ЦЕНТР СОДЕЙСТВИЯ СТРОИТЕЛЬСТВУ
при Правительстве Московской области

Градостроительная проработка инвестиционного проекта

ИНВЕСТОР	**АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ШАТУРА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**
ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК /ТЕРРИТОРИЯ	**50:25:0000000:492**
АДРЕС	**Московская область, Шатурский район, сельское поселение Кривандинское, с.Кривандино, ул.Центральная**

2019 г.

1.Характеристика территории

Планируемое развитие территории: Производственное здание от 1,5 до 5 тыс. кв.м

Территория состоит из земельного участка:
Земельный участок: **50:25:0000000:492**
Площадь: **14 000 кв. м**
Категория**: Земли населённых пунктов**
Вид разрешенного использования: **Под производственную базу ООО "ПМК-56"**
Адрес**: Московская область, Шатурский район, сельское поселение Кривандинское, с.Кривандино, ул.Центральная**

Существующая категория земель земельного участка **соответствует** его планируемому использованию.

Существующий вид разрешенного использования земельного участка **не соответствует** планируемому использованию, **не соответствует** Классификатору видов разрешенного использования земельных участков.

В соответствии с Классификатором, и с учетом намерений заявителя, возможен выбор вида разрешенного использования **Производственная деятельность (код 6.0)** - Размещение объектов капитального строительства в целях добычи полезных ископаемых, их переработки, изготовления вещей промышленным способом.

Рекомендуется конкретизировать планируемое использование и выбрать один или несколько видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 6.1 – 6.12.

2.Сведения о правах

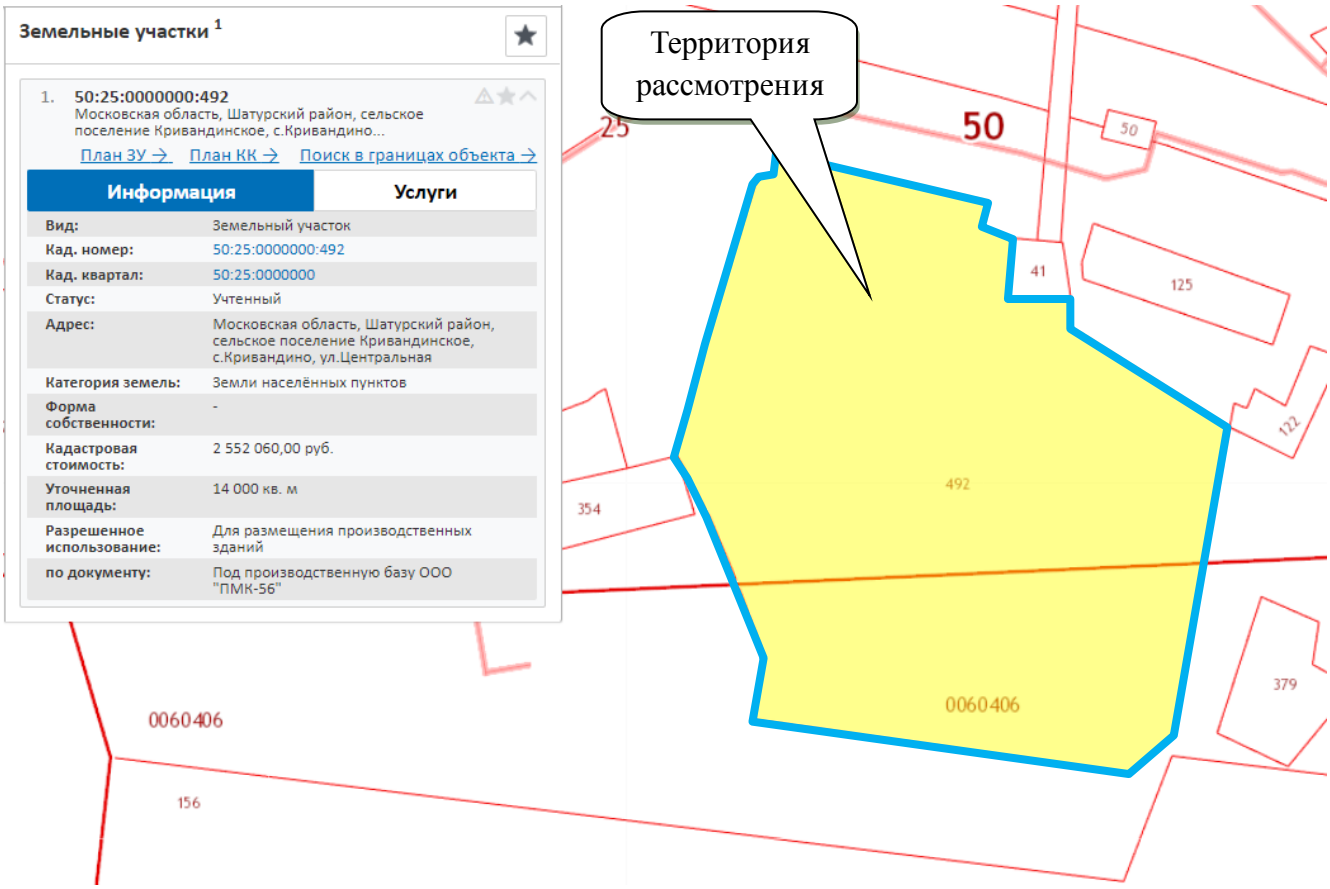
2.1. Сведения ЕГРН.

