

ПРЕЗЕНТАЦИЯ

«АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ КОНЦЕПЦИЯ РАЗВИТИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПРИНАДЛЕЖАЩИХ ООО «УВАРОВСКИЙ-1» И ЗАО «АГРОПРОМИНВЕСТ», РАСПОЛОЖЕННЫХ В СЕЛЬСКОМ ПОСЕЛЕНИИ ЗАМОШИНСКОЕ МОЖАЙСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ»

Исполнительное резюме

В соответствии с Законом Московской области от -7.03.2007 № 36/2007-ОЗ (в ред. Закона МО от 10.07.2008 № 105/2008-ОЗ) «О Генеральном плане развития Московской области» целью политики пространственного развития Московской области является создание градостроительными средствами условий для повышения качества жизни населения и роста экономики Московской области.

Одной из основных задач политики пространственного развития Московской области является выравнивание территориальной неравномерности в уровне социального и экономического развития различных частей Московской области на основе снижения центростремительных тенденций развития и перемещения градостроительной активности в срединную и периферийную части Московской области, изменение пространственного распределения мест жительства и мест приложения труда, объёмов и направлений трудовой маятниковой миграции, расширение для жителей Московской области возможности свободного выбора мест приложения труда.

Согласно письму - заявке АО «АРСК МО» (Акционерное общество «Агентство развития строительного комплекса Московской области) от 10.08.2015 № 5 Исх разработка научно – технической продукции «Концепция развития 111 земельных участков общей площадью 302 га, принадлежащих ООО «Уваровский -1» и ЗАО «АГРОПРОМИНВЕСТ», расположенных в СП Замошинское Можайского муниципального района Московской области, выполнена в соответствии с утверждённым генеральным планом и правилами землепользования и застройки СП Замошинское, с учётом внесении изменений в проект согласно письму АО Агентства развития строительного комплекса Московской области от 27.11.2015г. № 18 Исх/15.

Расчётные показатели, характеризующие территориальное развитие поселения, прогноз развития инженерной и транспортной инфраструктур, в данной работе приведены в соответствии с прогнозами Министерства экономики Правительства Московской области в части ожидаемой естественной динамики численности населения СП Замошинское Можайского муниципального района Московской области с 3,014 тысяч человек (2015 год) до 3,24 тысяч человек – на расчётный период к 2020 году и 5,01 тысяч чел - на расчётный срок -2035 год.

Предложения по территориальному планированию, развитию инженерной и транспортной инфраструктур СП Замошинское Можайского муниципального района Московской области приведены в соответствии с действующей на территории Московской области нормативно-правовой документацией:

- Свод правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», утверждённый приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 28 декабря 2010 года № 820;

- постановление Правительства Московской области от 13.03.2014 г. № 157/5 «Об утверждении нормативной потребности муниципальных образований Московской области в объектах социальной инфраструктуры»;

- Нормативы градостроительного проектирования Московской области», утверждённые постановлением Правительства Московской области от 24.06.2014 № 491/20.

При разработке концепции учтены:

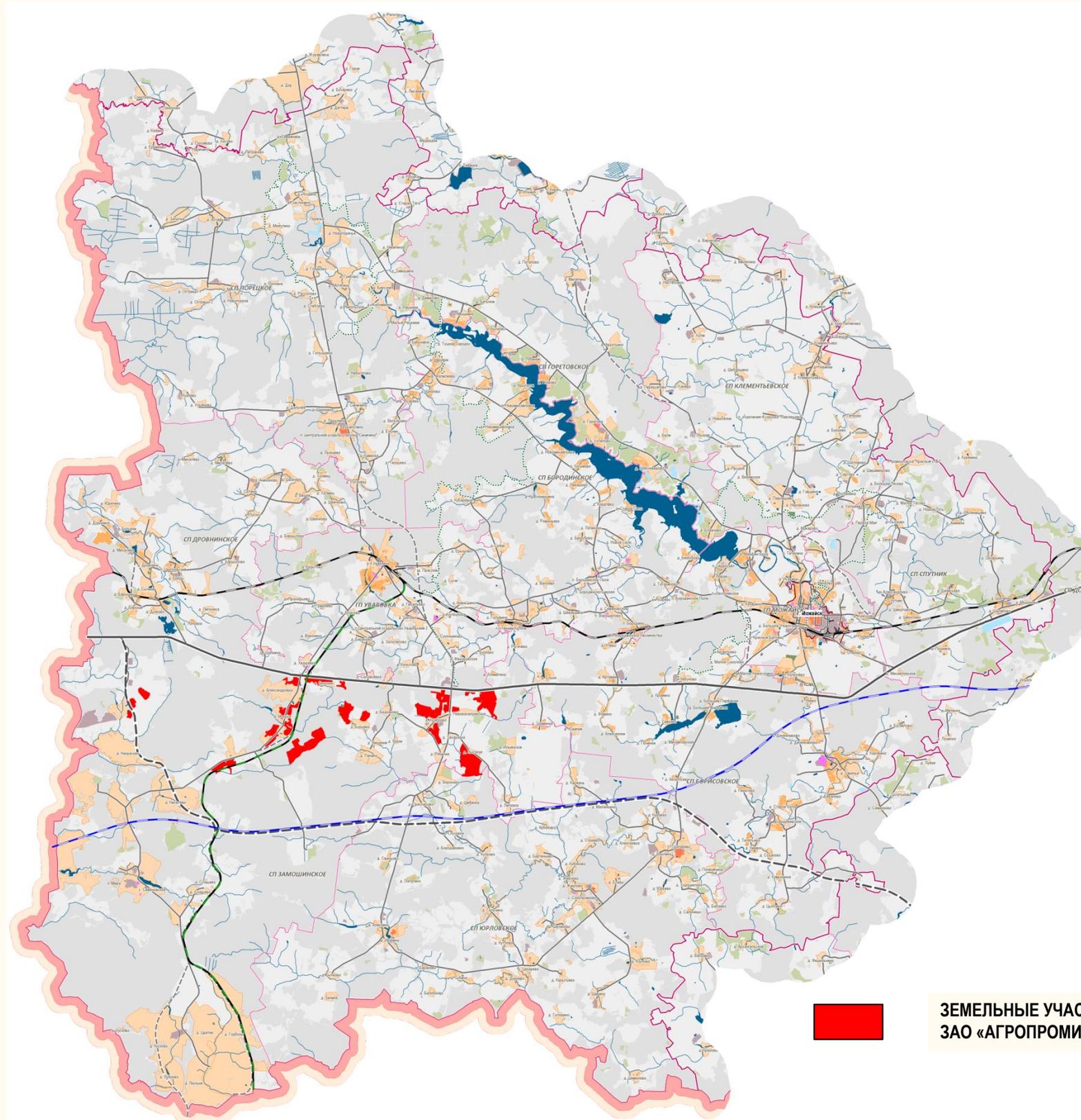
- топографическая съёмка, выполненная ГУП МО «НИИПИ градостроительства» в масштабе 1:10 000;
- сведения публичной кадастровой карты Московской области на 14.09.2015 г.;
- перечень объектов капитального строительства муниципальной собственности СП Замошинское;
- перечень объектов недвижимого имущества и земельных участков, числящихся в реестре имущества, находящегося в собственности Московской области, расположенных в СП Замошинское;
- сведения Государственного учреждения Московской области «Управление автомобильных дорог Московской области «Мосавтодор»;
- координаты границ СП Замошинское согласно Закону Московской области от 15.07.2011 № 128/2011-ОЗ «О статусе и границах Можайского муниципального района и вновь образованных в его составе муниципальных образований»;
- документы территориального планирования Можайского муниципального района;
- государственные программы социально-экономического развития Московской области и Можайского муниципального района;
- отчёт «Изучение инженерно-геологических и гидрогеологических процессов Московской области с целью прогноза изменений геологической среды и её охраны» (Министерство геологии РСФСР, ПГО «Центргеология»).

Ожидаемые социально-экономические результаты реализации проекта:

Для Московской области выполнение поставленной задачи является фактором, стимулирующим дальнейшее развитие Московского региона, обеспечит повышение конкурентоспособности ведущих отраслей ЦФО, укрепление связей с зарубежными инновационными структурами, а также повышение инвестиционной привлекательности поселения за счёт:

- формирования узлов развития размещением объектов капитального строительства, имеющих важное местное и региональное значение, а именно:
 - крупный тепличный комбинат в д. Киселево;
 - технопарк «Храброво» на базе кластера предприятий при полигоне ТКО «Храброво»;
 - производственно-складских предприятий «Нововасильевское», «Вышнее», на юго-востоке д. Мокрое; объектов придорожного сервиса и логистики западнее д. Нововасильевское.
 - строительство участка а/д регионального значения восточнее д. Некрасово,
 - рекреационно-жилой и спортивно-оздоровительной зоны «Высокое» на р. Протве;
 - создания дополнительно 1,5 тысячи новых рабочих мест при имеющемся дефиците рабочих мест, при сальдо трудовой миграции 20,81 тыс. человек по Можайскому муниципальному району в целом;
 - строительства 80 тыс. кв. метров жилого фонда, в том числе 60 тыс. кв. метров – в малоэтажных многоквартирных жилых домах;
 - увеличения объёмов инвестиций в основные фонды на территории Московской области,
 - роста налоговых поступлений в бюджеты Можайского муниципального района и Московской области.

МЕСТО ПОЛОЖЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ООО «УВАРОВСКИЙ-1» И ЗАО «АГРОПРОМИНВЕСТ»
В СИСТЕМЕ РАССЕЛЕНИЯ МОЖАЙСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА



Местоположение сельского поселения Замошинское

СП Замошинское находится в юго-западной части Можайского муниципального района Московской области, в 119 км к западу от МКАД.

Численность постоянного населения СП Замошинское на 01.01.2015 года составила 3,014 тыс. человек.

Административным центром сельского поселения Замошинское является деревня Мокрое (1153 чел).

Протяженность сельского поселения с севера на юг составляет 28,4 км, с запада на восток 20,2 км.

Площадь СП Замошинское в административных границах составляет 48912 га, из которых поставлены на кадастровый учёт 40466,12 га (83%), в том числе:

- 9294,24 га – земли сельскохозяйственного назначения (19 %),
- 25261,4 га – покрытые лесом (лесной фонд, прочие леса) (52%),
- 3666,06 га – земли населённых пунктов (7,5 %),
- 138,53 га – земли промышленности, транспорта, связи (0,2%),
- 2103,43 га – земли неустановленной категории (4,3%).

Земли, не поставленные на кадастровый учёт - 8445,88 га (17%).

Основные потоки внешних транспортных сообщений населённых пунктов СП Замошинское с населёнными пунктами Московской области осуществляются по федеральной автомобильной дороге М-1 «Беларусь», а также автомобильным дорогам регионального значения М-1 «Беларусь – Панино», «Уваровка – Семёновское – Кусково – Люльки» и «Уваровка – Ивакино – Губино – Можайск».

Внутренние транспортные связи между населёнными пунктами сельского поселения обслуживают автомобильные дороги регионального значения «Рябинки – Храброво», «Уваровка – Ивакино – Губино – Можайск – Липовка», М-1 «Беларусь» – Некрасово» и другие автомобильные дороги и проезды местного значения.

Граница СП Замошинское Можайского муниципального района утверждена Законом Московской области от 23.03.2005 № 95/2005-ОЗ «О статусе и границах Можайского муниципального района и вновь образованных в его составе муниципальных образований».

СП Замошинское граничит на севере – с СП Дровнинское, на северо-востоке – с ГП Уваровка, на востоке – с СП Борисовское, на юго-востоке – с СП Юрловское Можайского муниципального района Московской области. На юге граничит с Износковским районом Калужской области, на западе – с Темниковским и Гагаринским районами Смоленской области.

Объектами социально-бытового обслуживания населения в сельском поселении Замошинское являются две средние образовательные школы на 1032 места, два детских дошкольных учреждения на 220 мест, 2 ФАП на 50 посещений в смену, две библиотеки, два сельских дома культуры, расположенные в д. Мокрое и д. Семёновское, сеть магазинов.

Все объекты социально-бытового назначения СП Замошинское имеют профицит действующих показателей по сравнению с нормативной потребностью существующего населения.

К зонам с особыми условиями использования относятся территории, подверженные воздействию чрезвычайных ситуаций техногенного характера.

Проходящие по территории сельского поселения воздушные линии электропередачи (ВЛЭП) напряжением 110 кВ «Бородино-Дровнино с отпайкой» и «Шевардино-Дровнино с отпайкой», 35 кВ «Хвощевская-Киселёво» и «Хвощевская-Цезарево» и 6 (10) кВ накладывают планировочные ограничения в виде охранных (технических) зон:

- для ВЛ-110 кВ – 20 метров (по 25 м от оси линии);
- для ВЛ-35 кВ – 15 метров (по 20 м от оси линии);
- для ВЛ-6 (10) кВ – 10 метров (по 13 м от оси линии).

Западная часть территории СП Замошинское расположена в водосборном бассейне р. Вори. Территорию дренируют непосредственно река Воря и её притоки - реки Добрея, Малая Воря, Могиленка, Становка, Лопать.

Восточную часть поселения дренируют река Протва и её притоки – реки Протовка, Песочная и Берега. Юго-западная часть поселения дренируется р. Рудней, относящейся к водосбору р. Большая Шаня.

Водоохранные зоны рек составляют 200 метров – река Протва, 100 метров – реки Протовка, Песочная, Берега, Воря, Могиленка, Малая Воря, Добрея, Лопать, рек Рудни, Становки и безымянные ручьёв – 50 метров.

Зоны акустического дискомфорта автомобильных дорог не превышают 65 метров;

Проекты зон охраны объектов историко-культурного наследия, расположенных на территории СП Замошинское, не разрабатывались.

Так как проекты зон охраны объектов историко-культурного наследия, расположенных в СП Замошинское, не разрабатывались, генеральным планом поселения были предварительно предложены:

- зоны охраняемого природного ландшафта для объекта культурного наследия регионального значения - церкви Николая Чудотворца (1807,1892-1895гг) в д. Мокрое территории, расположенные восточнее д. Мокрое;

- зона охраняемого природного ландшафта для памятника истории – Монумент «Их было 10 тысяч» в честь советских воинов, погибших в «Долине Славы» в годы ВОВ, расположенного на 141-м км Минского шоссе (а/д «Беларусь») территории, расположенные в 150 метрах вокруг и восточнее самого памятника.

С учётом требований, устанавливаемых для зон с особыми условиями использования территории объектов культурного наследия, при освоении под застройку территорий, расположенных вблизи д. д. Александровка и Мокрое, устанавливается ограничение высотных параметров планируемой застройки - **не более 3-х этажей.**

На территории СП Замошинское находятся три существующие особо охраняемые природные территории (ООПТ) регионального (Московской области) значения: памятник природы «Истоки Москвы-реки», государственный природный заказник «Коренные ельники и сосняки Мокровского лесничества», государственный природный заказник «Люльковский комплексный природный заказник» (в южной части поселения).

