

ГБУ МО «ТРЕСТ ГЕОЛОГО-ГЕОДЕЗИЧЕСКИХ
И АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫХ РАБОТ «МОСОБЛГЕОТРЕСТ»



||||| Основан в 1971 |||||

**Заключение о необходимости подготовки документации по
планировке территории при размещении объектов
капитального строительства на земельных участках, полностью
или частично расположенных в зонах планируемого развития
транспортной инфраструктуры в Московской области,
установленных схемами территориального планирования
Московской области**

ИНВЕСТОР

Гостева Наталия Николаевна

**ЗЕМЕЛЬНЫЙ
УЧАСТОК
/ТЕРРИТОРИЯ**

**Территория в составе:
земельный участок с кадастровым номером
50:23:0010353:230**

АДРЕС

**Московская область, Раменский район,
сельское поселение Новохаритоновское,
д. Кузьево, КФХ "Лада"**

I. Характеристика территории

Планируемое развитие территории: частный жилой дом на одну семью, назначение з/у для ведения садоводства.

Территория состоит из следующих земельных участков:

Земельный участок с кадастровым номером: 50:23:0010353:230

Площадь: **1 005 кв. м.**

Категория: *Земли сельскохозяйственного назначения*

Вид разрешенного использования: *организация кфх животноводческо-растениеводческого направления, для сенокошения и выпаса скота гражданами*

Объекты капитального строительства в границах земельного участка: **отсутствуют**

Адрес: *Московская область, Раменский район, сельское поселение
Новохаритоновское, д. Кузьево, КФХ "Лада"*

II. Сведения о правах

1. Сведения из Единого государственного реестра недвижимости.

Земельный участок с кадастровым номером: 50:23:0010353:230

Площадь: **1 005 кв. м**

Сведения о правах: *Гостева Наталья Николаевна, Собственность*

№50:23:0010353:230-50/023/2019-2 om 19.08.2019

2. Пересечение с иными или лесными земельными участками



Условные обозначения:



Рассматриваемый земельный участок не имеет пересечений с землями лесного фонда.

III. Существующее положение (скриншот из публичной кадастровой карты)

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:23:0010353:230
Кадастровый квартал:	50:23:0010353
Статус:	Учтенный
Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, д. Кузьяево, коф. "Лада"
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	6 281,25 руб.
Дата определения КС:	01.01.2018
Дата внесения сведений о КС:	18.01.2019
Дата утверждения КС:	-
Дата применения КС:	-
Уточненная площадь:	1 005 кв. м
Разрешенное использование:	Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства
По документу:	организация КФХ животноводческо-растениеводческого направления