Данные **отсутствуют**

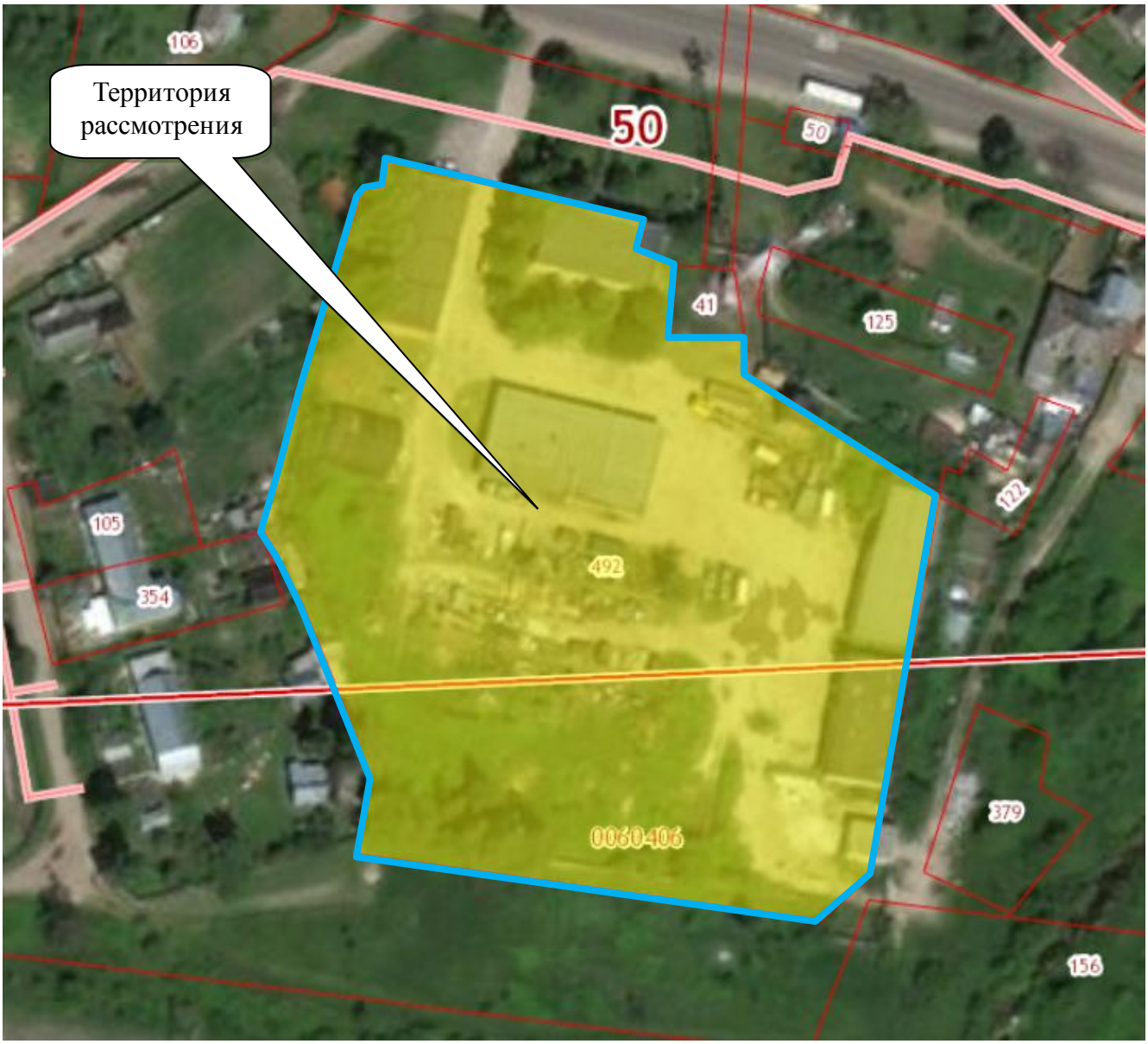
2.2. Пересечение с иными или лесными земельными участками

Земельный участок с кадастровым номером 50:25:0000000:492 пересечений с землями лесного фонда **не имеет**.