Функционально-пространственное зонирование территории, сложившееся в результате предшествующей градостроительной и хозяйственной деятельности, представлено следующими территориальными зонами:

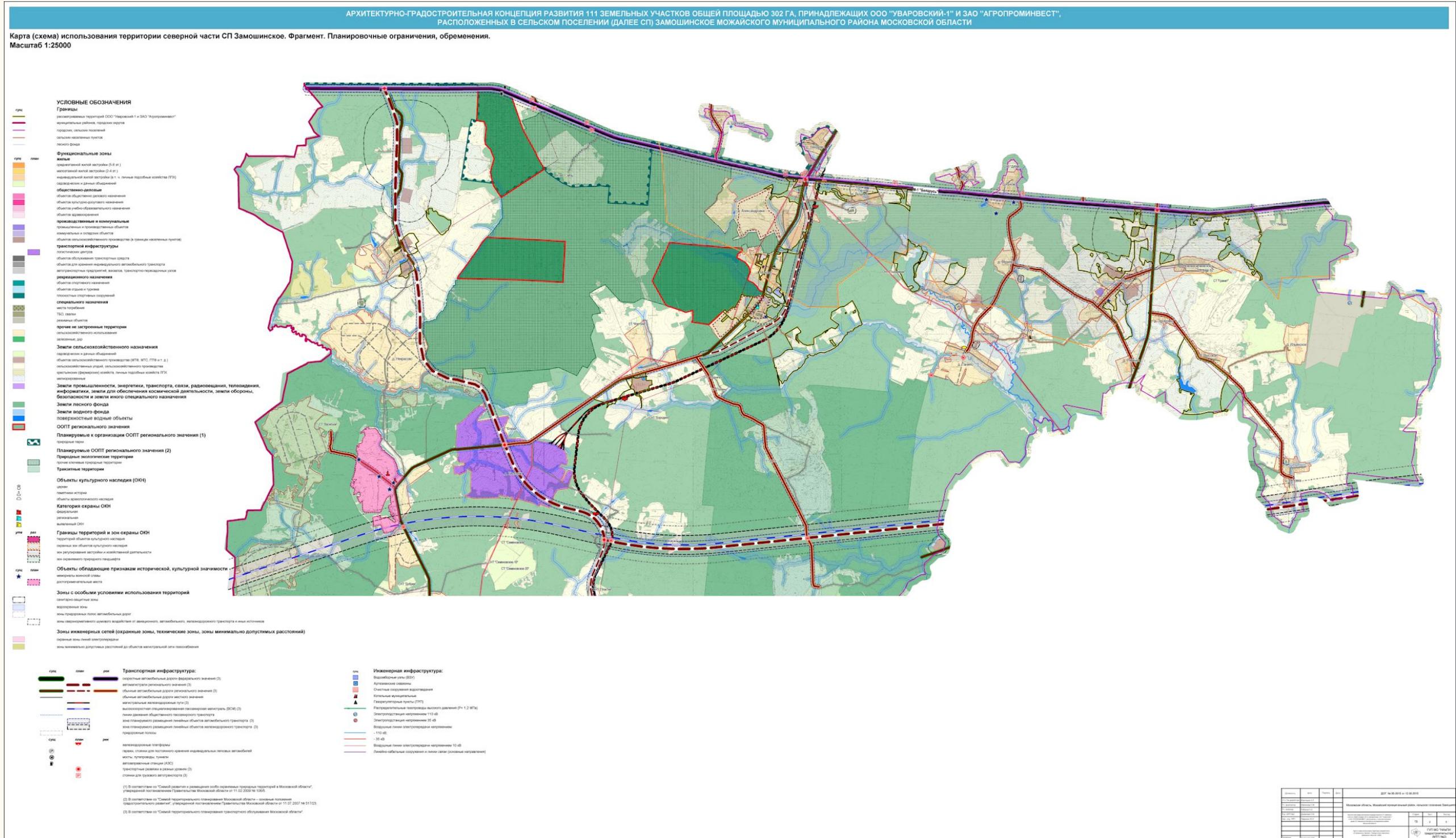
-зона преимущественного градостроительного освоения, тяготеющая к федеральной автомобильной дороге М-1 «Беларусь», **т.н. северная часть территории** СП Замошинское, с опорными центрами расселения - д. Мокрое, д. Некрасово, д. Храброво, д. Бурцево. Ориентировочная площадь зоны 4575 га, из них застроенные территории 2040 га, или 5% территории сельского поселения, открытые пространства и леса – 2535га.

-зона лесохозяйственного и рекреационного назначения, особо охраняемые природные территории регионального значения - 52 % площади поселения;

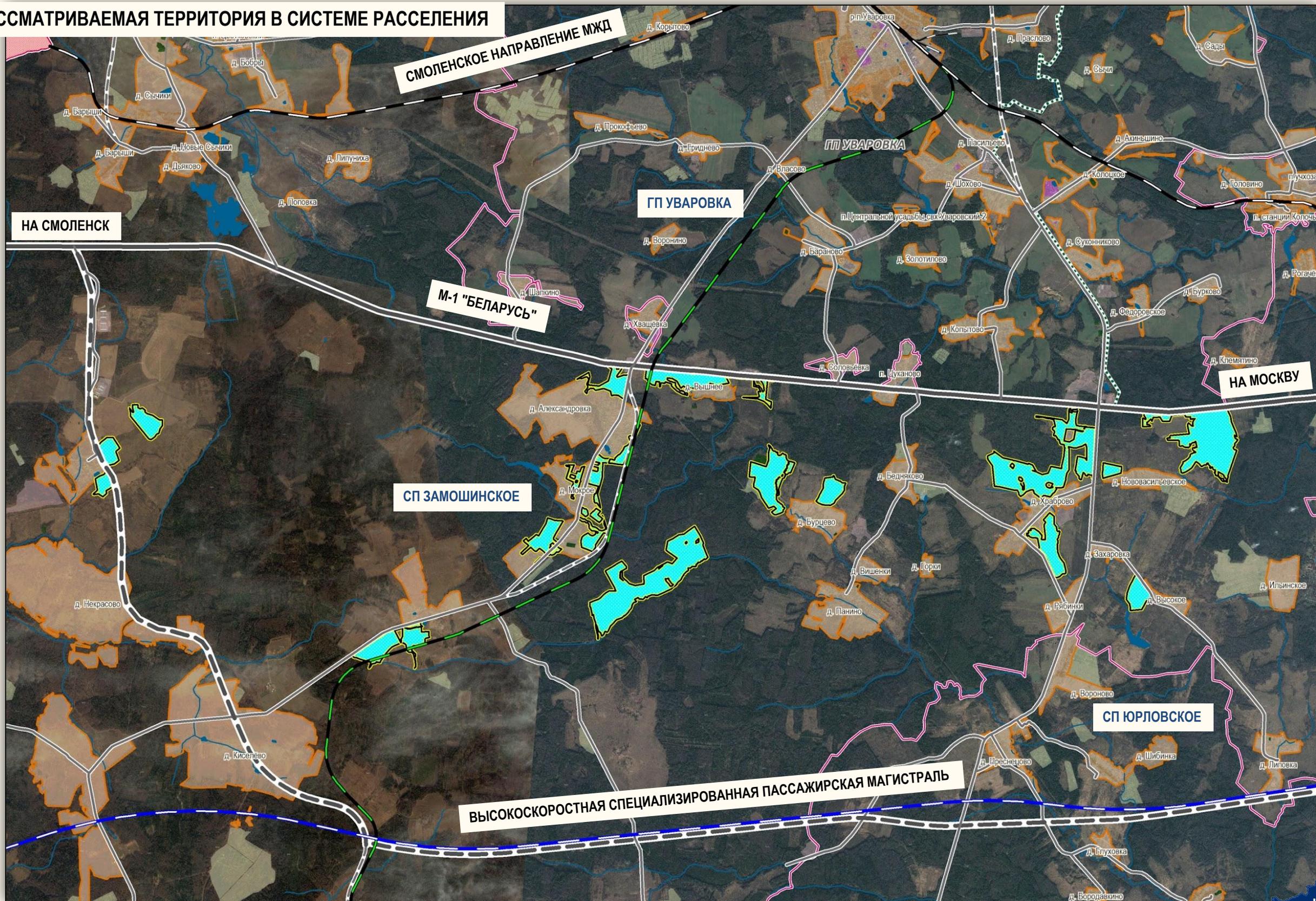
-зона преимущественного сельскохозяйственного освоения - юго-западная и южная части сельского поселения с опорными центрами расселения - с. Семёновское, д. Кусково.

«АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ КОНЦЕПЦИЯ РАЗВИТИЯ 111 ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 302 ГА, ПРИНАДЛЕЖАЩИХ ООО «УВАРОВСКИЙ-1» И ЗАО «АГРОПРОМИНВЕСТ», РАСПОЛОЖЕННЫХ В СЕЛЬСКОМ ПОСЕЛЕНИИ ЗАМОШИНСКОЕ МОЖАЙСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ»

КАРТА (СХЕМА) ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ СЕВЕРНОЙ ЧАСТИ СП ЗАМОШИНСКОЕ. ФРАГМЕНТ. ПЛАНИРОВОЧНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ, ОБРЕМЕНЕНИЯ.



РАССМАТРИВАЕМАЯ ТЕРРИТОРИЯ В СИСТЕМЕ РАССЕЛЕНИЯ



ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ООО «УВАРОВСКИЙ-1» И ЗАО «АГРОПРОМИНВЕСТ»



Факторами, ограничивающими размещение объектов капитального строительства в СП Замошинское, являются низкая плотность расселения, удалённость от магистральных дорог, наличие обширных по площади особо охраняемых природных территорий регионального и местного значения.

Неблагоприятными для проживания территориями считаются участки, расположенные внутри санитарно-защитных зон предприятий (размещение жилой застройки здесь исключается санитарным законодательством). Учитывая отсутствие промышленного комплекса на территории поселения, доля таких участков невелика (менее 1% площади поселения) – в основном это земли вокруг полигона ТБО «Храброво», а также санитарно-защитные зоны сельскохозяйственного производственного центра ООО «Тропарёво», расположенного в 2,5 км севернее д. Некрасово, и п.ц. ООО «Уваровский -1» в д. Храброво.

Кроме того, небольшая часть территории (менее 1%) занята разведанными, состоящими на балансе залежами полезных ископаемых, где размещение застройки исключается законодательством о недрах.

Ограниченно благоприятными территориями (по санитарно-экологическим параметрам) считаются земли, примыкающие к автодороге М-1 «Беларусь», расположенные в зоне санитарного разрыва по фактору загрязнения воздуха и акустического дискомфорта – около 1% территории поселения. Размещение жилой застройки потребует проведения мероприятий по снижению загазованности и защите от автотранспортного шума.

Все прочие земли на территории СП Замошинское могут считаться благоприятными для размещения объектов с нормируемыми показателями качества окружающей среды – факторы, препятствующие размещению селитебной застройки, не зафиксированы.

Согласно градостроительному заключению генерального плана СП Замошинское о возможности и условиях размещения объектов капитального строительства на территории поселения необходимыми для дальнейшего освоения территории должны стать следующие условия:

Развитие градообразующих объектов, включая объекты агропромышленного направления в районе д. Киселёво, производственно-складских объектов в районе д. д. Храброво, Вышнее, Нововасильевское.

Строительство железнодорожной связи ОАО «РЖД» для доставки грузов и работающей смены планируемого юго-западнее д. Киселево логистического центра (МЛЦ) с использованием на период строительства существующей автомобильной дороги регионального значения «Уваровка - Семёновское – Кусково».

Обеспечение скоростного пассажирского сообщения между местами приложения труда и постоянного проживания.

Размещение жилой застройки и общественно-деловых объектов в д. Мокрое, д. Некрасово,

В память о погибших в боях ВОВ и об истории страны создание мемориала «Достопримечательное место «Долина Славы» и объектов инфраструктуры туризма.

Влияние объектов капитального строительства Российской Федерации, Московской области и других субъектов РФ на использование земель, расположенных с северной части СП Замошинское

1. Объектами Российской Федерации на территории СП Замошинское Можайского муниципального района являются:

- планируемая автомобильная дорога «Обход Московского транспортного узла по направлению международного транспортного коридора № 22 от автодороги М-1 «Беларусь» до автодороги М-7 «Волга» по направлению МБК» - «Граница Московской области (г. Вязьма Смоленской области) – ЦКАД (г. Наро-Фоминск) протяженностью 85 км, категория-1, количество полос – 4;

- планируемая высокоскоростная железнодорожная магистраль «Москва - Запад»;

-лесной и водный фонд;

- курган и обелиск, сооруженный в честь советских воинов, погибших в окружающих местность лесах и на землях Замошинского сельского поселения в годы ВОВ, места боев с немецко-фашистскими войсками в конце января - начале февраля 1942 г., монумент «Долина Славы» в память о погибших - объекты исторического наследия, расположенные в 15 км по дороге на с. Семёновское от 141 км Минского шоссе, объявлены памятниками истории федерального значения постановлением СМ РСФСР от 04.12.1974 г. N 624, -специальная территория.

2. Объектами Московской области на территории СП Замошинское Можайского муниципального района являются:

-часть природного парка «Верхнерузско-Москворецкий»;

- планируемые особо охраняемые природные территории регионального (Московской области) значения – природные экологические территории: прочая ключевая территория 17-15 «Люльковский» и транзитная территория 144, выполняющая связующие функции между ключевыми территориями 17-08 и 17-15;

-автомобильная дорога регионального значения «Уваровка-Семёновское-Кусково-Люльки»;

- участок автомобильной дороги регионального значения «Уваровка – Ивакино – Губино – Можайск»;

-церковь Николая Чудотворца в д. Мокрое,

-газопровод и ЛЭП.

3. Объектами Можайского муниципального района, расположенными на территории СП Замошинское, являются:

- полигон ТКО «Храброво»;

- 2 планируемых ООПТ местного значения:

- природный резерват «Добрея».

- природный резерват «Долина р. Малая Воря и Тепловский пруд»

Социально-экономические предпосылки, влияющие на развитие земельных участков, принадлежащих ООО «Уваровский-1» и ЗАО «АГРОПРОМИНВЕСТ» в СП Замошинское.

Реальный сектор экономики. Развитие тепличных комплексов.

Реальный сектор экономики состоит из системы экономических отраслей, занимающихся производством материальной и нематериальной продукции, т. е не только системы материального производства, но и сферы производства нематериальных форм богатства и услуг.

Согласно принятой Доктрине продовольственной безопасности Российской Федерации с учётом импортозамещения важная роль в повышении качества жизни российских граждан отводится развитию тепличного овощеводства, при которой обеспеченность овощами защищенного грунта собственного производства должна быть не менее 80%, однако российские инвесторы в сельскохозяйственное производство должны иметь гарантии в случае снятия ограничений с импорта продовольственных товаров.

Современные тепличные хозяйства преимущественно располагаются в районах и городах, непосредственно прилегающих к столице.

В Московском регионе тепличные хозяйства расположены преимущественно в восточном и юго-восточном секторах и имеют следующие характеристики.

Основные сегменты тепличного хозяйства Московской области – цветы, овощи, зелень, грибы.

Ориентировочно, площадь зимних теплиц, занятых овощами, цветами, грибами, составляет 280 га, в том числе 76% - под овощами, 1% - под грибами, 23% - под цветами.

Для тепличного хозяйства Московской области проблемой обозначается фактор сокращения площадей в связи с высокой стоимостью земли вокруг столицы и городов, а также постепенное замещение (вытеснение) сельскохозяйственных организаций жилой застройкой.

По данным экспертов доля выращенных в российских теплицах овощей составляет порядка 600 тыс. тонн. Москва и Московская область представляют самый обширный рынок сбыта свежих овощей в России, обеспеченность отечественными тепличными овощами и зеленью составляет 4,2 кг отечественных тепличных овощей на человека, что недостаточно. Рекомендуемая медицинская норма потребления овощной продукции составляет не менее 15 кг на одного человека в год, следовательно, общий дефицит тепличной продукции составляет более 10,8 кг, а продукции отечественного производства – 7,8 кг.

В настоящее время на первый план выходит экологическая безопасность продукции.

Прогнозный годовой объём потребления овощей закрытого грунта Москвы и Московской области к 2017 году составит 388100 тонн (по материалам компании «Технологии роста»).

Производство мощности всех тепличных комбинатов Москвы и Московской области к 2017 году составит 19700 тонн, дефицит – 368400 тонн.

Правительством Московской области планируется в ближайшие годы построить тепличные комплексы в Озёрском, Луховицком, Ступинском, Каширском районах, а до 2017 года - открыть ещё семь новых комплексов общей стоимостью 11,2 млрд. рублей на земельных участках общей площадью 53 га.