Территория рассмотрения

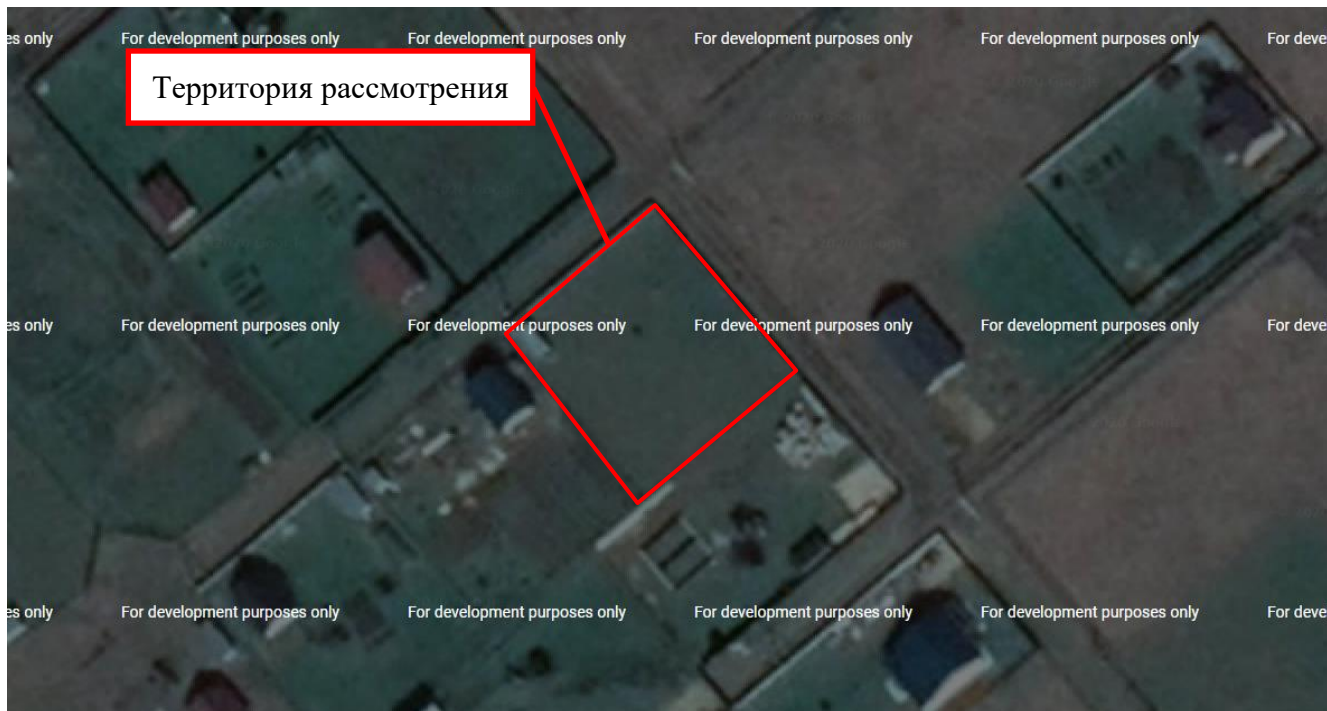


IV. Существующее положение территории по аэрофотосъемке

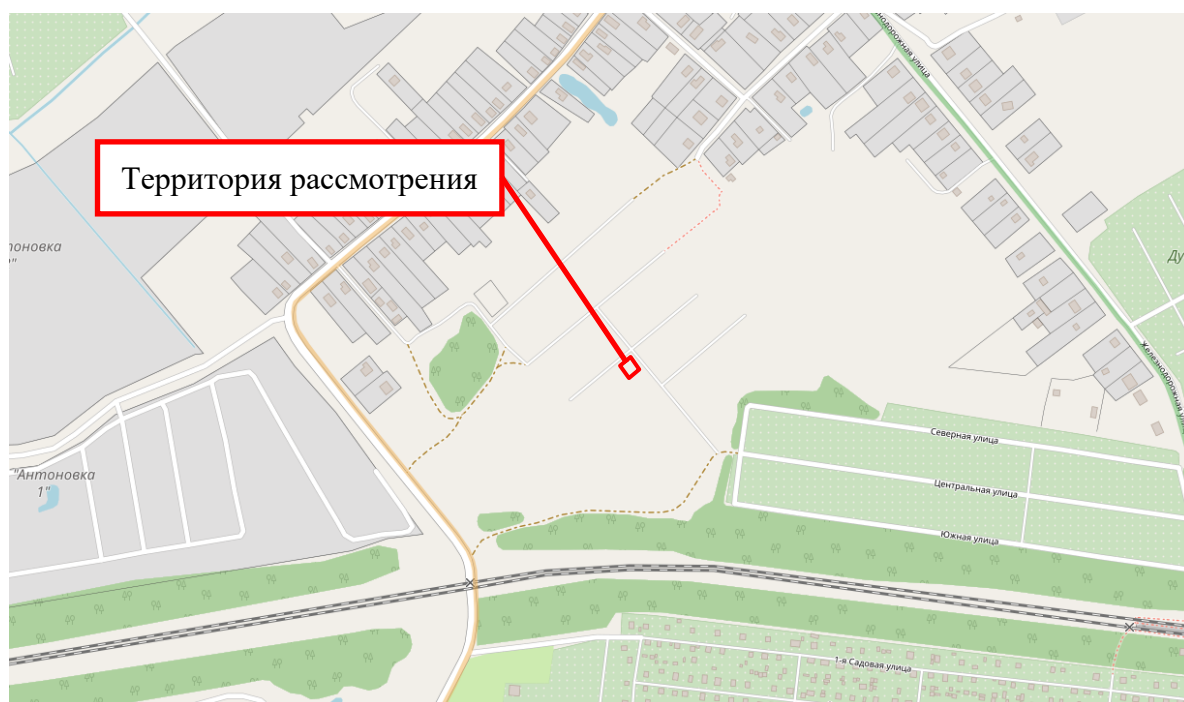
Территория рассмотрения



Территория рассмотрения



Существующее положение (скриншот из публичной карты государственного бюджетного учреждения Московской области «МОСАВТОДОР»)



Условные обозначения:



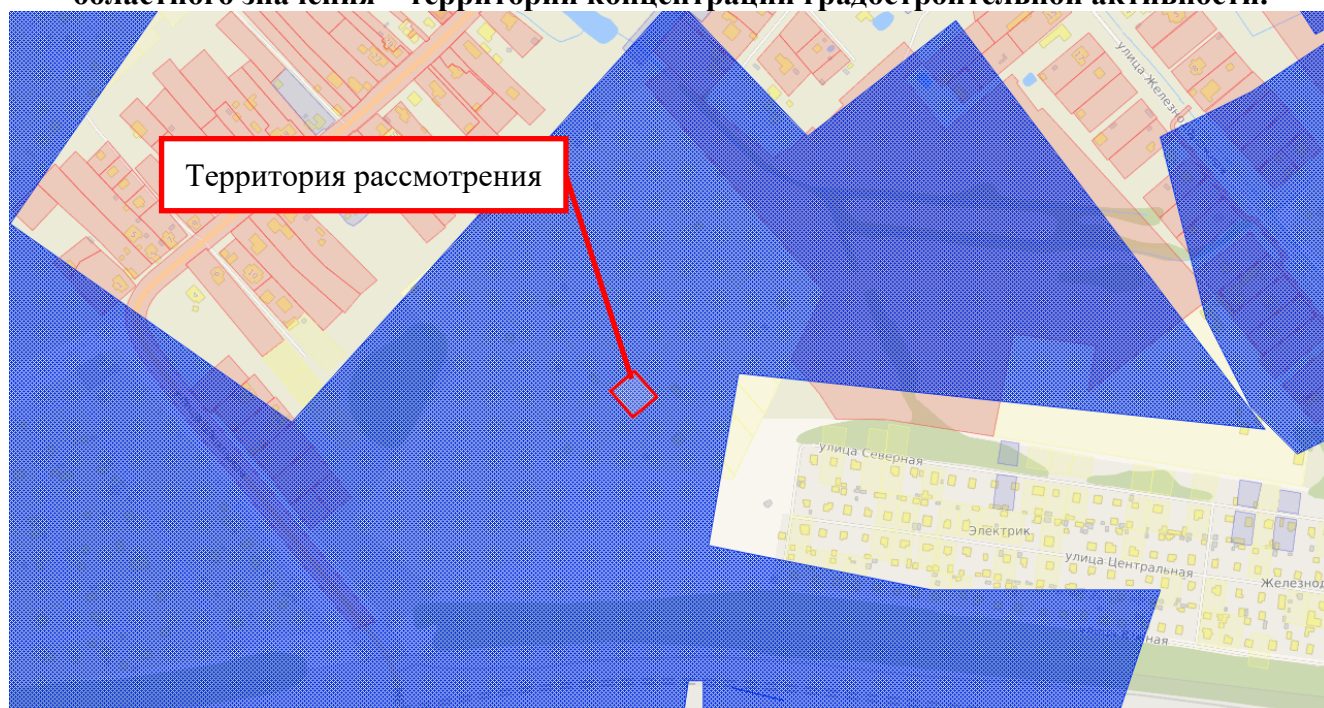
Автомобильная дорога регионального значения



Автомобильная дорога местного значения

V. Фрагмент Схемы территориального планирования Московской области – основные положения градостроительного развития, утвержденной постановлением Правительства Московской области от 11.07.2007 № 517/23.

1. Фрагмент схемы зон планируемого размещения объектов капитального строительства областного значения – территории концентрации градостроительной активности.



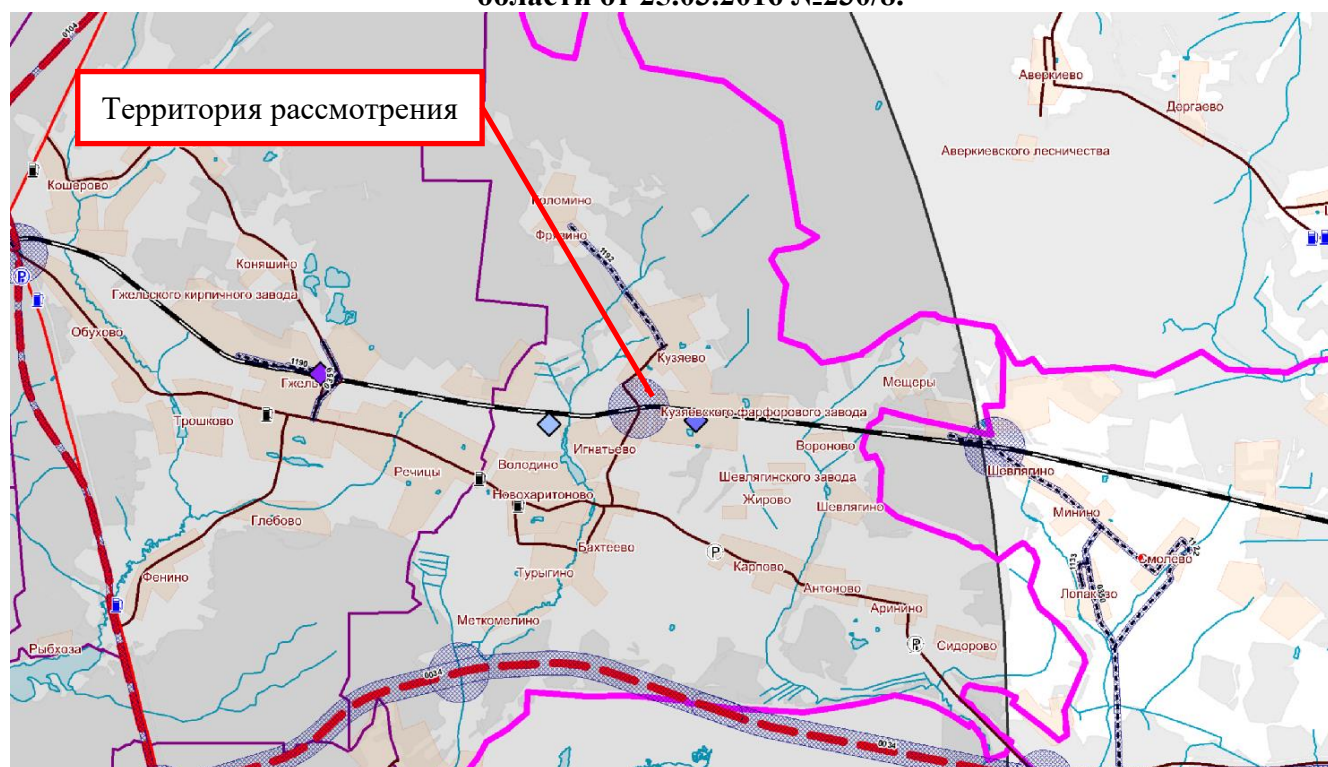
Условные обозначения:



Территории концентрации градостроительной активности

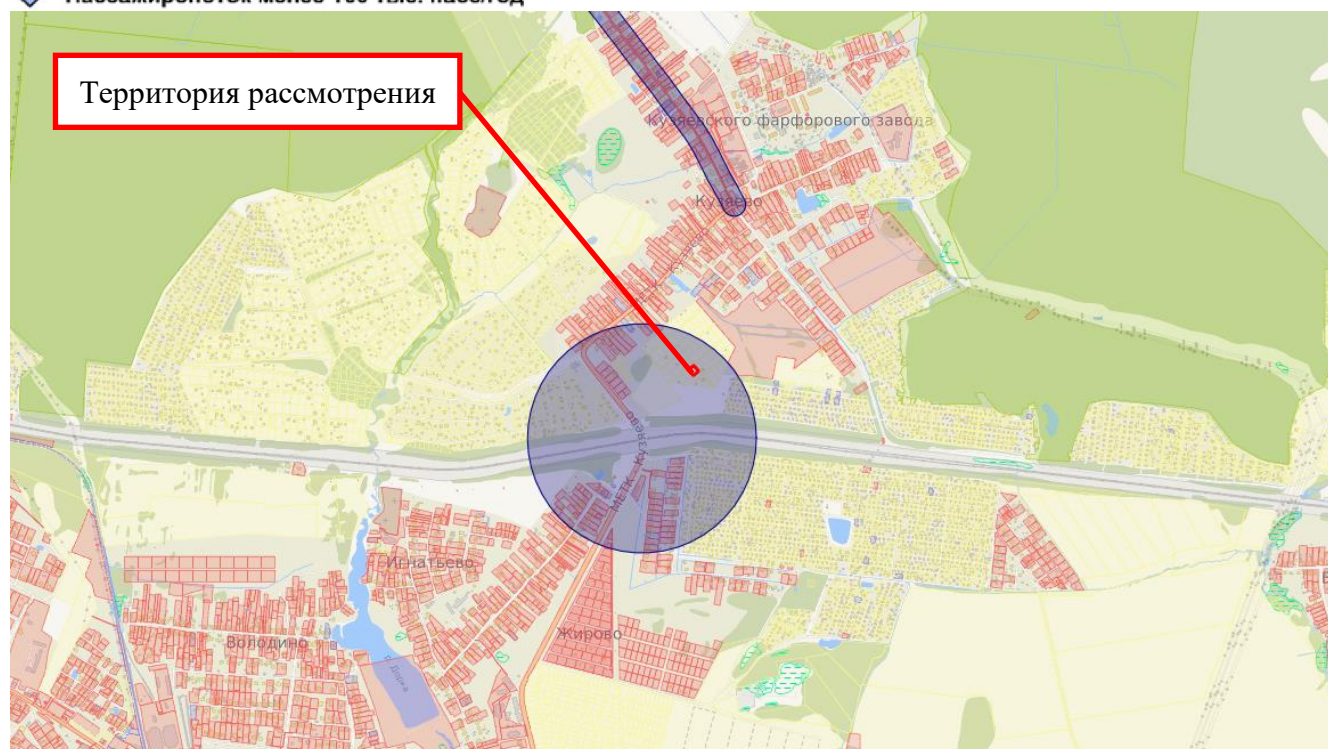
Рассматриваемый земельный участок полностью расположен в границах территории концентрации градостроительной активности.