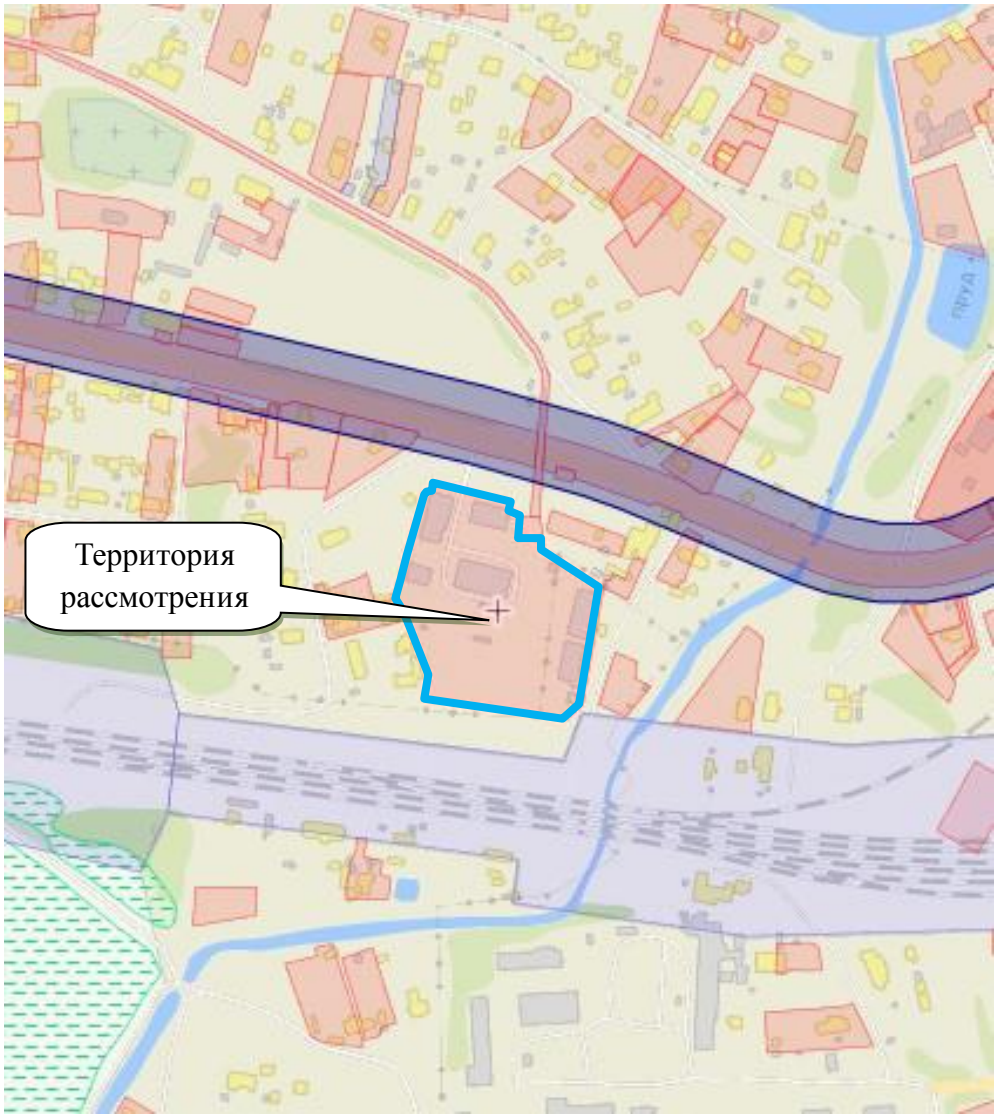
3.Существующее положение (скриншот из публичной кадастровой карты)



4.Существующее положение территории по аэрофотосъемке



5. Фрагмент из Схемы территориального планирования транспортного обслуживания Московской области, утвержденной постановлением Правительства Московской области от 25.03.2016 №230/8.



В соответствии со Схемой территориального планирования транспортного обслуживания Московской области, утвержденной постановлением Правительства Московской области от 23.04.2019 № 225/12. Земельный участок **не попадает** в зону планируемого размещения объектов транспортной инфраструктуры Московской области.