Развитие тепличного хозяйства вносит существенный вклад в решение социальных вопросов созданием круглогодичных рабочих мест и обеспечением их близости к жилью, сокращением трудовой маятниковой миграции, пополнением местных бюджетов.

Новые современные проекты по выращиванию овощей обещают увеличение рентабельности производств до 20-40%, окупаемость вложенных средств в реализацию проектов 5-8 лет.

Поставки в радиусе 300 км планируется осуществлять напрямую на мелкооптовые рынки и крупные торговые сети. Поставки в сетевую розницу Москвы – через распределительные центры города.

Размещение логистических центров на территории Московской области

Потребительский рынок Москвы и Московской области составляют более 17 млн. человек.

Регион обладает 10% промышленного потенциала страны в целом.

При этом основной промышленный потенциал Московской области сосредоточен на востоке и юго-востоке.

Площадь задействованных складских и приспособленных помещений всех типов и принадлежности составляет более 40 млн. кв. м., из которых на коммерческой основе используется только 10% площадей, то есть чуть более 4 млн. кв. м., но из них только 0,9 млн. кв. м. соответствует международным стандартам, в то время как в Москве – 2,3 млн.

Транспортно - логистическая система в Московской области обеспечивает не только интеграцию на территории области потребительского, сбытового, распределительного и производственного сегментов, но и транзит грузов по международным транспортным коридорам, а также снабжение Москвы и других субъектов Российской Федерации.

В настоящее время на территории Московской области в коммерческих целях используется около 4 млн. кв. м. существующих складов разных классов, при этом международным требованиям соответствует около 900 тыс. кв. м. Большая часть существующих складских площадей международного класса «А» и «В» расположена внутри Малого Московского кольца (88%) на северо-западном (Красногорский, Химкинский и Солнечногорский районы), северо-восточном (Мытищинский и Пушкинский районы) и юго-восточном (Люберецкий и Домодедовский районы) направлениях. Почти не имеется современных объектов логистики на восточном (Орехово-Зуевский, Егорьевский, Шатурский, Воскресенский, Коломенский и Озерский районы), южном (Подольский, Чеховский и Серпуховский районы) и юго-западном (Ленинский, Наро-Фоминский и Можайский районы) направлениях, а также в Заокских территориях Московской области.



При определении эффективности предложений учитываются доходы, получаемые консолидированным бюджетом Московской области в результате уплаты налогов и платежей: на доходы физических лиц; единый социальный налог; налог на имущество организаций; земельный налог; неналоговые платежи, связанные с изменением категории и целевого назначения земли; арендные платежи за землю.

Генеральным планом СП Замошинское южнее д. Киселёво планируется размещение крупного мультимодального логистического центра, включающего объекты логистики, грузовой аэропорт, общественно-деловые структуры и торгово-выставочный центр, объекты рекреационного назначения и бытового обслуживания.

Размещение мультимодального логистического центра (МЛЦ) ориентировано на развитие межрегиональных связей, на усиление внутренней связности регионов, транспортной доступности отдалённых территорий в рамках регионов и ЦФО в целом.

Территория МЛЦ -361 га, общая площадь объектов, планируемых на МЛЦ – 1,4 млн. кв. метров, планируемая численность рабочих мест - 4,8 – 4,9 тыс. рабочих мест. Товарооборот МЛЦ – 9,7 млн.т/год.

Проблемы обращения с отходами производства и потребления на территории Московской области.

Московская область занимает одно из первых мест в Российской Федерации по объёму образования и захоронения отходов.

Согласно Долгосрочной целевой программе Московской области «Утилизация и обезвреживание отходов производства и потребления в Московской области на 2012-2020 годы», утверждённой постановлением Правительства Московской области от 7 февраля 2012 года № 144/5, закрытие полигона ТБО «Храброво» предполагалось к 2015 году с замещением его строительством новых объектов мусороперерабатывающего комплекса.

Формирование узлов развития в северной части СП Замошинское

Учитывая значительную протяженность территории СП Замошинское вдоль северной границы и автомобильной трассы М-1 «Беларусь» (с запада на восток – 20,2 км), концепцией выделяются три узла размещения объектов капитального строительства на земельных участках, принадлежащих ООО «Уваровский -1» и ЗАО «АГРОПРОМИНВЕСТ» - узлы развития «Запад», «Северо-Запад», «Северо-восток».

Узел развития «Запад», включающий 12 участков:

- «Александровка» – въездная общественно-деловая зона у западной границы Московской области с размещением оптово-розничного торгового предприятия;

- «Мокрое - 1» - зона размещения малоэтажных многоквартирных 3-4 этажных жилых домов на свободной и застроенной (реконструируемой) территориях;

- «Мокрое – 2» - производственная зона, создаваемая на территории реконструируемой производственной базы в д. Мокрое;

- «Мокрое – восток» - рекреационно-парковая зона;

- «Вышнее» - производственно-складская зона, объекты придорожного сервиса;

- «Бурцево» - рекреационная и сельскохозяйственная зона;

- «Киселёво» - агропромышленная зона: тепличный и животноводческий комплексы.

Узел развития «Северо-запад:

- «Некрасово» – коммунально-складская и с/х производственная зона.

Узел развития «Северо-восток», включающий 4 участка:

-«Храброво – север» – коммунально-производственная зона на базе территорий, прилегающих к полигону ТКО;

- Храброво – юг» - зона индивидуальной жилой застройки с развитой инфраструктурой;

- «Нововасильевское» - производственно-складская зона, зона размещения объектов придорожного сервиса и логистики,

- «Высокое» - рекреационно-парковая и спортивно-оздоровительная зона у воды.

Формирование узлов развития в северной части СП Замошинское на землях, принадлежащих ООО «Уваровский-1» и ЗАО «АГРОПРОМИНВЕСТ». Характеристика земельных участков

В северной части СП Замошинское, расположенной в зоне 7 - 15 км южнее а/д М-1 «Беларусь», находятся 19 (из 29) сельских населённых пунктов, из них: 1 посёлок и 18 деревень.

Численность постоянного населения 6 сельских населённых пунктов, расположенных вдоль федеральной и региональной автомобильных дорог М-1 «Беларусь» и «Уваровка – Семеновское – Кусково – Люльки» составляет 1290 человек, из них проживает в д.д. Хващёвка - 63 чел., Шапкино – 9 чел., Александровка – 27 чел., Вышнее – 7 чел., Мокрое - 1153 чел., Киселёво -29 чел..

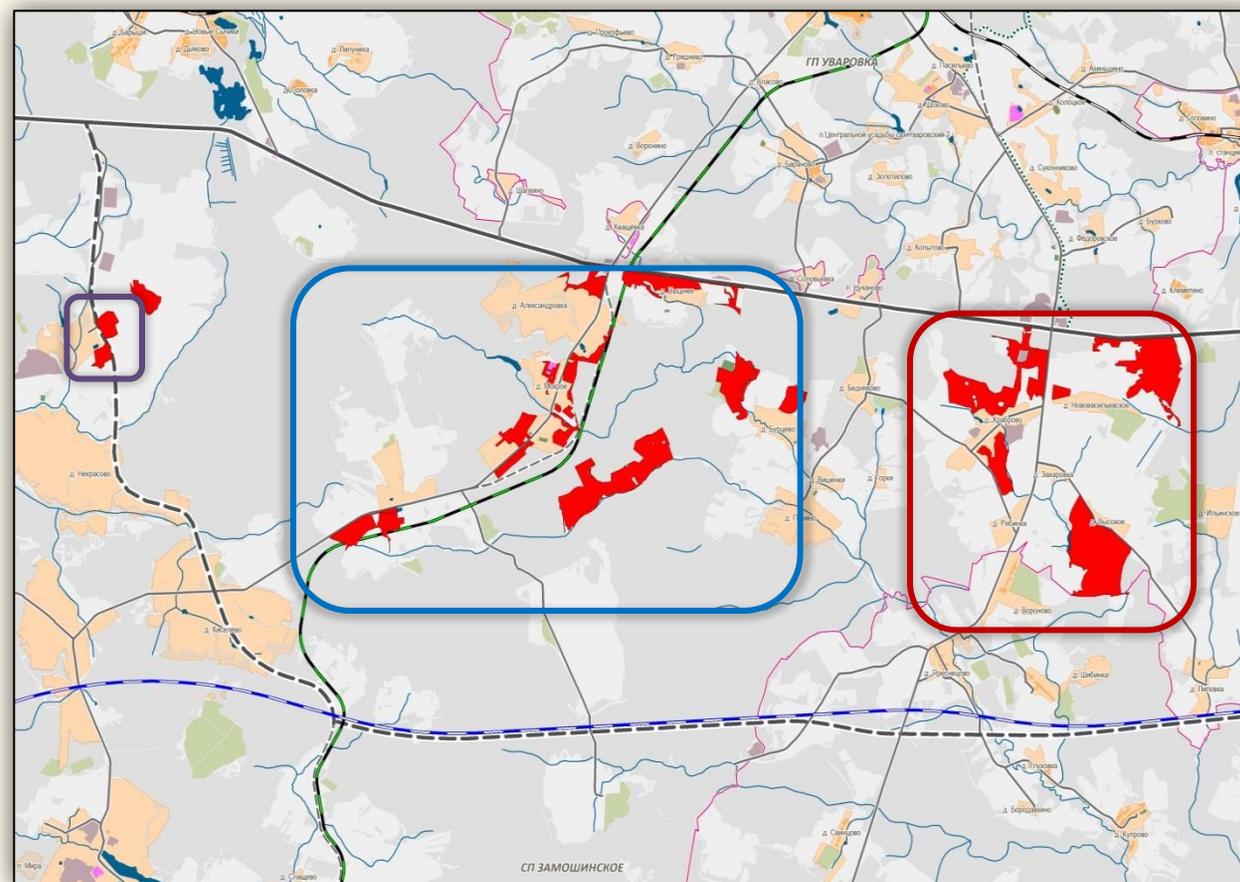
Учитывая значительную протяженность территории СП Замошинское вдоль северной границы и автомобильной трассы М-1 «Беларусь» (с запада на восток – 20,2 км), отрицательно влияющую на связность отдельных населённых мест между собой как центров дисперсной системы расселения, концепцией выделяются три узла размещения объектов капитального строительства на земельных участках, принадлежащих ООО «Уваровский -1» и ЗАО «АГРОПРОМИНВЕСТ» - узлы развития «Запад», «Северо-Запад», «Северо-восток».

-  **Узел развития «Запад»,** включающий 12 участков:
- Александровка- , въездная общественно-деловая зона у западной границы Московской области с размещением оптово-розничного торгового предприятия;
 - Мокрое – 2 производственная зона, создаваемая на территории реконструируемой производственной базы в д. Мокрое
 - Мокрое;-1 - зона размещения малоэтажных многоквартирных 3-4 этажных жилых домов на свободной и застроенной (реконструируемой) территориях
 - Мокрое – восток – рекреационно-парковая зона;
 - Вышнее – производственно-складская зона, объекты придорожного сервиса;
 - Бурцево – рекреационная и сельскохозяйственная зона;
 - Киселёво – агропромышленная зона: тепличный и животноводческий комплексы.

-  **Узел развития «Северо-запад»,** включающий 1 участок:
- Некрасово – коммунальная, лесопитомник;

-  **Узел развития «Северо-восток»,** включающий 4 участка:
- Храброво – север, - коммунально-производственная зона на базе территорий, прилегающих к полигону ТКО
 - Храброво – юг - зона индивидуальной жилой застройки с развитой инфраструктурой
 - Нововасильевское,- производственно-складская зона, объекты придорожного сервиса, логистики;
 - Высокое - рекреационно-парковая и спортивно-оздоровительная зона у воды

В соответствии с комплексной эколого-градостроительной оценкой территории, выполненной в генеральном плане СП Замошинское Можайского муниципального района Московской области, и утверждёнными Правилами землепользования и застройки, в нижеследующих таблицах приведены сведения о планируемом использовании земельных участков, принадлежащих ООО «Уваровский -1» и ЗАО «АГРОПРОМИНВЕСТ».



**ПЛАНИРУЕМОЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ
УЗЕЛ РАЗВИТИЯ «ЗАПАД»**

Главная транспортная ось - региональная автомобильная дорога «Уваровка – Семеновское – Кусково – Люльки».

Опорные центры расселения - д. Мокрое, д. Вышнее, д. Киселёво.

Участок 1 АЛЕКСАНДРОВКА

Формируется между северной границей д. Александровка, южнее а/д М-1 «Беларусь», западнее а/д «Уваровка – Семеновское – Кусково – Люльки», севернее д. Мокрое.

В числе приоритетных для первоочередного освоения рассмотрен земельный участок, расположенный севернее границы д. Александровка с кадастровым номером 50:18:0060111:89.

Кадастровые номера	Площадь, га	Категория. Собственность	Кадастровая стоимость тыс. руб	Планируемый вид использования
д. Александровка				
1 50:18:0060111:89	3,1	с/х назначение Уваровский -1	272,0	Объект розничной торговли, автостоянка

В юго-восточной части д. Мокрое находится существующее садовое некоммерческое объединение на земельном участке с единым кадастровым № 50:18:0040209:117 общей площадью 66475 кв. метров, к которому с северной границы примыкают индивидуальные садовые участки, поставленные на кадастровый учёт, общей площадью 16940 кв. метров с выделенными землями общего пользования и проездом площадью 16794 кв. метра.

