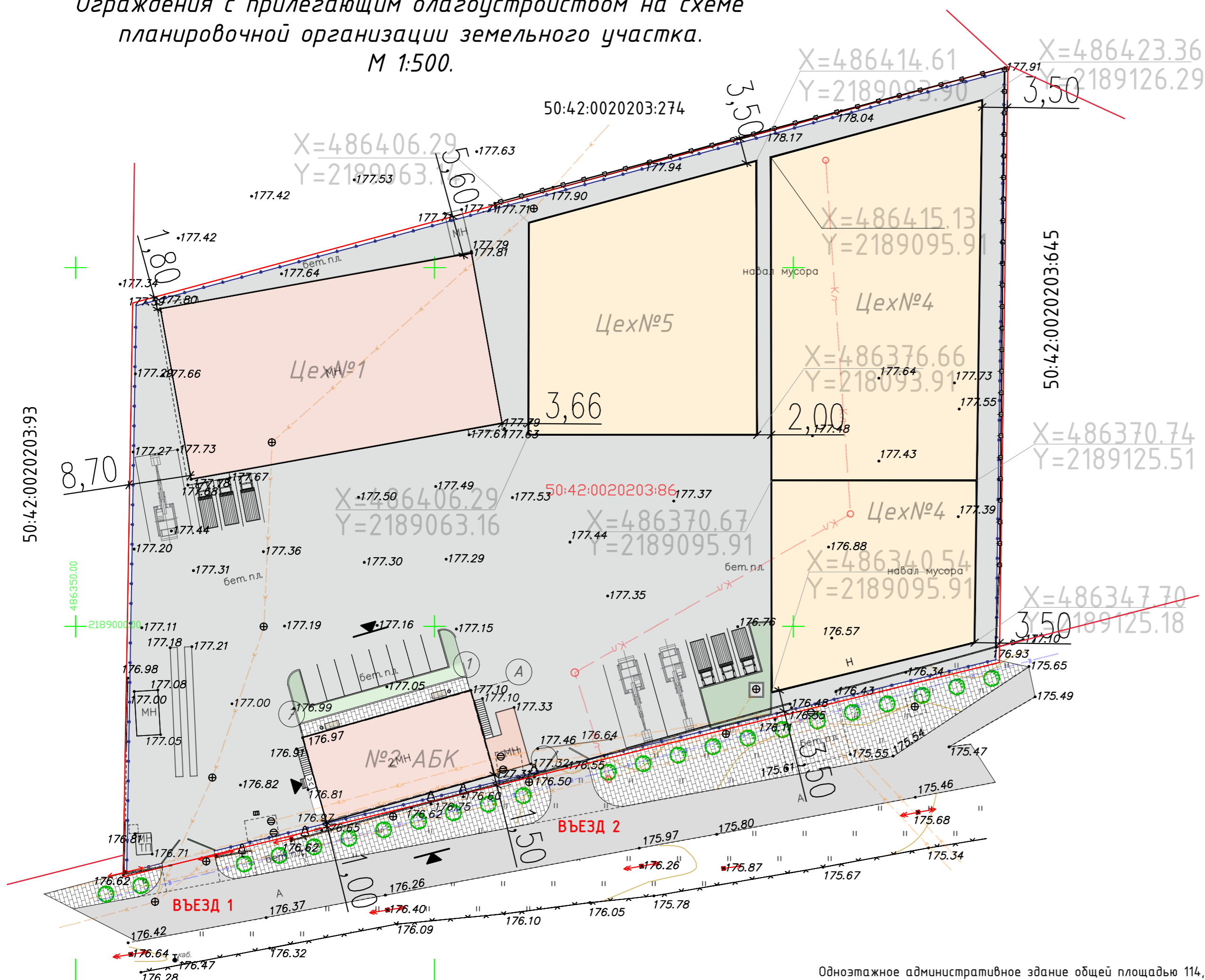
Проведённый геометрический анализ планировочного решения показал, что соблюдение требуемых отступов, 3 м от границы участка, приводит к серьёзному дефициту площади для размещения производственного цеха и АБК. При этом:

- уменьшение ширины дорог или радиусов поворота противоречит нормам безопасности и исключено;
- перенос объектов на новый участок невозможен по причине отсутствия альтернативных территорий и назначения земли.

Предлагаемое уменьшение отступов не нарушает права и законные интересы соседних землепользователей: отступ от границы участка со стороны проезда остаётся не менее 1 м, что позволяет организовать пешеходную зону и зелёные насаждения; цеха ориентированы дверными проёмами внутрь участка, исключая прямой выезд на соседнюю территорию.

1.5 Схема земельного участка с отображением сетей инженерного обеспечения, планировочных ограничений и планируемых к размещению объектов

Ограждения с прилегающим благоустройством на схеме планировочной организации земельного участка.  
М 1:500.