Рассматриваемая территория **расположена вне приаэродромных территорий.**

6. Расположение территории в зоне скоростного легкорельсового транспорта Московской области (далее - ЛРТ).

Рассматриваемая территория **не входит** в зону размещения ЛРТ

7. Расположение в зоне Центральной кольцевой автомобильной дороги (далее- ЦКАД).

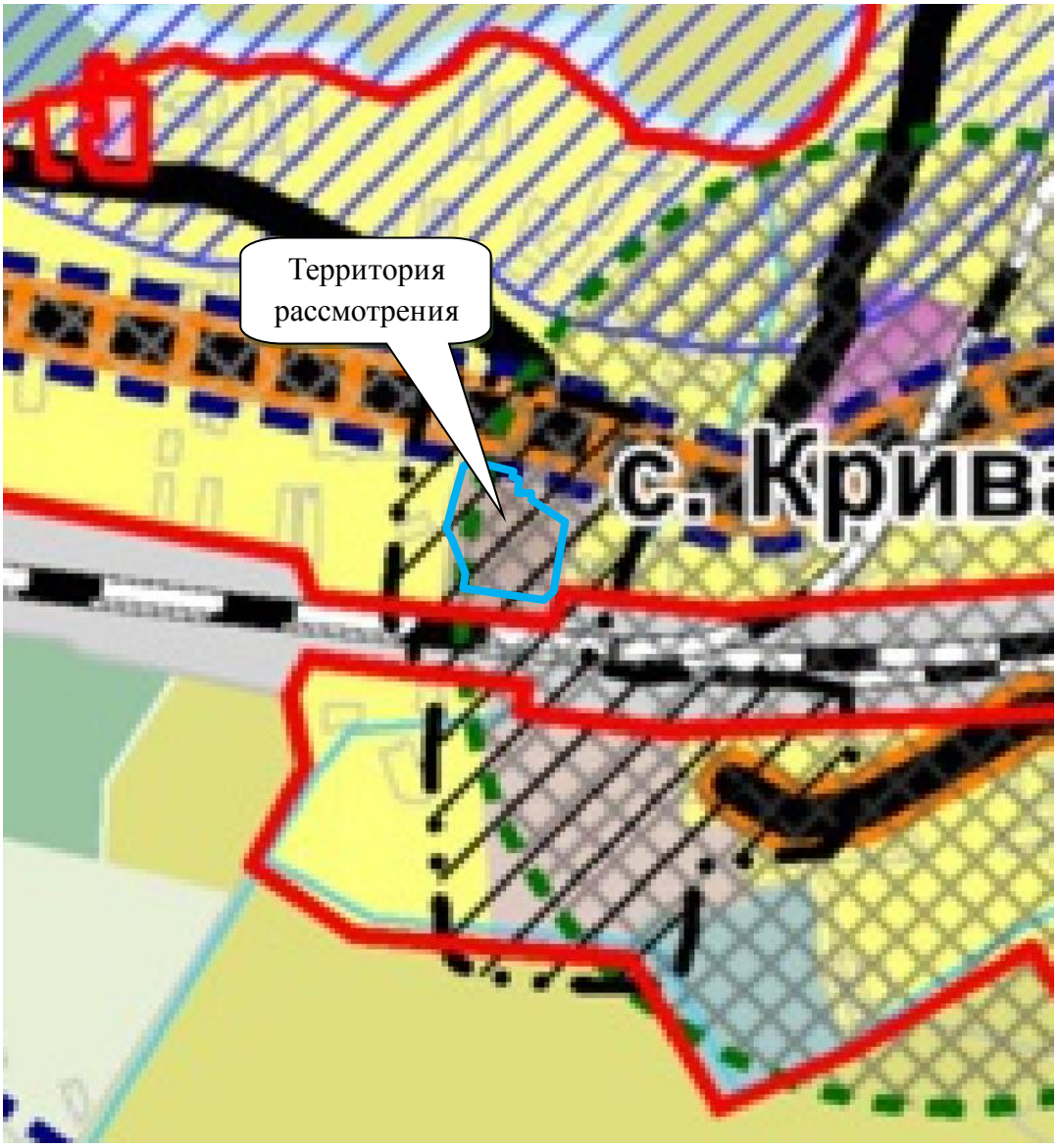
Рассматриваемая территория **не входит** в зону размещения ЦКАД.

8. Сведения из РНГП

В соответствии с Нормативами градостроительного проектирования Московской области (утвержденными Постановлением правительства Московской области от 17.08.2015 № 713/30): Для земельных участков, расположенных в границах с. Кривандино **максимально допустимая этажность - 3 этажа.**

9. Сведения из Генерального плана городского округа Шатура Московской области.