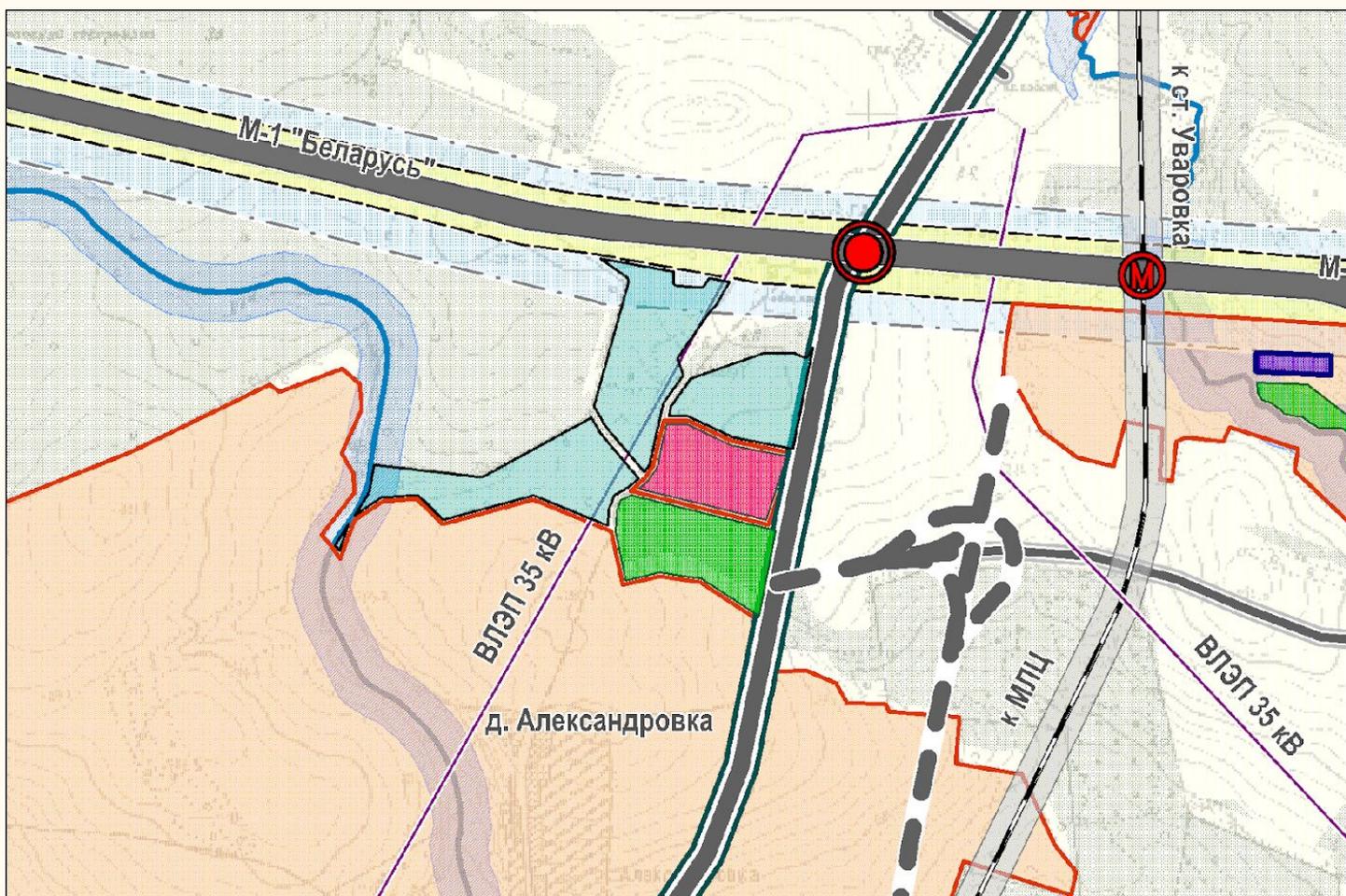
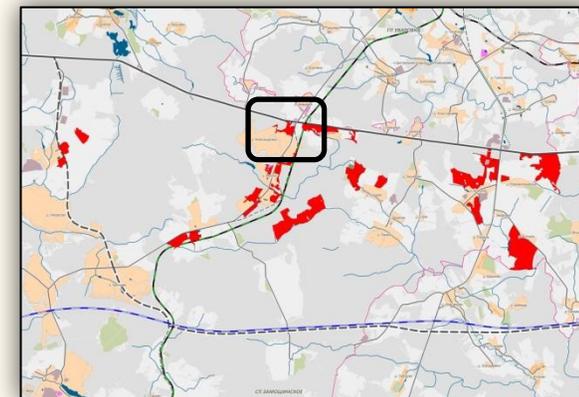
СНТ в д. Мокрое:	Площадь, га	Категория. Собственность	Кадастров стоимость тыс. руб	Планируемый вид использования
1 50:18:0040209:117	6,65	Частная. сущ. с.н.т.	н/д	Снт
2 - 21 50:18:0060202:96; 102; 104,105;108; 109; 114; 121; 133; 134-136;145-147; 162-165; 170, 144	3,37	Частная. Сущ. СНТ: 78 земельных участков,	н/д	Создание социальной инфраструктуры

Участок 2 МОКРОЕ

Формируется северо-восточнее и восточнее а/д «Уваровка – Семеновское – Кусково – Люльки» 7-ю земельными участками с кадастровыми номерами 50:18:0060202:75; 50:18:0060202:80; 50:18:0060112:144; 50:18:0060112:147; 50:18:0060112:149; 50:18:0060112:154; 50:18:0000000:278, расположенными в границе населённого пункта – административного центра СП Замошинское д. Мокрое.

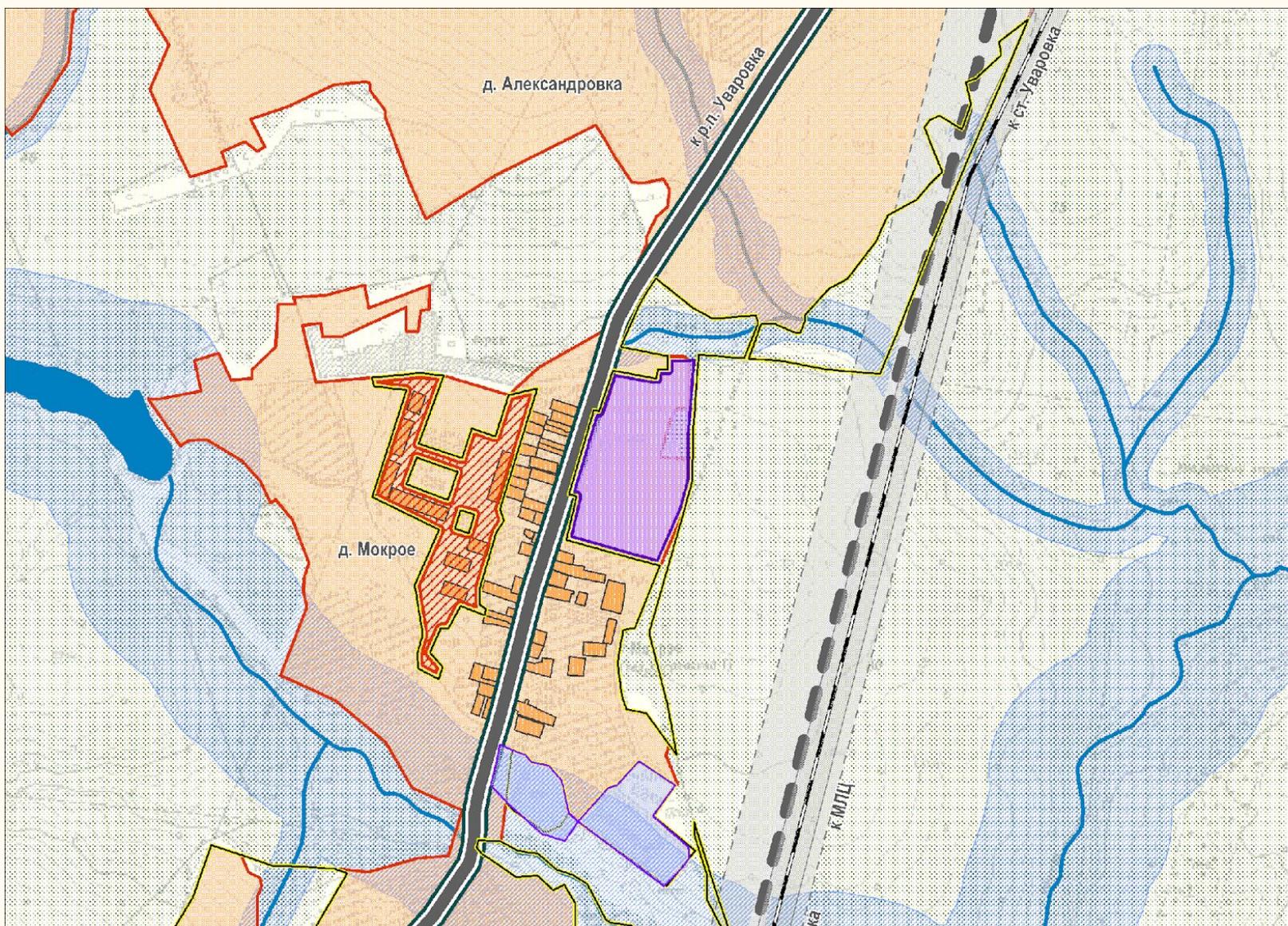
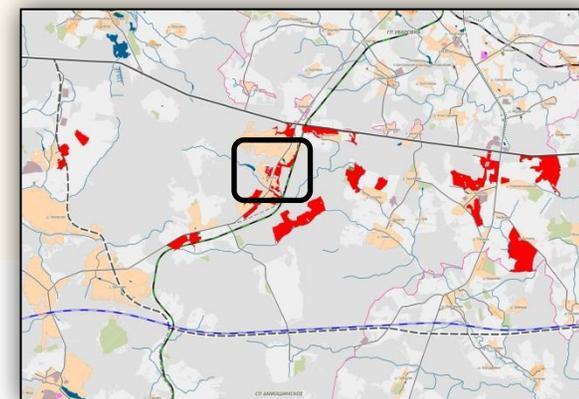
Кадастровые номера	Площадь, га	Категория. Собственность	Кадастров стоимость тыс. руб	Планируемый вид использования (ПЗЗ)
Мокрое-1				
1-3 50:18:0060112:144; 147; 154	17,92	Уваровский-1	4430,0	Комплексная малоэтажная многоквартирная, и индивид. жилая застройка
4 50:18:0060212:149	9,72	Уваровский-1	89,5	Реконструкция, уплотнение ЗТ
5 50:18:0000000:278	1,4	Уваровский-1	121,3	Придорожная гостиница
6 50:18:0060202:75	0,58	Уваровский-1	139,8	Торговое предприятие
Мокрое-2				
7 50:18:0060202:80;	8,2	Частная, пост. сущ. производ. зона	810,4	Реконструкция, инновация производственной территории
Итого:		37,82		

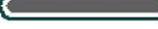
ПЛАНИРУЕМОЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ
УЗЕЛ РАЗВИТИЯ «ЗАПАД», УЧАСТОК 1 АЛЕКСАНДРОВКА



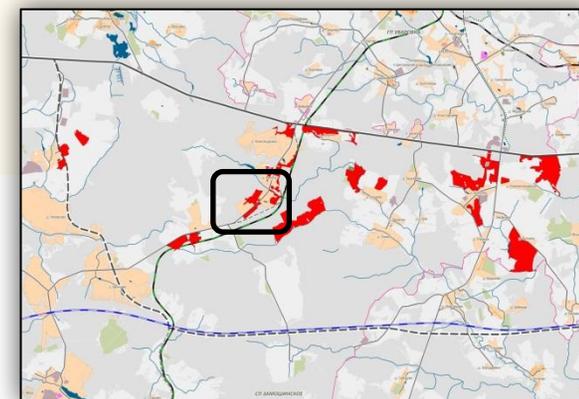
-  границы сельских населенных пунктов
-  земли лесного фонда
-  реки, ручьи
-  водоохранная зона рек и ручьев
-  федеральная а/д М-1 "Беларусь"
-  полоса отвода а/д М-1 "Беларусь" 100 м.
-  придорожная зона 50 м.
-  региональные автомобильные дороги
-  планируемые региональные автомобильные дороги
-  планируемые транспортные развязки в разных уровнях
-  планируемые мосты, путепроводы, туннели
-  местные автомобильные дороги
-  мотель, объекты придорожного отдыха
-  административно-деловая зона (рынок, магазины пром товаров и продуктов)
-  парковая зона отдыха
-  планируемая железнодорожная ветка
-  транспортный коридор для строительства железнодорожной ветки ООО "РЖД" от ст. Уваровка к планируемому МЛЦ

ПЛАНИРУЕМОЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ
УЗЕЛ РАЗВИТИЯ «ЗАПАД», УЧАСТОК 2 МОКРОЕ



-  граница рассматриваемой территории
-  границы сельских населенных пунктов
-  существующие коммунальные и складские объекты
-  земли лесного фонда
-  земли с/х назначения
-  реки, ручьи, водные объекты
-  водоохранная зона рек и ручьев
-  региональные автомобильные дороги
-  планируемые региональные автомобильные дороги
-  транспортный коридор для строительства региональной автомобильной дороги
-  планируемая железнодорожная ветка
-  транспортный коридор для строительства железнодорожной ветки ООО "РЖД" от ст. Уваровка к планируемому МЛЦ
-  существующая сельская жилая застройка
-  планируемая к реконструкции жилая застройка
-  планируемые производственные и коммунальные объекты

ПЛАНИРУЕМОЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ
УЗЕЛ РАЗВИТИЯ «ЗАПАД», УЧАСТОК 2 МОКРОЕ



-  границы сельских населенных пунктов
-  существующая сельская жилая застройка
-  земли лесного фонда
-  земли с/х назначения
-  СНТ
-  реки, ручьи
-  водоохранная зона рек и ручьев
-  места погребения
-  ВЛЭП 35кВ
-  региональные автомобильные дороги
-  планируемые региональные автомобильные дороги
-  местные автомобильные дороги
-  планируемые местные автомобильные дороги
-  планируемая железнодорожная ветка
-  транспортный коридор для строительства железнодорожной ветки ООО "РЖД" от ст. Уваровка к планируемому МЛЦ
-  планируемая жилая застройка до 3х этажей
-  административно-деловые объекты
-  объекты придорожного сервиса

ФОТОФИКСАЦИЯ УЗЕЛ РАЗВИТИЯ «ЗАПАД», УЧАСТОК 2 МОКРОЕ



**ПЛАНИРУЕМОЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ
УЗЕЛ РАЗВИТИЯ «ЗАПАД»**

Участок 3 МОКРОЕ-ВОСТОК

В 1,5-2-х км **юго-восточнее д. Мокрое** и а/д «Уваровка – Семеновское – Кусково – Люльки» расположен единый массив из 32 -х земельных участков с кадастровыми номерами 50:18:0060216:81– до 50:18:0060216:109;50:18:0060216:113; 50:18:0060216:116; 50:18:0060217, общей площадью 151,3 га.

Планировочной осью территории является русло реки Протовки (прибрежная зона 50 метров, водоохранная – 100 метров. Рельеф местности - сильно пересеченный с уклоном с севера в южном направлении к реке, превышающим 8%.

Несколько земельных участков имеют протяжённую предельно вытянутую вдоль лесных опушек конфигурацию. Все земельные участки между собой объединяются существующей грунтовой дорогой.

Общая протяженность территории с запада на восток 2,5 км, с севера – на юг – 0,5 – 1 км.

	Кадастровые номера	Площадь, га	Категория. Собственность	Кадастров стоимость тыс.руб	Планируемый вид использования
	Мокрое-восток				
1-9	50:18:0060216:81-89	60,5	с/х назначение Уваровский -1	89766,0	ДНП с видом разреш.исп.
10-24	50:18:0060216:90-104	50,0	с/х назначение Уваровский -1	3687,0	с/х производство, СНТ
25-32	50:18:0060216:105-109, 113, 116, 117	40,9	с/х назначение Уваровский -1	3316,0	прочие, с/х назначения
	Итого	151,4			