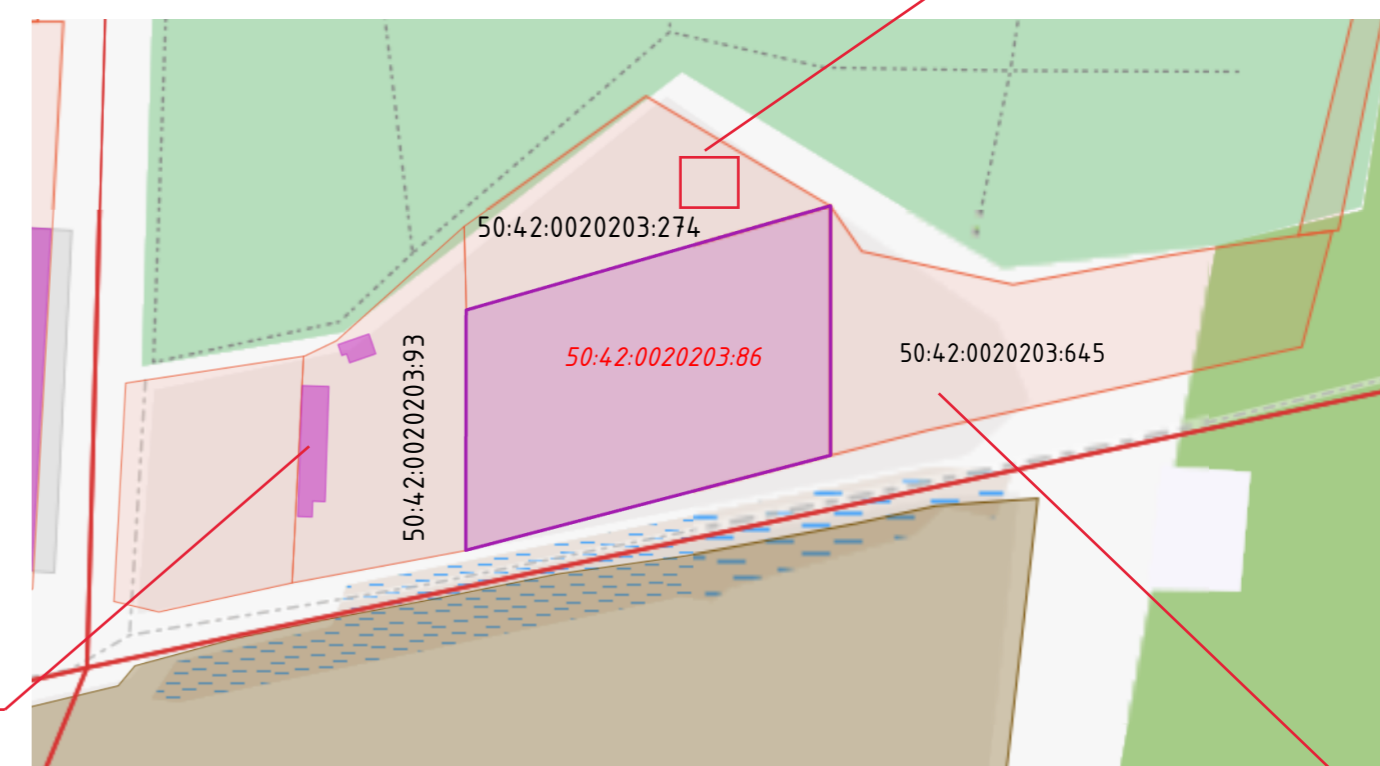


Технико-экономические показатели

№	Наименование	Ед.Изм.	Количество
1	Площадь в границе благоустройства	м <sup>2</sup>	9 900
2	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	4 685
3	Площадь возводимых зданий	м <sup>2</sup>	4 685
4	Площадь асфальтобетонного покрытия	м <sup>2</sup>	4 782
5	Площадь мощения	м <sup>2</sup>	831
6	Площадь газона	м <sup>2</sup>	126
7	Длина ограждающей конструкции	м/п	397

Ситуационный план

Не капитальный одноэтажный ангар из металлоконструкций  
использование земельного участка - под строительство объектов придорожного сервиса



Капитальных построек нет  
использование земельного участка - производственная деятельность

Одноэтажное административное здание общей площадью 114,74кв.м  
материал фундамента - блоки ФБС  
материал стен - пеноблоки  
материал перекрытий - железобетонные плиты  
материал кровли - профлист  
использование земельного участка - предприятие дорожного хозяйства

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Проектируемые хвойные насаждения (туи)
- Ограждение проектируемое
- Граница зоны благоустройства участка 50:42:0020203:86
- Асфальтобетонное покрытие
- Здания существующие
- Ангары проектируемые
- Мощение проектируемое
- Газон проектируемый
- Место для легковых автомобилей 2,5x5,3 м.(8 мест)

План составлен на основании Технического отчета по результатам инженерно-геодезических изысканий (зарегистрирован в ИСОГД-21-00063935 от 30.06.2025)  
Система координат МСК-50  
Система высот Балтийская 1977г  
ООО "ОКТАНТ"  
Московская обл. г.Долгопрудный, ул. Говорова д.18, стр1, офис 403

ПТХ.Д.001-02/2026 - ПЗУ					
Московская обл, г. Долгопрудный, проезд Строителей					
Изм.	Кол.уч.	Лист №докум.	Подпись	Дата	Статус
Разраб.		Романенков		02.26	Ограждения с прилегающим благоустройством строительства "Производственного комплекса по сортировке и переработке мусора ООО "Развитие"
Проверил		Винокуров		02.26	
Ограждения с прилегающим благоустройством на схеме планировочной организации земельного участка. М 1:500.					ООО "Документал"