Наименование документа	Сведения о территории, на которой располагается земельный участок
Утвержден решением Совета Депутатов Городского округа Шатура №4/59 от 26.12.2018 Карта функционального зонирования	

Наименование документа	Сведения о территории, на которой располагается земельный участок
Карта зон с особыми условиями использования территории	 **Зоны планируемого размещения***** транспортно-пересадочных узлов *сущ* нормативные санитарно-защитные зоны - промышленных, коммунально-складских предприятий, объектов транспортной инфраструктуры

Наименование документа	Сведения о территории, на которой располагается земельный участок
Карта границ населенных пунктов	

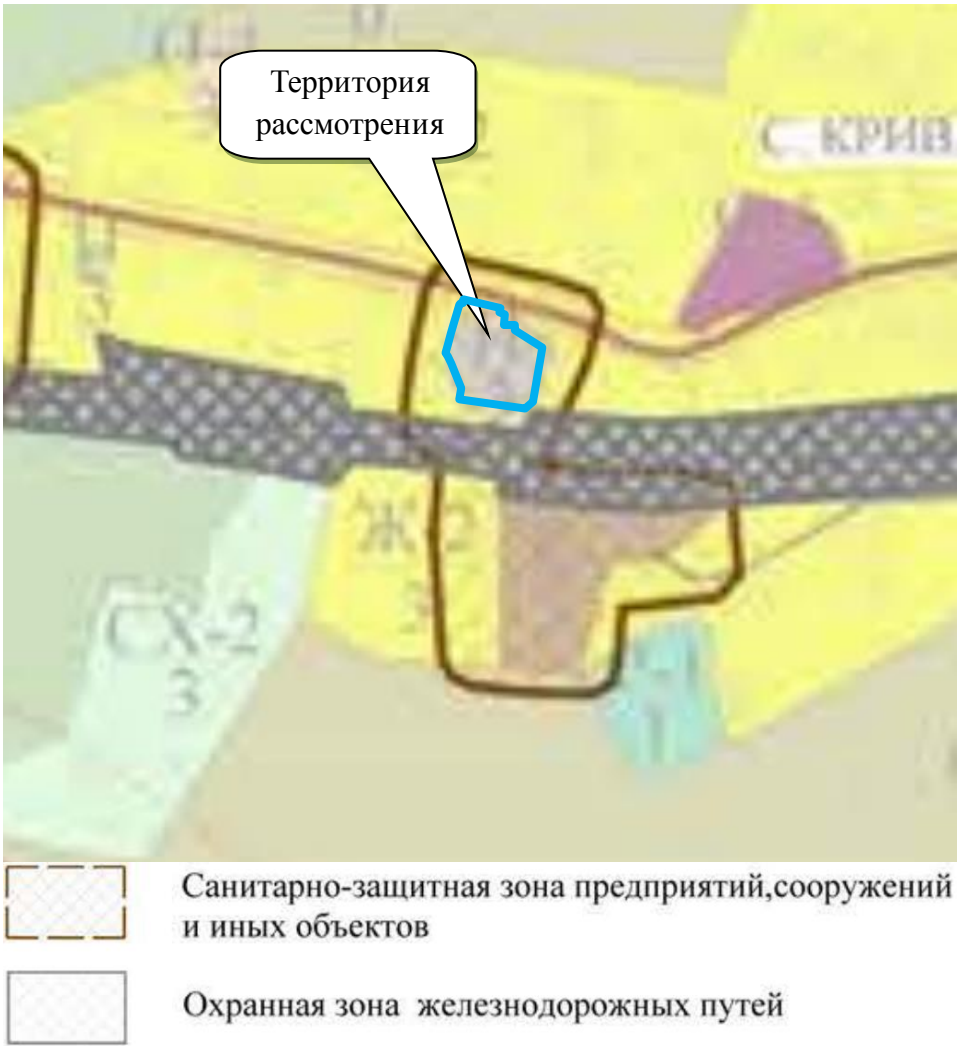
В соответствии с Генеральным планом городского округа Шатура Московской области рассматриваемая территория **расположена в границах** с. Кривандино**, в функциональной зоне П – Производственная зона**.

Так же земельный участок **расположен в зонах с особыми условиями использования территории:**

- Транспортно-пересадочных узлов;
- Нормативные санитарно-защитные зоны;

10.Сведения из Правил землепользования и застройки городского округа Шатура Московской области.