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



Условные обозначения:

- Зона планируемого размещения объектов автомобильного транспорта
 - Зона планируемого размещения развязки
 - Зоны планируемого размещения путепроводов
 - Суш. План. Автомобильные заправочные станции
 - Суш. План. Стоянки для большегрузного автомобильного транспорта
- Транспортно-пересадочные узлы на основе железнодорожных станций:**
- Пассажиропоток от 300 тыс. пасс/год до 1 млн. пасс/год
 - Пассажиропоток от 100 тыс. пасс/год до 300 тыс. пасс/год
 - Пассажиропоток менее 100 тыс. пасс/год



Условные обозначения:

- Зона планируемого размещения объектов автомобильного транспорта
- Зоны планируемого размещения путепроводов



Условные обозначения:

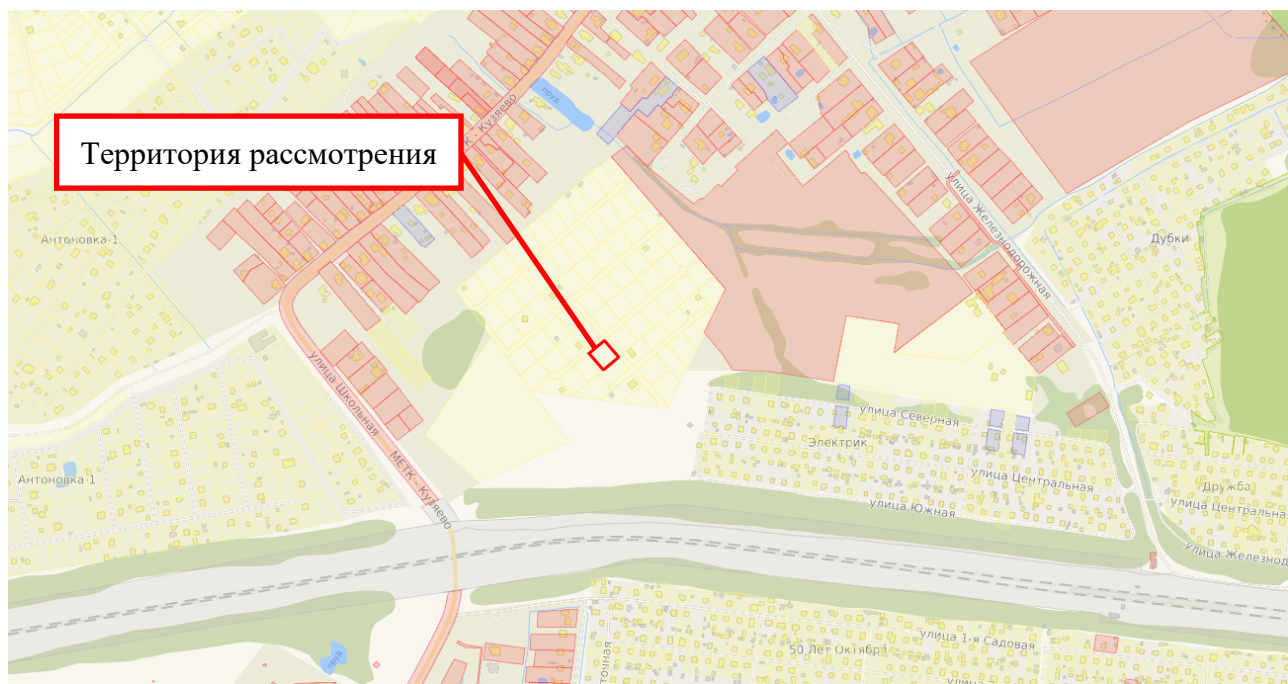
Зоны планируемого размещения путепроводов

Обычная региональная существующая автомобильная дорога

Рассматриваемый земельный участок полностью (100%) расположен в зоне планируемого размещения путепровода.

VII. Фрагмент документации по планировке территории (при наличии утвержденной документации по планировке территории (федерального, регионального, местного значения))

Проект планировки территории линейного объекта не разрабатывался.



Условные обозначения:

Утвержденные ППТ

Утвержденные проекты межевания

Утвержденные линейные ППТ

VIII. Сведения о текущих мероприятиях по разработке документации по планировке территории

Проекты планировки территории в разработке отсутствуют.

IX. Сведения из Правил землепользования застройки

1. Правила землепользования и застройки

В соответствии с Правилами землепользования и застройки территории (части территории) Раменского городского округа Московской области рассматриваемый земельный участок расположен в территориальной иной зоне сельскохозяйственного производства (СХ-5). Предельное количество этажей / предельная высота (м): 3 / (-).

<u>Наименование документа</u>	Сведения о территории, на которой располагается земельный участок
<i>Правила землепользования и застройки территории (части территории) Раменского городского округа Московской области утверждены решением Совета депутатов Раменского городского округа Московской области от 11.12.2019 г. № 8/8-СД "Об утверждении правил землепользования и застройки территории (части территории) Раменского городского округа Московской области".</i>	 Условные обозначения: ■ СХ-5 - Иная зона сельскохозяйственного производства

Иная зона сельскохозяйственного производства СХ-5 установлена для ведения сельскохозяйственного производства, обеспечения деятельности фермерских хозяйств, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей, а также для целей аквакультуры (рыбоводства), в том числе, для размещения объектов капитального строительства, необходимых для сельскохозяйственного производства.