Участок 4 ВЫШНЕЕ

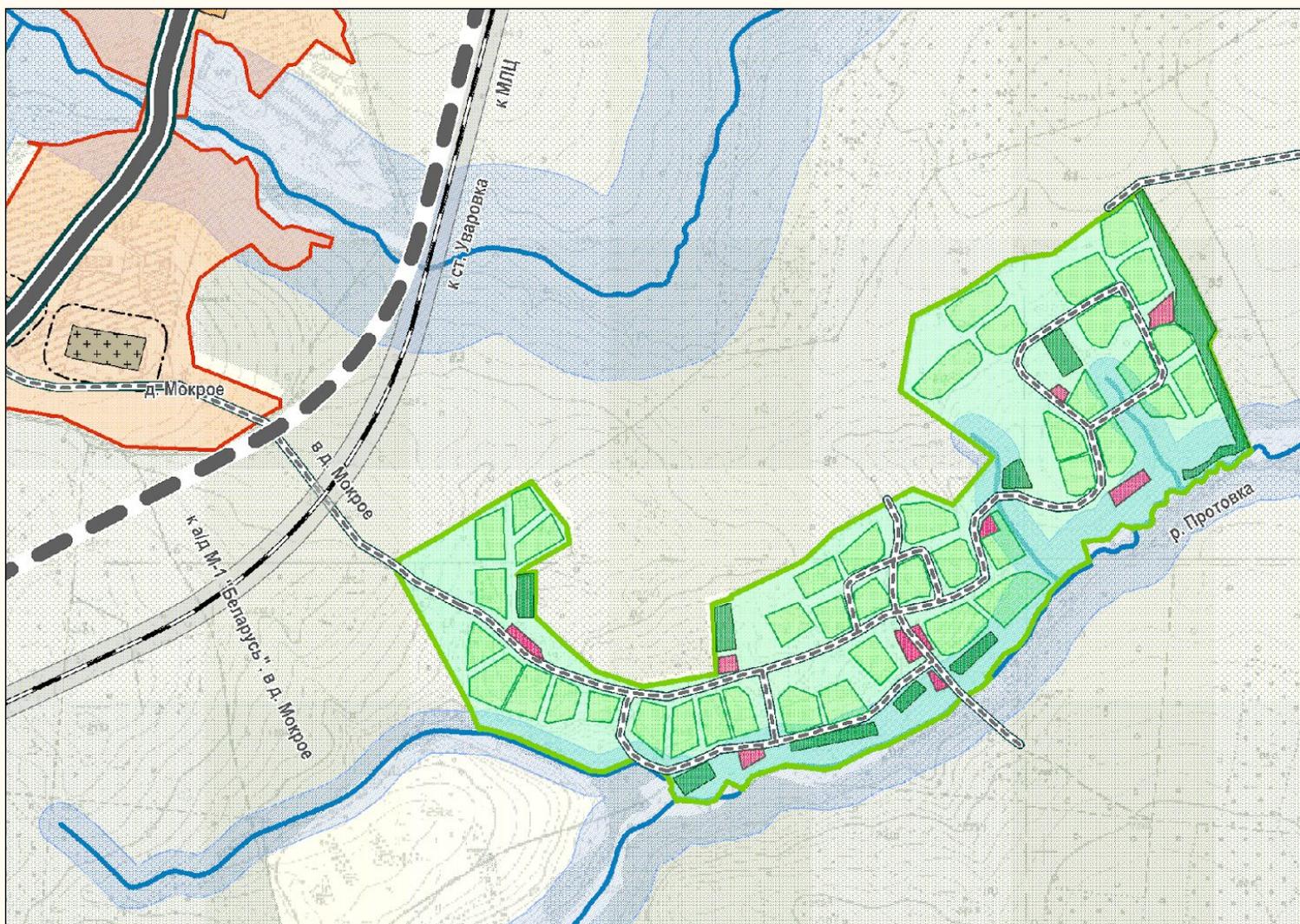
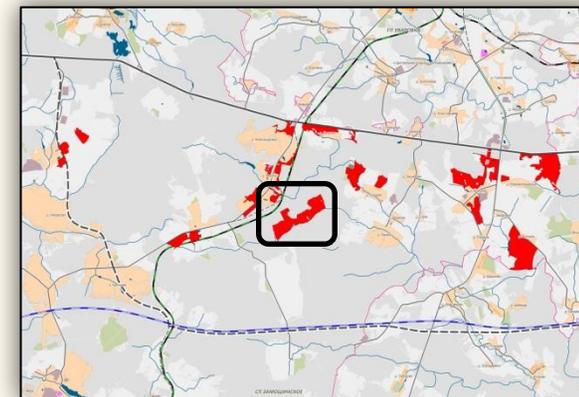
Севернее д. Вышнее, восточнее д. Александровка, северо-восточнее д. Мокрое и а/д «Уваровка – Семеновское – Кусково – Люльки», южнее а/д М-1 «Беларусь» расположены 10 земельных участков с кадастровыми номерами 50:18:0060201:50; 50:18:0060201:51; 50:18:0060201:52; 50:18:0060201:61-63, 50:18:0060201:66-67.

Использование территории под производственно-складскую зону осложняется примыканием её к придорожной полосе федеральной автомобильной дороги М-1 «Беларусь» и необходимостью организации дополнительного въезда-выезда грузового автотранспорта.

Генеральным планом СП Замошинское и СТП ТО Московской области предусмотрена организация транспортного узла на землях с кадастровым номером 50:18:0060201:65 (для справки).

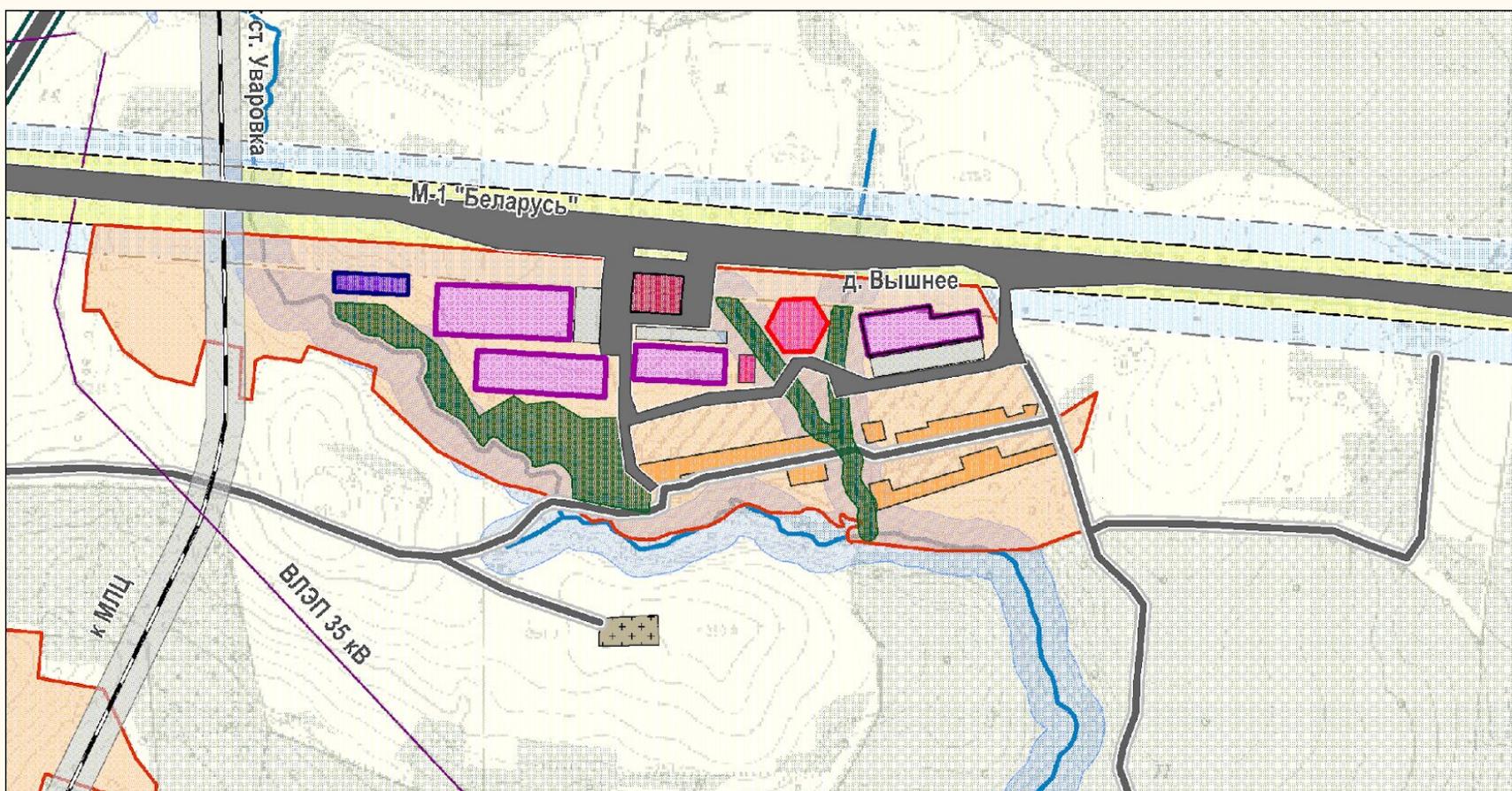
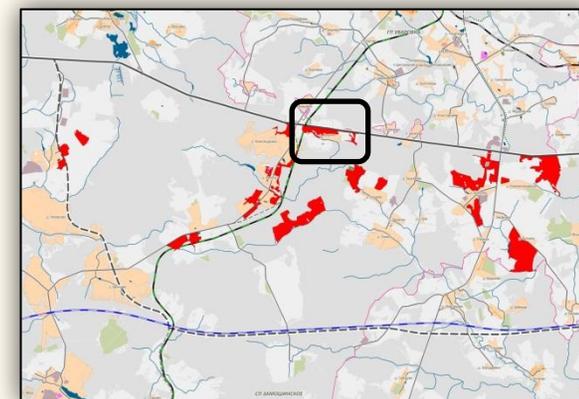
	Кадастровые номера	Площадь, га	Категория. Собственность	Кадастров стоимость тыс.руб	Планируемый вид использования
	д.Вышнее				
1-8	50:18:0060201:50-52;67	23,0	собств АГРО	2171,7	произв-складское
2	50:18:0060201:61-63,66	2,5	собств Уваровский-1	58243,7	произв-складское
	Всего:	27,5			
1-8	50:18:0060201:50-52;67	23,0	собств АГРО	2171,7	произв-складское
2	50:18:0060201:61-63,66	2,5	собств Уваровский-1	58243,7	произв-складское
	Всего:	27,7			

ПЛАНИРУЕМОЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ
УЗЕЛ РАЗВИТИЯ «ЗАПАД», УЧАСТОК 3 МОКРОЕ ВОСТОК



-  границы сельских населенных пунктов
 -  земли лесного фонда
 -  земли с/х назначения
 -  реки, ручьи
 -  водоохранная зона рек и ручьев
 -  места погребения
 -  санитарно-защитные зоны
 -  региональные автомобильные дороги
 -  планируемые региональные автомобильные дороги
 -  местные автомобильные дороги
 -  планируемые местные автомобильные дороги
 -  планируемая железнодорожная ветка
 -  транспортный коридор для строительства железнодорожной ветки ООО "РЖД" от ст. Уваровка к планируемому МЛЦ
- Территориальные зоны:**
-  рекреационно-парковая зона с высокой степенью озеленения, развитой инженерной инфраструктурой, объектами социально-бытового обслуживания
- Объекты:**
-  административно-общественные
 -  рекреационно-жилая застройка
 -  коммунальные объекты
 -  парковая зона отдыха

ПЛАНИРУЕМОЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ
УЗЕЛ РАЗВИТИЯ «ЗАПАД», УЧАСТОК 4 ВЫШНЕЕ



-  границы сельских населенных пунктов
-  земли лесного фонда
-  сельская жилая застройка
-  реки, ручьи
-  водоохранная зона рек и ручьев
-  парковая зона
-  федеральная а/д М-1 "Беларусь"
-  полоса отвода а/д М-1 "Беларусь" 100 м.
-  придорожная зона 50 м.
-  региональные автомобильные дороги
-  местные автомобильные дороги
-  автозаправочный комплекс (АЗС на 3 ТРК, магазин)
-  административно-деловой блок
-  придорожный пункт быстрого питания
-  объекты временного хранения невозгораемых товаров
-  коммунальный блок
-  временные автостоянки среднетонажных транспортных средств
-  планируемая железнодорожная ветка
-  транспортный коридор для строительства железнодорожной ветки ООО "РЖД" от ст. Уваровка к планируемому МЛЦ
-  объекты сладского назначения
-  ВЛЭП 35кВ
-  места погребения
-  земли с/х назначения

ПЛАНИРУЕМОЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ УЗЕЛ РАЗВИТИЯ «ЗАПАД»

Участок 5 БУРЦЕВО

В 1,5 км южнее федеральной автомобильной дороги М-1 «Беларусь» и д. Вышнее расположены 9 крупных земельных участков, принадлежащих АГРО (кад. №№ 50:18:0060204:138 – 144; 50:18:0060216:110, 115).

Транспортная доступность обеспечивается за счет местного проезда д. Вышнее в южном направлении по дороге местного значения до д. Бурцево (п/лаг).

Экологическая ситуация благоприятная. Участки расположены в окружении лесных массивов, прилегают к ручьям – притокам рек.

	д. Бурцево	Площадь, га	Категория. Собственность	Кадастров стоимость тыс.руб	Планируемый вид использования
1-7	50:18:0060204:138; 139; 140; 141; 142; 143; 144, 105	20,8	собств АГРО	1551,0	с/х использование
8	50:18:0060216:115	9,1	собств АГРО	897,0	ДНП
9	50:18:0060216:110	41,1	с/х назначение	3600,0	КФХ, ЛПХ, др.виды с/х назн.
	Итого:	68,1			

Тепличный комплекс для выращивания овощей, основной функцией которого является выращивание сельскохозяйственной продукции закрытого грунта.

Для координации функционирования двух производственных подразделений ООО «Уваровский-1» разной специализации (растениеводство – закрытый грунт и животноводство) в центре комплекса, между двумя зонами целесообразно разместить административно-деловой и общественно-бытовой центр предприятия.

Для организации технологических связей на предприятии параллельно с региональной автомобильной дорогой «Уваровка – Мокрое – Семёновское – Кусково» необходимо создание внутреннего проезда с несколькими въездами – выездами.

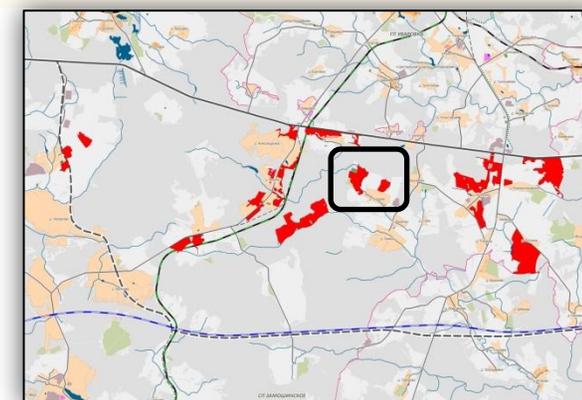
Участок 6 КИСЕЛЕВО

Южнее д. Киселёво, южнее а/д «Уваровка – Семеновское – Кусково – Люльки» расположены 10 земельных участков с кадастровыми номерами 50:18:0060212:138; 50:18:0060212:152; 50:18:0060212:153; 50:18:0060212:154; 50:18:0060212:155; 50:18:0060212:156; 50:18:0060212:173; 50:18:0060212:177; 50:18:0060212:204; 50:18:0060212:279.

Экологическая ситуация благоприятная. Участки расположены в окружении лесных массивов, прилегают к притокам рек.