Наименование документа	Сведения о территории, на которой располагается земельный участок
Утверждены Решением Совета Депутатов городского округа Шатура №4/63 от 08.05.2019 Карта градостроительного зонирования	 П Производственная зона

Наименование документа	Сведения о территории, на которой располагается земельный участок
Карта зон с особыми условиями использования территории	

Рассматриваемая территория расположена в территориальной зоне **«П» - Производственная зона.**

Планируемое использование территории **Производственная деятельность (код 6.0) предусмотрено в основных видах разрешенного использования** регламента территориальной зоны **«П».**

Так же земельный участок **расположен в зонах с особыми условиями использования территории:**

- Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов;
- Охранная зона железнодорожных путей;

П – ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЗОНА

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.

Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Коммунальное обслуживание	3.1	30	100 000	75%	3
2.	Объекты придорожного сервиса	4.9.1	1 000	10 000	45%	3
3.	Производственная деятельность	6.0	10 000	1 000 000	60%	3
4.	Недропользование	6.1	10 000	1 000 000	60%	3
5.	Тяжелая промышленность	6.2	10 000	1 000 000	45%	3
6.	Автомобилестроительная промышленность	6.2.1	5 000	1 000 000	55%	3
7.	Легкая промышленность	6.3	5 000	1 000 000	65%	3
8.	Фармацевтическая промышленность	6.3.1	5 000	1 000 000	50%	3
9.	Пищевая промышленность	6.4	5 000	1 000 000	50%	3
10.	Нефтехимическая промышленность	6.5	10 000	1 000 000	50%	3
11.	Строительная промышленность	6.6	5 000	1 000 000	60%	3
12.	Связь	6.8	Не подлежат установлению			
13.	Склады	6.9	1 000	1 000 000	60%	3
14.	Целлюлозно-бумажная промышленность	6.11	5 000	1 000 000	45%	3
15.	Историко-культурная деятельность	9.3	Не распространяется			
16.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не распространяется			

Вспомогательные виды разрешенного использования

1. Коммунальное обслуживание – 3.1
2. Амбулаторно-поликлиническое обслуживание – 3.4.1
3. Среднее и высшее профессиональное образование – 3.5.2
4. Общественное управление – 3.8
5. Обеспечение научной деятельности – 3.9
6. Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях – 3.9.1

7. Деловое управление – 4.1
8. Магазины – 4.4
9. Общественное питание – 4.6
10. Обслуживание автотранспорта – 4.9
11. Объекты придорожного сервиса – 4.9.1
12. Спорт – 5.1
13. Связь – 6.8
14. Склады – 6.9
15. Транспорт – 7.0
16. Обеспечение внутреннего правопорядка – 8.3.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются идентичными с соответствующими предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, дополнительно к которым и совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.

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)
			min	max		
1.	Бытовое обслуживание	3.3	200	100 000	60%	3
2.	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2	5 000	100 000	60%	3
3.	Религиозное использование	3.7	1 000	100 000	50%	3
4.	Обеспечение научной деятельности	3.9	2 500	100 000	60%	3

№ 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)
			min	max		
5.	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1	500	10 000	60%	3
6.	Деловое управление	4.1	1 000	100 000	55%	3
7.	Магазины	4.4	500	10 000	50%	3
8.	Банковская и страховая деятельность	4.5	1 000	10 000	60%	3
9.	Общественное питание	4.6	500	10 000	50%	3
10.	Гостиничное обслуживание	4.7	1 000	100 000	1 эт. - 60% 2 эт. - 50% 3 эт. - 45%	3
11.	Обслуживание автотранспорта	4.9	1 000	20 000	75%	3
12.	Выставочно-ярмарочная деятельность	4.10	5 000	50 000	60%	3

Показатели по параметрам застройки зоны П: территории объектов обслуживания населения; требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению объектов гаражного назначения и открытых автостоянок (парковок), требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормативами градостроительного проектирования.

11. Сведения из проекта планировки территории и проекта межевания территории.

11.1. Сведения из проекта планировки территории

Проект планировки территории	Не разрабатывался

11.2 Сведения из проекта межевания территории

Проект межевания территории	Не разрабатывался

12.Сведения о расположении земельных участков в зонах с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ)

12.1. На территориях особо охраняемых природных территорий.

В соответствии со «Схемой развития и размещения особо охраняемых природных территорий в Московской области», утвержденной постановлением Правительства Московской области от 11.02.2009 № 106/5, испрашиваемый участок **не входит** в границы существующих особо охраняемых природных территорий регионального значения.

12.2. На территориях водоохранных (прибрежных, береговых) зон.