основные виды разрешенного использования земельного участка:

- *растениеводство 1.1;*
- *выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур 1.2;*
- *овощеводство 1.3;*

- *выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур 1.4;*
- *садоводство 1.5;*
- *выращивание льна и конопли 1.6;*
- *пчеловодство 1.12;*
- *коммунальное обслуживание 3.1;*
- *предоставление коммунальных услуг 3.1.1;*
- *административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг 3.1.2;*
- *автомобильный транспорт 7.2;*
- *трубопроводный транспорт 7.5;*
- *водные объекты 11.0;*
- *земельные участки (территории) общего пользования 12.0;*
- *улично-дорожная сеть 12.0.1;*
- *благоустройство территории 12.0.2;*

условно разрешенные виды использования земельного участка*:

- *ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках 1.16;*
- *ведение огородничества 13.1;*
- *ведение садоводства 13.2;*
- *земельные участки общего назначения 13.0;*

вспомогательные виды использования земельного участка:

- *коммунальное обслуживание 3.1;*
- *связь 6.8;*
- *обеспечение внутреннего правопорядка 8.3.*

** - применение условно разрешенного вида использования возможно только при условии снятия с баланса мелиоративной системы, понижения кадастровой стоимости и исключения земельного участка из перечня особо ценных сельскохозяйственных угодий, расположенных на территории Московской области, использование которых для других целей не допускается.*

2. 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.	<i>Растениеводство</i>	1.1	20 000	100 000	0%	<i>Не подлежит установлению</i>
2.	<i>Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур</i>	1.2	20 000	1 000 000	0%	<i>Не подлежит установлению</i>
3.	<i>Овощеводство</i>	1.3	20 000	100 000	0%	<i>Не подлежит установлению</i>
4.	<i>Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур</i>	1.4	20 000	100 000	0%	<i>Не подлежит установлению</i>
5.	<i>Садоводство</i>	1.5	<i>Не подлежит установлению</i>	1 000 000	0%	<i>Не подлежит установлению</i>
6.	<i>Выращивание льна и конопли</i>	1.6	20 000	100 000	0%	<i>Не подлежит установлению</i>
7.	<i>Пчеловодство</i>	1.12	20 000	100 000	0%	<i>Не подлежит установлению</i>
8.	<i>Коммунальное обслуживание</i>	3.1	30	100 000	75%	3
9.	<i>Предоставление коммунальных услуг</i>	3.1.1	30	100 000	75%	3
10.	<i>Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг</i>	3.1.2	100	100 000	75%	3
11.	<i>Автомобильный транспорт</i>	7.2	<i>Не подлежит установлению</i>			
12.	<i>Трубопроводный транспорт</i>	7.5	<i>Не подлежит установлению</i>			
13.	<i>Водные объекты</i>	11.0	<i>Не подлежит установлению</i>			
14.	<i>Земельные участки (территории) общего пользования</i>	12.0	<i>Не распространяется</i>			
15.	<i>Улично-дорожная сеть</i>	12.0.1	<i>Не распространяется</i>			
16.	<i>Благоустройство территории</i>	12.0.2	<i>Не распространяется</i>			

3. Условно разрешенные виды 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.	<i>Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках</i>	1.16	500	3 000	0%	<i>Не подлежит установлению</i>
2.	<i>Ведение огородничества</i>	13.1	100	275	0%	<i>Не подлежит установлению</i>
3.	<i>Ведение садоводства</i>	13.2	600	500 000	40%	<i>Не подлежит установлению</i>
4.	<i>Земельные участки общего назначения</i>	13.0	400	100 000	40%	3

** - применение условно разрешенного вида использования возможно только при условии снятия с баланса мелиоративной системы, понижения кадастровой стоимости и исключения земельного участка из перечня особо ценных сельскохозяйственных угодий, расположенных на территории Московской области, использование которых для других целей не допускается.*

4. Вспомогательные виды разрешенного использования:

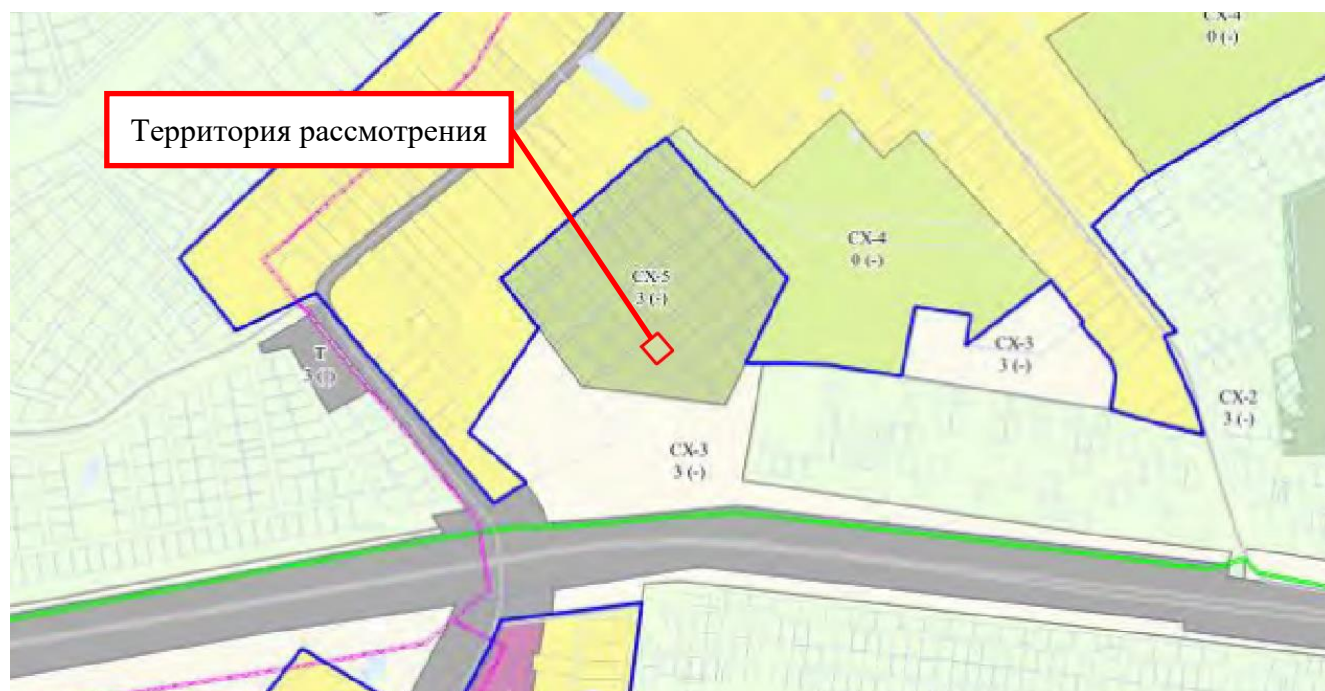
Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются идентичными с соответствующими предельными (минимальными 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.

Применительно к земельным участкам, включенным в перечень особо ценных сельскохозяйственных угодий, расположенных на территории Московской области, использование которых для других целей не допускается (постановление Правительства Московской области "Перечень особо ценных сельскохозяйственных угодий, расположенных на территории Московской области, использование которых для других целей не допускается"), в соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, градостроительный регламент не подлежит установлению.

В соответствии со статьей 25 Закона Российской Федерации от 21.02.1992 №2395-1 "О недрах", строительство объектов капитального строительства на земельных участках, расположенных за границами населенных пунктов, размещение подземных сооружений за границами населенных пунктов разрешается только после получения заключения федерального органа управления государственным фондом недр (Роснедра) или его территориального органа (Центрнедра) об отсутствии (наличии) полезных ископаемых в недрах под участком предстоящей застройки.

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

5. Зоны с особыми условиями использования территорий в соответствии с Правилами землепользования и застройки территории (части территории) Раменского городского округа Московской области



Условные обозначения:

— Охранная зона линий и сооружений связи

— Охранная зона магистральных газопроводов и газораспределительных сетей

В соответствии с Правилами землепользования и застройки территории (части территории) Раменского городского округа Московской области земельный участок не расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий.