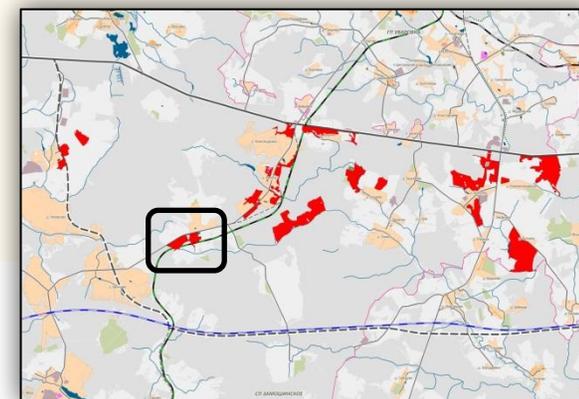
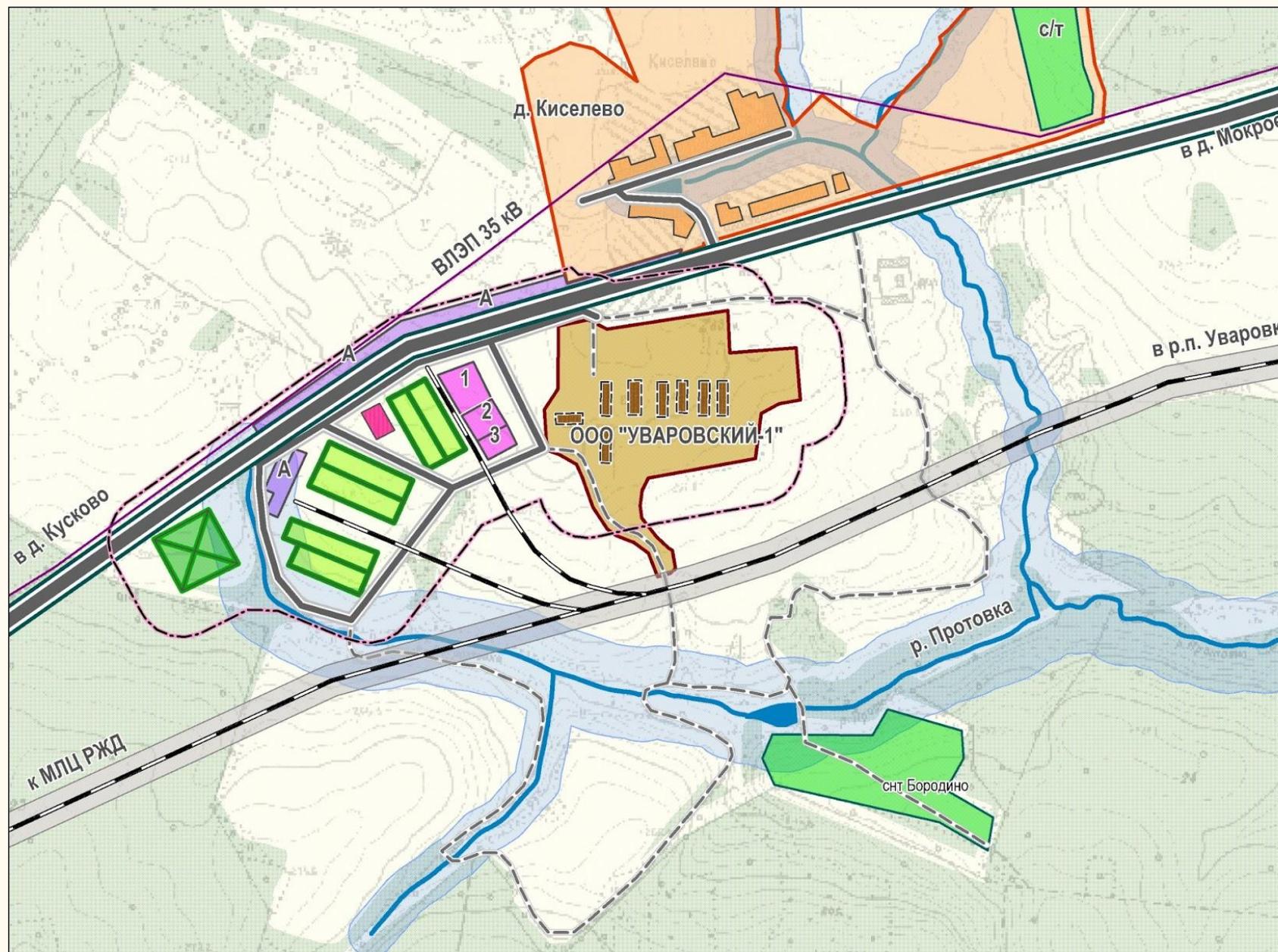
	Кадастровые номера	Площадь, га	Категория. Собственность	Кадастров стоимость тыс.руб	Планируемый вид использования
	д.Киселёво				
1	50:18:0060212:138	17,8	с/х назначение Уваровский-1	1683,5	с/х производственный центр, реконструкция
2	50:18:0060212:204	19,9	с/х назначение Уваровский-1	1802,8	с/х использование тепличный комплекс
3	50:18:0000000:279	5,1	с/х назначение Уваровский-1	442,7	с/х использование теплицы
4-6	50:18:0060212:152;155;156	3,5	с/х назначение Уваровский-1	330,8	с/х использование
7-10	50:18:0060212:153; 154; 173; 177	5,1	с/х назначение Уваровский-1	223,4	внутренние проезды
	Итого:	51,4			

ПЛАНИРУЕМОЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ
УЗЕЛ РАЗВИТИЯ «ЗАПАД», УЧАСТОК 5 БУРЦЕВО



-  границы сельских населенных пунктов
-  существующая сельская жилая застройка
-  СНТ, ДНП
-  земли лесного фонда
-  земли с/х назначения
-  реки, ручьи, водные объекты
-  Полигон
-  водоохранная зона рек и ручьев
-  местные автомобильные дороги
-  планируемые местные автомобильные дороги
-  ВЛЭП 35 кВ
-  ДНП

ПЛАНИРУЕМОЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ
УЗЕЛ РАЗВИТИЯ «ЗАПАД», УЧАСТОК 6 КИСЕЛЕВО



-  границы сельских населенных пунктов
-  земли лесного фонда
-  реки, ручьи
-  водоохранная зона рек и ручьев
-  а/д "Мокрое-Семеновское-Кусково" и придорожная полоса 25 м.
-  существующие местные дороги и проезды
-  реконструируемые местные дороги и проезды
-  ВЛЭП 35кВ
-  сельская жилая застройка
-  СНТ
-  с/х производственный центр ООО "Уваровский-1"
-  земли с/х назначения
-  100 м. СЗЗ с/х центра
-  объекты административного назначения
-  теплицы для выращивания овощных культур
-  теплицы для выращивания рассады и элитных сортов
-  (1) вспомогательные помещения
-  (2) инженерно-технический центр
-  (3) холодильная камера
-  (А) автостоянки большегрузного и среднегрузного транспорта
-  планируемая железнодорожная ветка
-  транспортный коридор для строительства железнодорожной ветки ООО "РЖД" от ст. Уваровка к планируемому МЛЦ

ФОТОФИКСАЦИЯ УЗЕЛ РАЗВИТИЯ «ЗАПАД», УЧАСТОК 6 КИСЕЛЕВО



**ПЛАНИРУЕМОЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ
УЗЕЛ РАЗВИТИЯ «СЕВЕРО-ЗАПАД»**

Участок 7 НЕКРАСОВО

Производственная с/х зона сформирована вдоль региональной автомобильной дороги М-1 «Беларусь» – Некрасово», где расположен один сельский населённый пункт д. Некрасово (91 человек), к которому тяготеет крупное садовое некоммерческое объединение, созданное при Департаменте развития Московского региона. Севернее д. Некрасово расположен крупный свиноводческий комплекс ЗАО «Тропарёво».

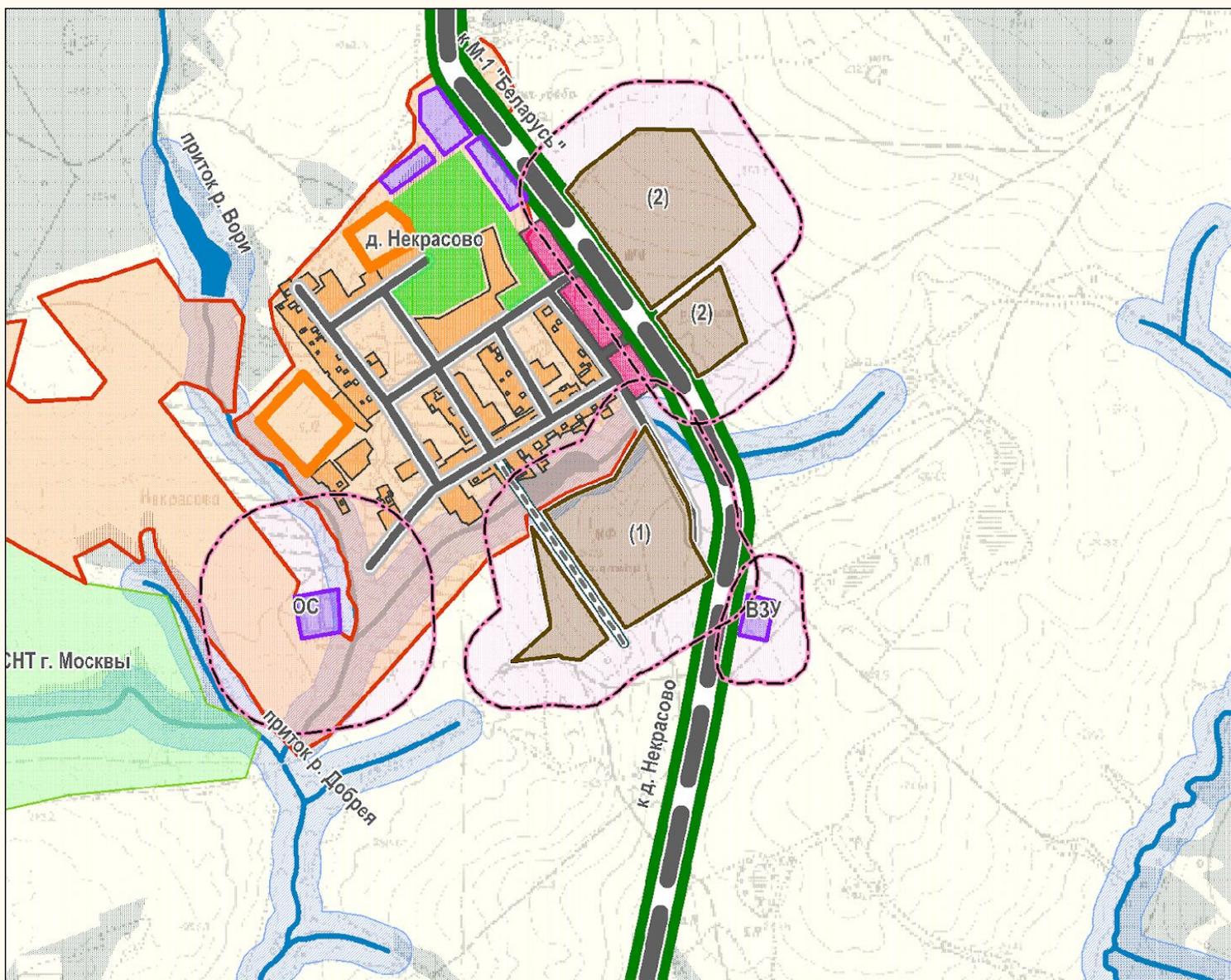
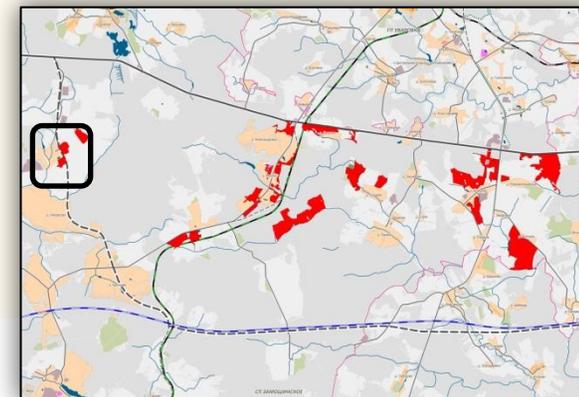
Земельные участки с кадастровыми номерами 50:18:0060106:142; 143; 150;445, расположены вне зон санитарной охраны с/х объектов. На участке 50:18:0060106:143 СТП транспортного обслуживания Московской области планируется строительство региональной автомобильной дороги в продолжение а/д М-1 «Беларусь» – Некрасово» в обход д. Некрасово, д. Киселёво, д. Семёновское.

Развитие территории вблизи д. Некрасово обосновано близостью земельных участков, принадлежащих ООО «Уваровский – 1» и ЗАО «АГРОПРОМИНВЕСТ», к крупному животноводческому комплексу ЗАО «Тропарёво», являющемуся динамично развивающимся сельскохозяйственным участником национального проекта по развитию животноводства, крупнейшим животноводческим комплексом Московской области, крупнейшим сельскохозяйственным предприятием России.

Севернее д. Некрасово (в 2-х км) планируется размещение товарно-репродукторной фермы на 2800 свиноматок с двумя блоками доразивания по 4400 голов каждый и строительство фермы финишного откорма на 16тыс. голов свиней.

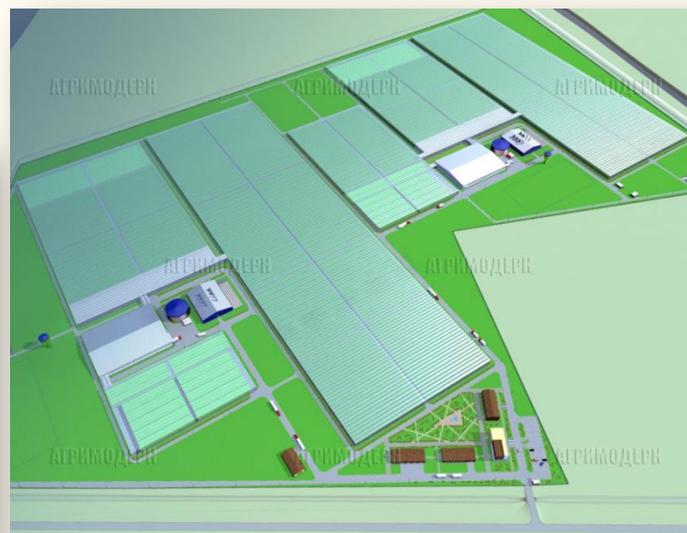
	Кадастровые номера	Площадь, га	Категория. Собственность	Кадастров стоимость тыс. руб	Планируемый вид использования
	д. Некрасово				
1	50:18:0060106:143	17,9	с/х назначение ПБП с/х п.ц. Уваровский-1	164,6	коммунальная зона, стр-во а/д регионального значения
2	50:18:0060106:150	12,9	с/х назначение ПБП с/х п.ц. Уваровский-1	113,7	с/х назначение, реконструкция с/х п.ц. СЗЗ 100 метров
3	50:18:0060106:142	23,3	с/х назначение Уваровский-1 залесённая	201,7	с/х назначение лесопитомник
4	50:18:0060106:445		статус временный		
	Итого:	54,1			

ПЛАНИРУЕМОЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ
УЗЕЛ РАЗВИТИЯ «СЕВЕРО-ЗАПАД», УЧАСТОК 7 НЕКРАСОВО



-  границы сельских населенных пунктов
-  земли лесного фонда
-  земли с/х назначения
-  реки, ручьи, водные объекты
-  водоохранная зона рек и ручьев
-  планируемая региональная автомобильная дорога
-  планируемый транспортный коридор а/д "М-1 "Беларусь" - Некрасово - Семеновское" - Мокрое"и придорожная полоса 25 м.
-  автомобильные дороги и улицы местного значения
-  планируемые местные автомобильные дороги
-  сельская жилая застройка
-  с/х производственный центр ООО "Уваровский-1":
(1) функционирующий
(2) реконструируемый с СЗЗ 100 м.
-  объекты коммунального хозяйства
-  СНТ г. Москвы
-  многоквартирная жилая застройка
-  общественно-деловая застройка
-  парковая зона
-  планируемые санитарно-защитные зоны от объектов коммунального хозяйства

ВАРИАНТЫ ВИЗУАЛИЗАЦИИ ТЕРРИТОРИИ
УЗЕЛ РАЗВИТИЯ «ЗАПАД», УЧАСТОК 6 КИСЕЛЕВО



ПЛАНИРУЕМОЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ УЗЕЛ РАЗВИТИЯ «ВОСТОК»

Главная транспортная ось - региональная автомобильная дорога «Уваровка – Ивакино – Губино – Можайск».

Опорные центры расселения - д.д. Храброво, Нововасильевское, Высокое.

Участок 8 ХРАБРОВО-СЕВЕР

Севернее д. Храброво, западнее а/д «Уваровка – Ивакино – Губино – Можайск» расположены 7 земельных участков, находящихся в собственности ООО «Уваровский-1» (кадастровые номера 50:18:0060206:130; 50:18:0060206:132; 50:18:0000000:276; 50:18:0000000:277; 50:18:0000000:280; 50:18:0000000:281; 50:18:0000000:282).

Центральное место занимает действующий полигон ТКО «Храброво» (кад.№ 50:18:0060206:30).

	Кадастровые номера	Площадь, га	Категория. Собственность	Кадастровая стоимость тыс. руб	Планируемый вид использования
	д.Храброво - север				
1	50:18:0060206:130	11,5	с/х назначение Уваровский-1	996,90	производственно-складское
2-4	50:18:0000000:276; 277; 280;	20,05	с/х назначение Уваровский-1	1736,2	производственно-складское
5	50:18:0060206:132;	4,04	с/х назначение Уваровский-1	382,0	СЗЗ полигона ТКО прочие с/х земли
6 - 7	50:18:0000000:281; 282;	13,3	с/х назначение Уваровский-1	820,0	СЗЗ полигона ТКО прочие с/х земли
	Итого:	48,9			

Для размещения производственных объектов III класса опасности может рассматриваться северная часть земельного участка с кадастровым номером 50:18:0060206:130 (11,5 га).