Испрашиваемый участок затрагивает **границы водоохранной зоны ручья Безымянного (ширина – 50 м), ширина береговой полосы общего пользования, на территории которой должен быть обеспечен свободный доступ к воде, составляет 5 метров.**

В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности. Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет тридцать метров для обратного или нулевого уклона, сорок метров для уклона до трех градусов и пятьдесят метров для уклона три и более градуса.

Хозяйственная деятельность в границах водоохранных зон и прибрежных защитных полос регламентируется статьей 65 Водного кодекса Российской Федерации.

В границах водоохранных зон запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;

4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;

5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и Водного Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохими-катов, применение пестицидов и агрохимикатов;

7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года № 2395-1 «О недрах»).

В границах прибрежных защитных полос наряду в дополнение к указанным ограничениям запрещаются:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

При осуществлении проектирования в границах водоохранной зоны, исключая запрещенные виды деятельности, предусмотренные ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации, обратиться в Московско-Окское территориальное управление Росрыболовства (МОКТУ) для получения заключения о согласовании или несогласовании строительства и реконструкции объектов капитального строительства, внедрения новых технологических процессов и осуществления иной деятельности, оказывающих воздействие на водные биологические ресурсы и среду их обитания.

12.3. В санитарных зонах источников питьевого водоснабжения.

Земельный участок расположен **в непосредственной близости** от подземных источников питьевого водоснабжения предприятий, имеющих действующие лицензии на пользование недрами для добычи подземных вод с объемом не более 500 метров кубических в сутки (в радиусе 2000 м):

~ в 1280 м от ВЗУ предприятия **ОАО «Шатурский РПТ «Сельхозснаб»;**

~ в 1690 м от ВЗУ предприятия **ГУП МО «Шатурский Автодор».**

В соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 водозаборные узлы должны иметь зоны санитарной охраны (далее - ЗСО). ЗСО организуются в составе трех поясов: первый пояс (строгого режима), второй и третий пояса (пояса ограничений). Организации ЗСО предшествует разработка проекта ЗСО, в который включается определение границ ЗСО, правила и режим хозяйственного использования территорий трех поясов ЗСО.

Министерством экологии и природопользования Московской области в настоящее время границы ЗСО указанных предприятий не устанавливались.

В соответствии с п.1.17 СанПиН 2.1.4.1110-02 отсутствие утвержденного проекта ЗСО не является основанием для освобождения владельцев водопровода, владельцев объектов, расположенных в границах ЗСО, организаций, индивидуальных предпринимателей, а также граждан от выполнения требований, предъявляемых настоящим СанПиН.

Санитарно-эпидемиологические заключения на проекты ЗСО необходимо запрашивать в Управлении Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Московской области (Роспотребнадзор).

Информацию о наличии проекта ЗСО и границах ЗСО водозаборных узлов следует запрашивать у пользователей недр.

Следует отметить, что граница первого пояса устанавливается на расстоянии не менее 30 м от водозабора – при использовании защищенных подземных вод и на расстоянии не менее 50 м – при использовании недостаточно защищенных подземных вод.

На территории первого пояса не допускается посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.

Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции

очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса.

На территории второго и третьего пояса ЗСО в том числе запрещается размещение горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

Кроме того, в пределах второго пояса не допускаются:

- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

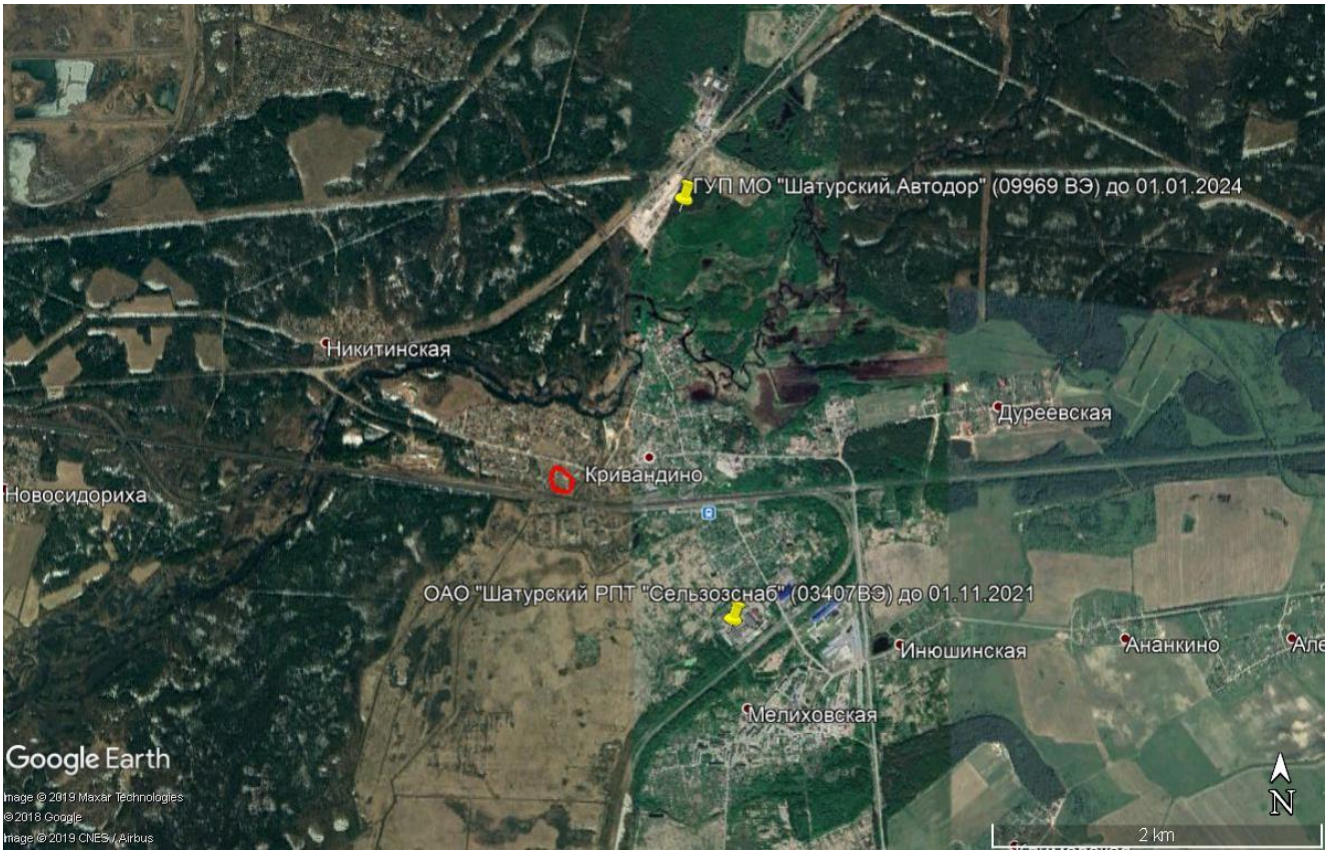
- применение удобрений и ядохимикатов;

- рубка леса главного пользования и реконструкции.

В пределах второго и третьего поясов запрещается закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземное складирование твердых отходов и разработка недр земли.

В пределах второго пояса подлежат выполнению мероприятия по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.)

На территории второго и третьего поясов ЗСО, бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора (Роспотребнадзор).



12.4. В зонах охраны объектов культурного наследия.

1. На участке **отсутствуют** памятники истории и культуры, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также выявленные объекты культурного наследия.

2. Участок расположен **вне защитных зон** объектов культурного наследия.

3. Данных об отсутствии на участке объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, орган охраны объектов культурного наследия **не имеет**.

Проектирование ведется на освоенном земельном участке, занятом объектами капитального строительства, в связи с чем Главное управление культурного наследия Московской области считает нецелесообразным проведение дополнительной государственной историко-культурной экспертизы земельного участка.

В соответствии со статьей 36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» земляные, строительные, хозяйственные и иные работы должны быть немедленно приостановлены исполнителем работ в случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия.

Исполнитель работ в течение трех рабочих дней со дня их обнаружения обязан направить заявление в письменной форме об указанных объектах в Главное управление культурного наследия Московской области.

12.5 Сведения о зонах с особыми условиями использования территории.

Земельный участок **не входит** в границы площадей залегания общераспространенных полезных ископаемых.

При строительстве объектов капитального строительства на земельных участках, расположенных за границами населенных пунктов, необходимо обратиться в территориальный орган управления государственным фондом недр (Центрнедра) за государственной услугой получения официального заключения об отсутствии (наличии) полезных ископаемых в недрах под участком предстоящей застройки (в соответствии со ст. 25 Закона Российской Федерации от 21.02.1992 №2395-1 «О недрах»).

12.6. Об отнесении к особо ценным продуктивным сельскохозяйственным угодьям.

Земельный участок с кадастровым номером **50:25:0000000:492 не включен** в утвержденный постановлением Правительства Московской области от 15.02.2017 №104/5 Перечень особо ценных сельскохозяйственных угодий, расположенных на территории Московской области, использование которых для других целей не допускается.

По данным Минсельхозпрода МО мелиоративные системы на земельном участке **отсутствуют**.

Председатель Центра содействия строительству
Московской области **Е.С. Черникова**