Х. Критерии для подготовки проекта планировки территории

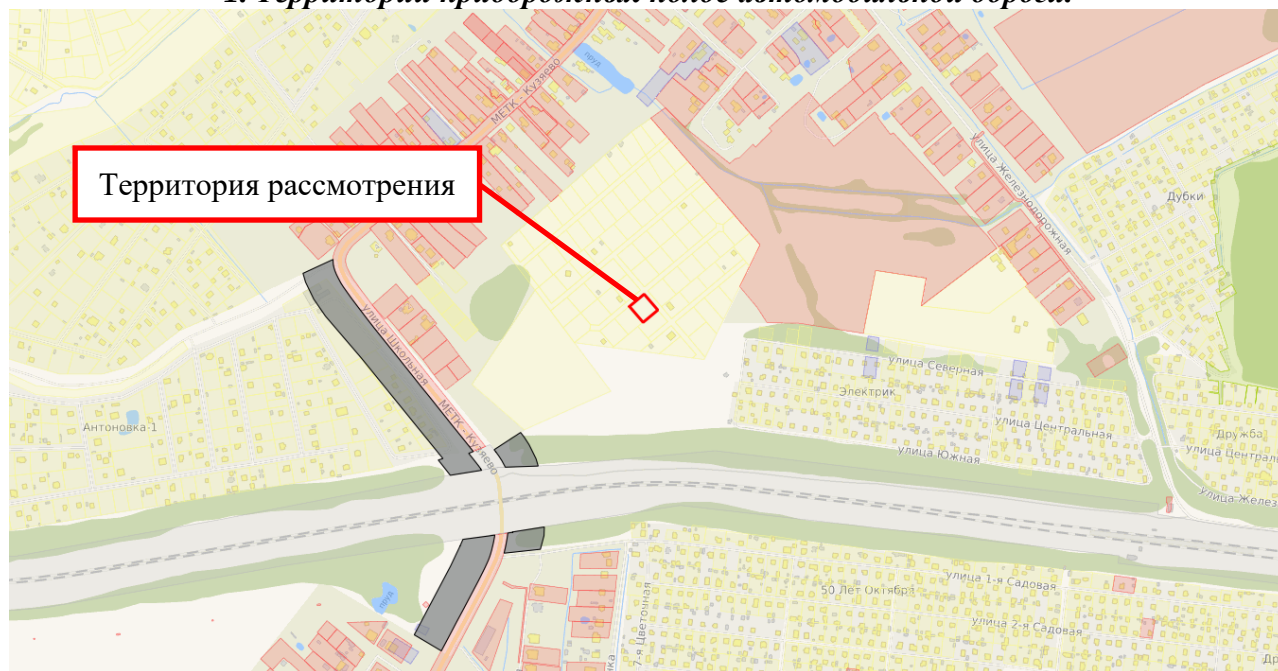
1. Обоснование площади территории для подготовки проекта планировки территории: - .
2. Ориентировочная стоимость подготовки проекта планировки территории: - .
3. Мероприятия по подготовке документации по планировке территории, предусмотренные государственными программами Московской области: ***В соответствии с постановлением Правительства Московской области от 25.10.2016 № 782/39 «Об утверждении государственной программы Московской области «Развитие и функционирование дорожно-транспортного комплекса на 2017 – 2024 годы» мероприятия по подготовке документации по планировке территории не предусмотрены.***
4. Количество обращений в отношении земельных участков, полностью или частично расположенных в зонах планируемого развития транспортных инфраструктур в Московской области, установленных схемами территориального планирования Московской области, в границах разработки проекта планировки территории и в зоне планируемого размещения линейного объекта: **23.**

ХІ. Фрагмент карты из Ведомственной информационной системы

Главного управления архитектуры и градостроительства Московской области

(с наложением слоев государственного лесного фонда, зон с особыми условиями использования территорий, красных линий, публичной кадастровой карты)

1. Территории придорожных полос автомобильной дороги.



Условные обозначения:



Придорожные полосы

Рассматриваемый земельный участок не расположен в границах придорожной полосы автомобильной дороги.

2. Приаэродромные территории.

Рассматриваемый земельный участок не расположен в пределах границ приаэродромных территорий аэродромов.

3. Территории особо охраняемых природных территорий.

Рассматриваемый земельный участок не расположен в границах особо охраняемых природных территорий.

4. Территории зоны охраны объектов культурного наследия.

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.

5. Зоны с особыми условиями использования территорий по данным Росреестра.

Рассматриваемый земельный участок не расположен в границах зон с особыми условиями использования территории по данным Росреестра.

6. Территории иных лесничеств и лесопарков.

Рассматриваемый земельный участок не расположен в границах иных лесничеств и лесопарков.

7. Территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения г. Москвы.

Земельный участок не расположен в границах зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения г. Москвы.

ХII. Инженерные изыскания

-

ХIII. Заключение

1. Необходимо подготовить документацию по планировке территории линейного объекта регионального значения (да/нет):

нет;

2. Необходимо подготовить документацию по планировке территории испрашиваемой территории и (или) линейного объекта регионального значения в соответствии с постановлением Правительства Московской области от 03.11.2011 N 1345/45 "О мерах по улучшению организации движения транспорта в Московской области" в отношении испрашиваемой территории и линейного объекта регионального значения (да/нет):

нет;

3. Установить источник финансирования подготовки документации по планировке территории (бюджет Московской области, собственные средства заявителя):

не требуется;

4. Соответствие заявителя критериям, установленным пунктом 17 Порядка (да/нет):

не требуется;

5. Возможность реализовать намерения заявителя подготовкой ГПЗУ (да/нет):

да;

6. Возможность размещения объектов капитального строительства на земельных участках, полностью или частично расположенных в зонах планируемого развития транспортных инфраструктур в Московской области (да /нет):

да.

Генеральный директор
ГБУ МО «Мособлгеотрест»

А.Ю. Устинович

06.11.2020



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 3980 4DE3 33C9 4FD6 4D3D 2F30 5DD3
E46A 922B D684

Владелец: Устинович Алексей Юрьевич
Действителен с: 26.09.2019 по 26.12.2020