Участки с кадастровыми № 50:18:0060206:131, № 50:18:0060206:136 № 50:18:0060206:140 могут быть в дальнейшем использованы для строительства северного автодорожного проезда полигона ТКО «Храброво» и создания на прилегающей территории в 500 метровой СЗЗ, подлежащей рекультивации, инновационного и научно-исследовательского центра по внедрению новых технологий в коммунальную сферу услуг.

Размещение новых производств лимитируется наличием рядом с ними объектов с нормируемыми показателями качества окружающей среды (жилая застройка, садоводческие объединения). Максимально возможный класс опасности предполагаемого производства ориентировочно определён на основании существующего расстояния до этих объектов:

1000 метров - не рассматривается, исключается;

500 метров – полигон твёрдых бытовых отходов и его инфраструктуры;

300 метров – центральная база по сбору утильсырья, объекты по обслуживанию менее 10 грузовых автомашин, а также ферма КРС ООО «Уваровский – 1» с численностью поголовья менее 1200 голов;

100 метров – АЗС, мойка грузовых автомашин портального типа, мусороперегрузочная станция, мойка на 2-5 постов,

менее 50 метров – отдельно стоящие предприятия общественного питания, мелкооптовые непродовольственные рынки, материальные склады.

Участок 9 ХРАБРОВО-ЮГ

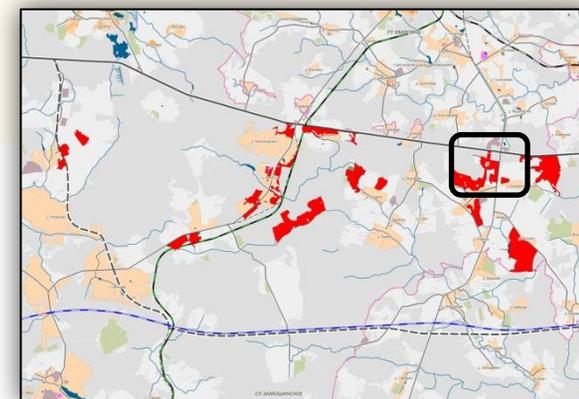
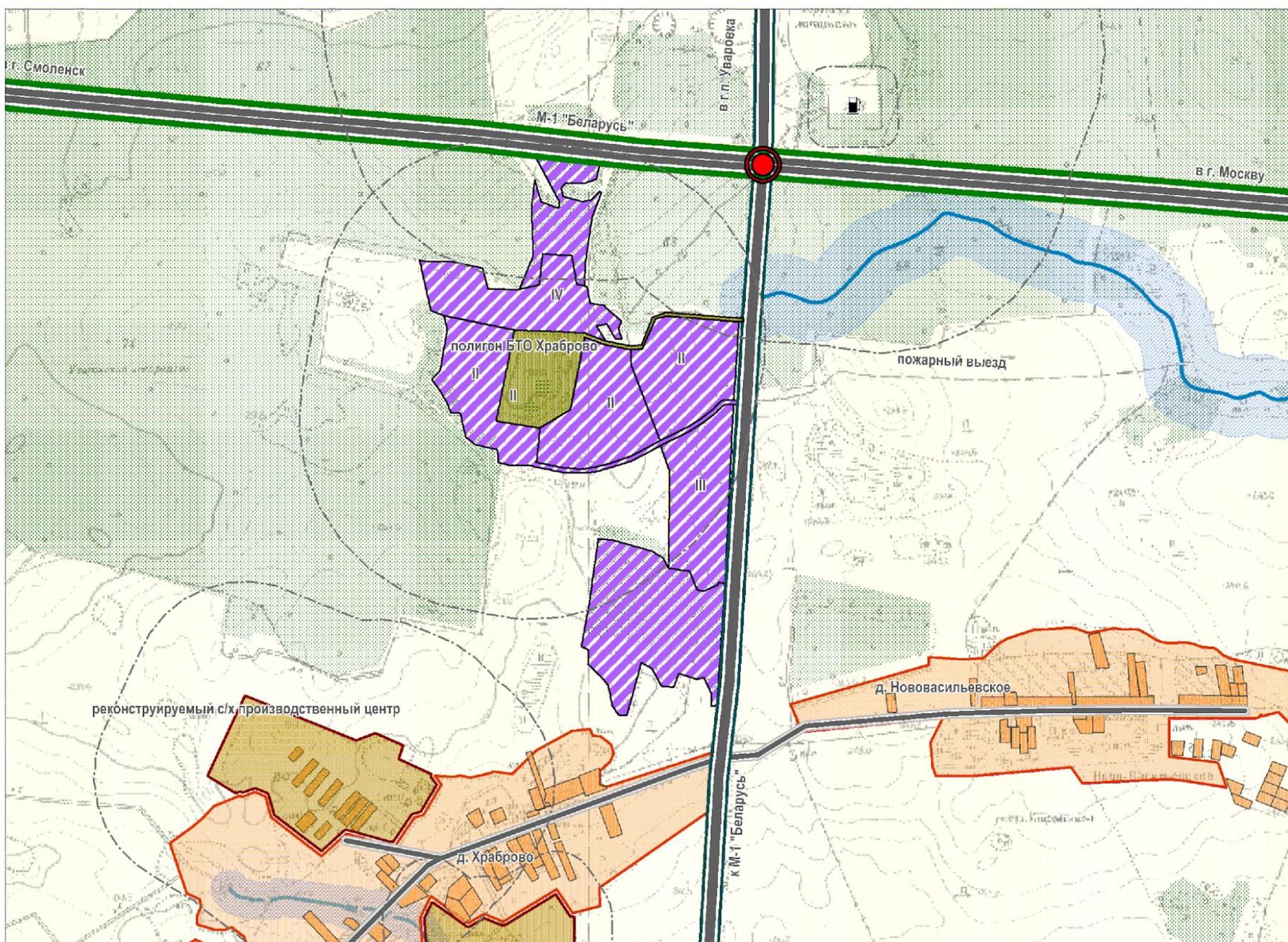
Южнее д. Храброво компактно расположены 14 земельных участков, находящихся в собственности ООО «Уваровский-1» с кад. №№ 50:18:0060206:124, 50:18:0060206:397- до 50:18:0060206:409.

Участки расположены в экологически благоприятных условиях и могут осуществлять общественно-жилые функции и функции КФХ, ЛПХ (вне СЗЗ полигона ТКО «Храброво» и с/х производственного центра ООО «Уваровский – 1».

Земельный участок с кадастровым номером 50:18:0060206:124 при создании технопарка «Храброво» может быть рекомендован для размещения комплексной малоэтажной жилой застройки с развитой инфраструктурой, объёмы которой должны быть обоснованы численностью постоянных кадров предприятий.

	Кадастровые номера	Площадь, га	Категория. Собственность	Кадастровая стоимость тыс. руб	Планируемый вид использования
	д. Храброво - юг				
1	50:18:0060206:124; 398-406, 409	19,0	с/х назначение Уваровский-1	2539,4	Комплексная малоэтажная жилая застройка с развитой инфраструктурой
2	50:18:0060206:397; 407,408	9,9	с/х назначение частная	594,4	КФХ, ЛПХ
	Итого	28,9			

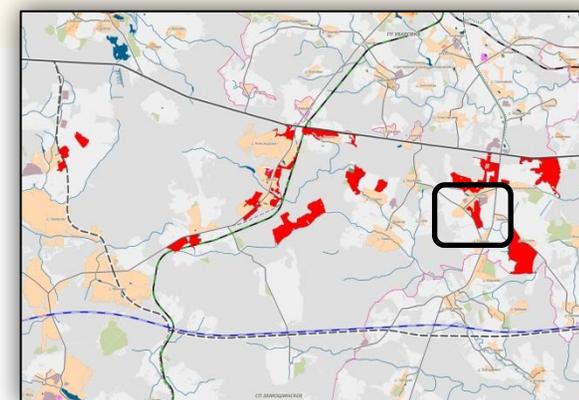
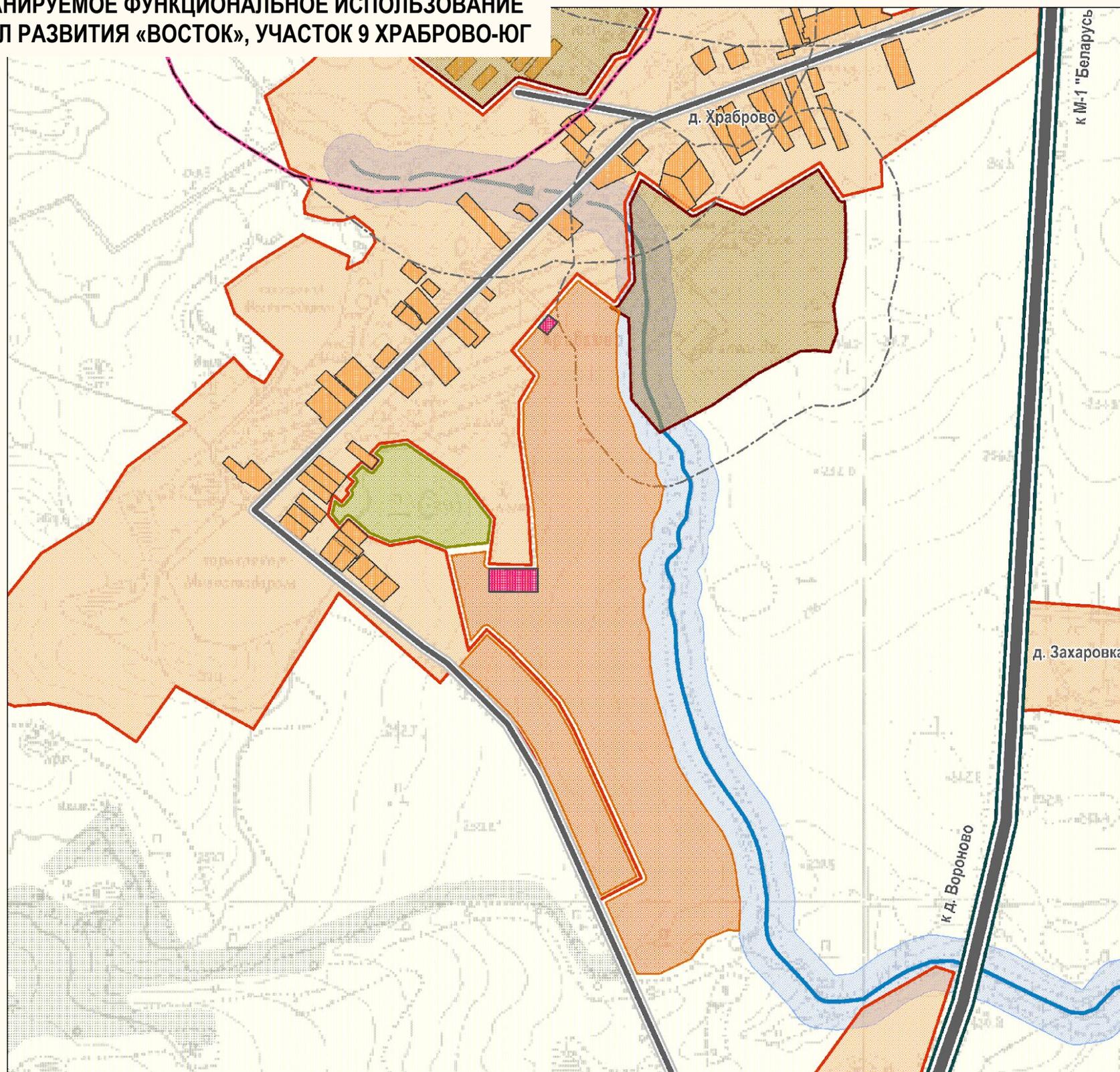
ПЛАНИРУЕМОЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ
УЗЕЛ РАЗВИТИЯ «ВОСТОК», УЧАСТОК 8 ХРАБОВО-СЕВЕР



Допустимый класс опасности размещаемых объектов
 I класс - СЗЗ 1000 м - ИСКЛЮЧАЕТСЯ
 II класс - СЗЗ 500 м
 III класс - СЗЗ 300 м
 IV класс - СЗЗ 100 м
 V класс - СЗЗ 50 м

-  границы сельских населенных пунктов
-  земли лесного фонда
-  земли с/х назначения
-  реки, ручьи, водные объекты
-  водоохранная зона рек и ручьев
-  федеральная автомобильная дорога
-  региональная автомобильная дорога
-  местные автомобильные дороги, проезды
-  автозаправочные станции
-  сельская жилая застройка
-  административно-деловые объекты
-  коммунальные объекты
-  полигон ТБО "Храброво"
-  санитарно-защитное озеленение
-  с/х производственные центры
-  существующие санитарно-защитные зоны
-  земельные участки в собственности ООО "Уваровский-1"

ПЛАНИРУЕМОЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ
УЗЕЛ РАЗВИТИЯ «ВОСТОК», УЧАСТОК 9 ХРАБРОВО-ЮГ



-  границы сельских населенных пунктов
-  существующая сельская жилая застройка
-  земли лесного фонда
-  реки, ручьи
-  водоохранная зона рек и ручьев
-  региональная автомобильная дорога
-  местные автомобильные дороги
-  административно-деловые объекты
-  индивидуальная жилая застройка до 3х этажей
-  КФХ
-  существующие с/х производственные центры
-  существующие санитарно-защитные зоны
-  планируемые санитарно-защитные зоны

ПЛАНИРУЕМОЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ УЗЕЛ РАЗВИТИЯ «ВОСТОК»

Участок 10 НОВОВАСИЛЬЕВСКОЕ

Земельные участки, находящиеся в собственности АГРО (кад. №№ 50:18:0090101:109, 50:18:0090101:100), расположены вдоль полосы отвода федеральной автомобильной дороги М-1 «Беларусь» (справа), не имеют необходимых подъездов, расположены на удалении 600 метров от границ ближайшего сельского населённого пункта д. Нововасильевское.

Условия транспортного обслуживания земельных участков должны иметь специальные обоснования

	Кадастровые номера	Площадь, га	Категория. Собственность	Кадастров стоимость тыс. руб	Планируемый вид использования
	д. Нововасильевское				
1	50:18:0090101:109	58,8	с/х назначение собств. АГРО	5325,0	производство- складское
2	50:18:0090101:100	24,0	с/х назначение собств. АГРО	2176,0	придорожный сервис, логистика
	Итого:	82,2			

Участок 11 ВЫСОКОЕ

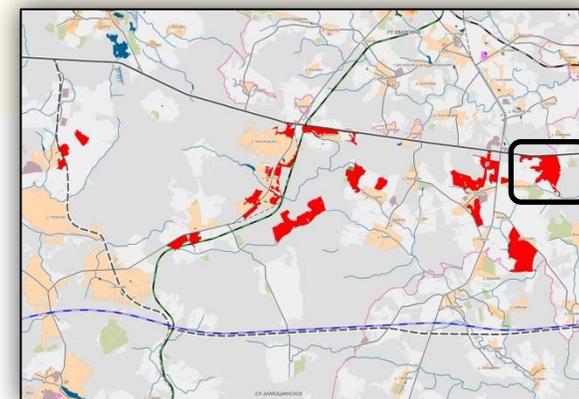
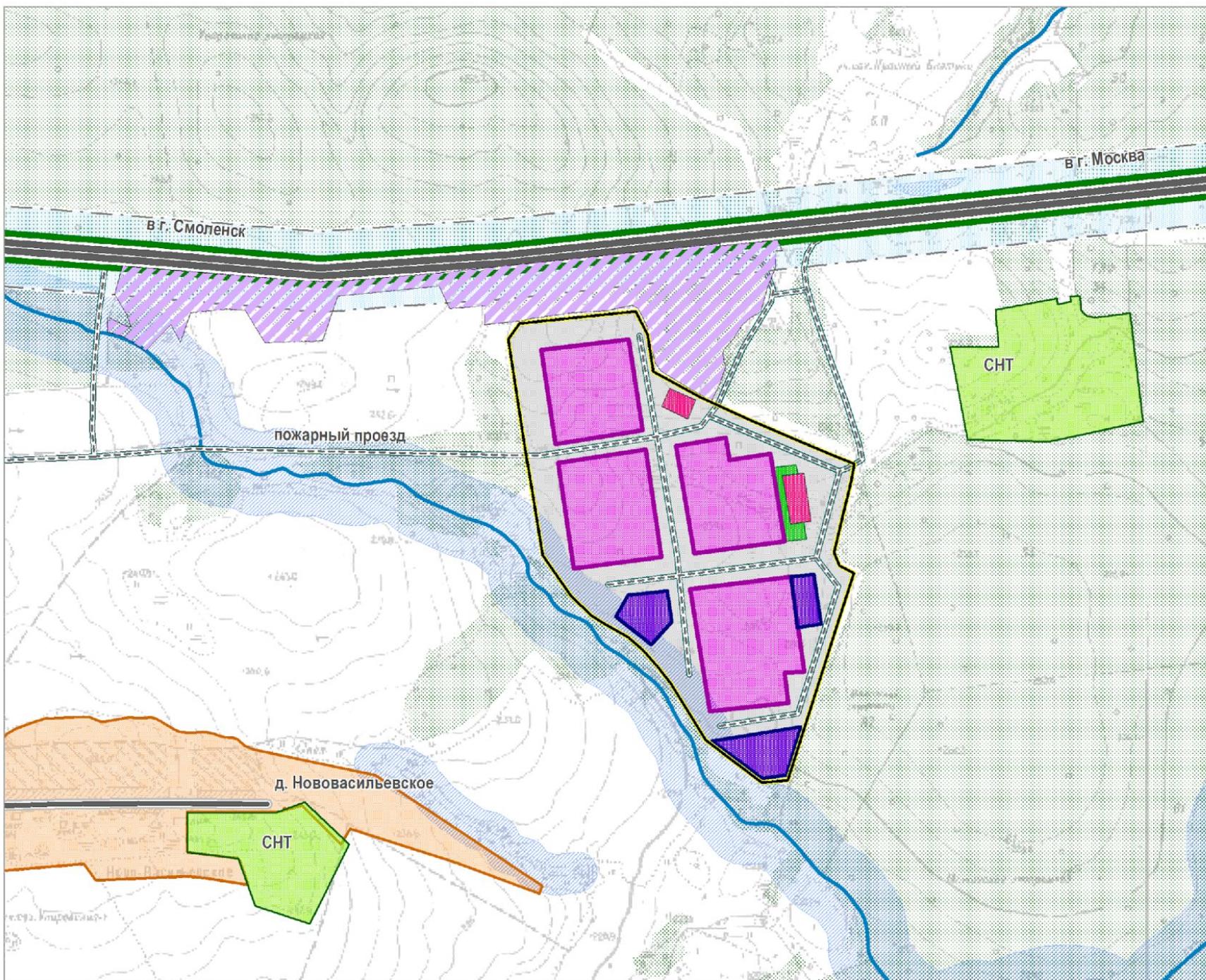
Земельные участки, принадлежащие ООО «Уваровский – 1» (кад. №№ 50:18:0090115:101, 50:18:0090108:29) расположены юго-западнее д. Высокое.

Достопримечательностью является искусственный пруд, созданный на притоке р. Протвы (кад. № 50:18:0090115:108), и прилегающие к нему лесные массивы и объекты с кад.№ 50:18:0090115:110;125.

Экологическая ситуация благоприятна для организации различных видов спортивно-оздоровительной и рекреационной деятельности, организации детского отдыха.

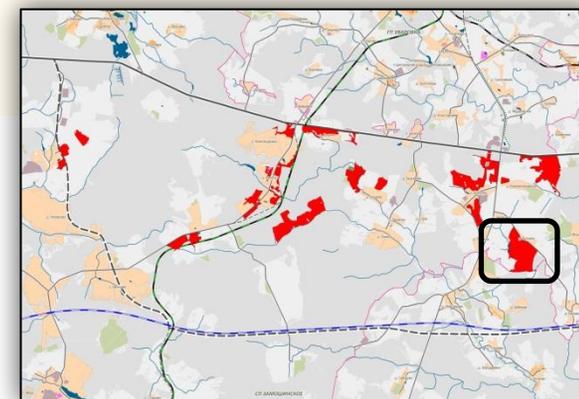
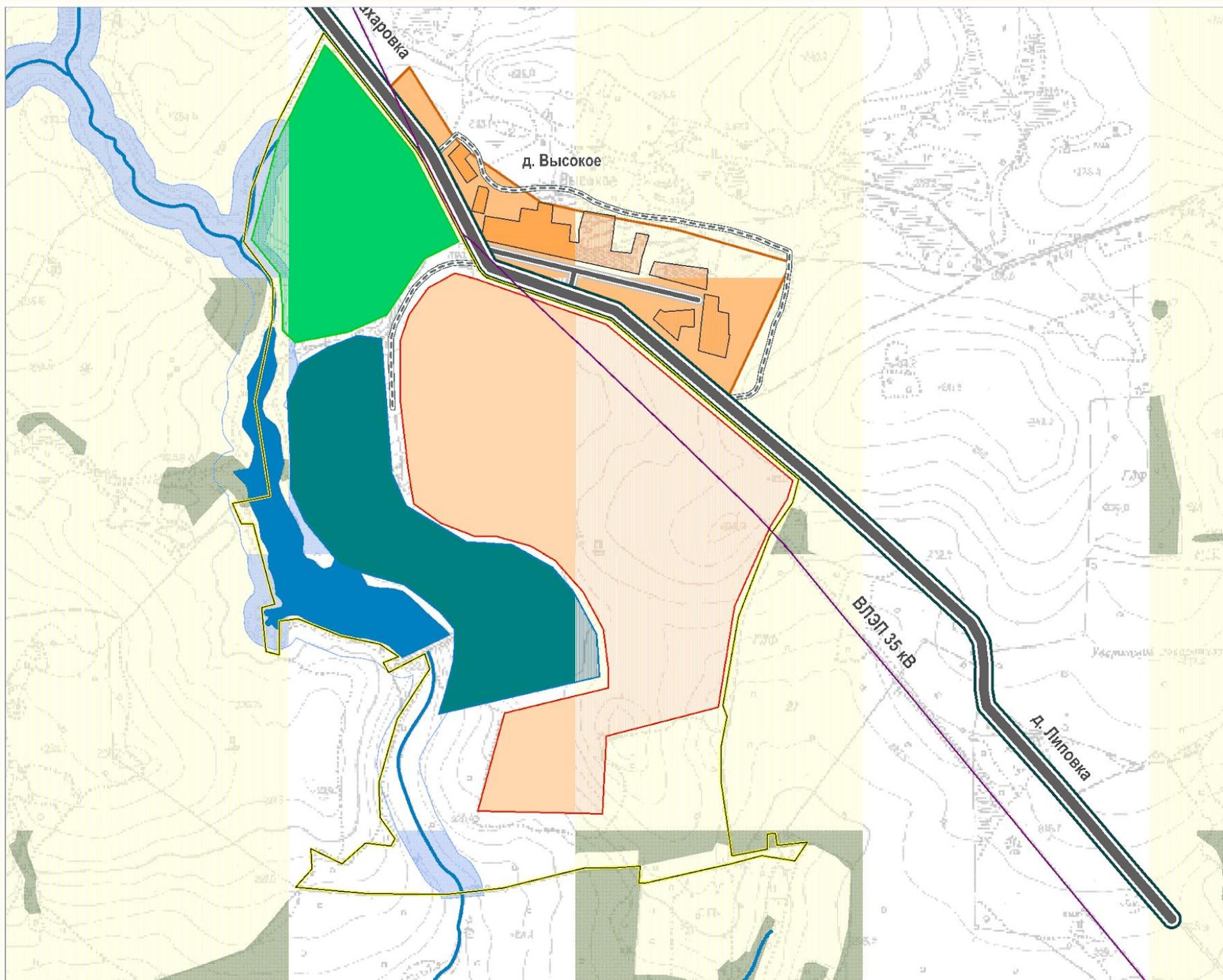
	Кадастровые номера	Площадь, га	Категория. Собственность	Кадастров стоимость тыс. руб	Планируемый вид использования
	д.Высокое				
1	50:18:0090115:101	100,2	с/х назначение Уваровский - 1	8977,6	СНТ ДНП
2	50:18:0090108:29	22,3	с/х назначение Уваровский - 1	1458,6	с/х назначение, под дендропарк или лесопитомн ик
3-6	50:18:0090115:108-1 10,125	12,2	с/х назначение Уваровский - 1	986,0	с/х назначение, искусств. пруд
7	50:18:0090115:107	2,5	с/х назначение Уваровский - 1	22,0	прочие с/х назначения
8	50:18:0090111:1107	2,28	с/х назначение Уваровский - 1	2,1	прочие с/х назначения
	Итого:	139,5			

ПЛАНИРУЕМОЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ
УЗЕЛ РАЗВИТИЯ «ВОСТОК», УЧАСТОК 10 НОВОВАСИЛЬЕВСКОЕ



-  границы земельного участка: планируемое назначение транспортно-логистическое
-  границы сельских населенных пунктов
-  садоводческие и дачные объединения
-  земли лесного фонда
-  реки, ручьи
-  водоохранная зона рек и ручьев
-  федеральные автомобильные дороги и планируемая полоса отвода 100 м.
-  региональные автомобильные дороги
-  местные автомобильные дороги
-  планируемые местные автомобильные дороги
-  придорожная полоса М-1 "Беласусь" 50 м.
-  административно-деловое назначения
-  производственно-складского назначения
-  коммунально-бытового назначения
-  озеленения и благоустройства
-  объекты придорожного сервиса, логистики

ПЛАНИРУЕМОЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ
УЗЕЛ РАЗВИТИЯ «ВОСТОК», УЧАСТОК 11 ВЫСОКОЕ



-  граница рассматриваемой территории
-  границы сельских населенных пунктов
-  существующая сельская жилая застройка
-  земли лесного фонда
-  земли с/х назначения
-  реки, ручьи, пруд
-  водоохранная зона рек и ручьев
-  планируемые местные автомобильные дороги
-  региональные автомобильные дороги
-  ВЛЭП 35кВ
-  рекреационно-парковая и спортивно-оздоровительная зона
-  с/х назначение - дендропарк
-  индивидуальная жилая и рекреационно-жилая (ДНП) зона

ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ИСПОЛЬЗОВАНИЮ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ПРИНАДЛЕЖАЩИХ ООО «УВАРОВСКИЙ -1» И ЗАО «АГРОПРОМИНВЕСТ», РАСПОЛОЖЕННЫХ В СП ЗАМОШИНСКОЕ МОЖАЙСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

№№	Наименование участков	Общая площадь	Жилая застройка	Рекреационно-жилая. ДНП	Объекты производственно – складские, торговые центры	Объекты АПК: теплицы, с/х пр.центры, с/х производство (КФХ, ЛПХ)	Лесо-питомники	Прочие с/х назначения	Объекты придорожного сервиса, логистика, дороги, проезды
1	Александровка	3,15			3,15				
2	Мокрое	37,82	27,64		8,2				1,98 гост, торг
3	Мокрое-восток	151,4		60,5		50,0		40,9	
4	Вышнее	27,5			27,5				
5	Бурцево	42,0		9,1		12,1		20,8	
6	Киселёво	51,4				46,3тепл			5,1 проезды
7	Некрасово	54,1				12,9п.ц.	23,3		17,9 – а/д рег. знач
8	Храброво-север	48,9			31,55			17,35 сзз	
9	Храброво – юг	38,85	4,65			34,2			
10	Нововасильевское	82,8			58,8				24,0логист
11	Высокое	139,5		100,2			22,3	17,0	
	Всего (га):	677,42	32,29	169,8	129,2	155,5	45,6	96,05	48,98
	%%	100	5 %	25%	19%	23 %	7%	14%	7%

Зонирование и баланс территории:

В результате градостроительного зонирования земельных участков, принадлежащих ООО «Уваровский -1» и ЗАО «АГРОПРОМИНВЕСТ», определены:

-жилая зона, включающие застройку малоэтажными многоквартирными домами высотой зданий не более 3-4 этажей (новое строительство и реконструкция существующей жилой застройки в д. Мокрое);
-жилая зона индивидуальными жилыми домами высотой зданий не более 3 этажей (южнее д.Храброво);

-общественно-деловая зона (севернее д. Александрово) - оптово-розничный рынок.

-производственно-складские зоны (юго-восточная окраина д.Мокрое, севернее д.Вышнее, западнее д. Нововасильевское, северо-восточнее д. Храброво);

- придорожный сервис, логистика (западнее д. Нововасильевское, восточнее д. Вышнее);

-тепличный комплекс и с/х производственные центры ООО «Уваровский -1» (юго-западнее д. Киселёво», южнее д.Храброво»);

-лесопитомники (восточнее д. Некрасово, севернее д. Высокое);

-рекреационно-парковая (согласно РВИ) - восточнее д. Мокрое, севернее д. Бурцево, юго-западнее д. Высокое);

-участки, предназначенные для ведения с/х производства (согласно ВРИ) в частном секторе, КФХ, ЛПХ (юго-восточнее д. Мокрое, севернее д. Бурцево, южнее д. Храброво);

-прочие земли с/х назначения (севернее полигона ТКО Храброво, восточнее д. Мокрое, восточнее д. Некрасово- резерв под строительство а/д регионального значения).

Из приведенной таблицы «Предложения по использованию земельных участков» следует, что земельные ресурсы планируется использовать следующим образом:

- общественно-торговый центр – **0,5%** от общей площади участков;
- жилищное строительство с развитой инфраструктурой – **5%**,
- под производственно-складские объекты – **13,5%**;
- объекты придорожного сервиса, логистика – **4%**,
- под коммунальные объекты (кластер «Храброво») - **5%**,
- под строительство объектов АПК (тепличный комплекс) – **7,6%**,
- под развитие малого и (или) индивидуального предпринимательства в частном секторе с/х производства, КФХ, ЛПХ) - **16%**;
- рекреационно-жилая зона – **25%**;
- прочие земли с/х назначения («Мокрое-восток» с уклоном более 8%, Храброво-север в СЗЗ полигона ТКО) – **14%**;
- лесопитомники (Некрасово, Высокое) – **6,7%**

Выводы:

1. Общая площадь 104 земельных участков, принадлежащие ООО «Уваровский -1» и ЗАО «АГРОПРОМИНВЕСТ», рассмотренных в Архитектурно-градостроительной концепции, составляет 677,42 га
2. Предложения по планируемому использованию рассмотренных в концепции земельных участков, принадлежащих ООО «Уваровский - 1» и ЗАО «АГРОПРОМИНВЕСТ» приведены в соответствие с материалами по функциональному зонированию генерального плана СП Замошинское, утверждённого решением Совета депутатов СП Замошинское от 15.07.2013 № 218/42, и в соответствии с материалами по территориальному зонированию, обозначенному в Правилах землепользования и застройки, утверждённых решением Совета депутатов СП Замошинское от 07.10.2013 № 232/45.
3. Исходя из современных требований к организации территории Московской области, предложения по развитию земельных участков, принадлежащих ООО «Уваровский -1» и ЗАО «АГРОПРОМИНВЕСТ» общей площадью 677,42 га, максимально синхронизированы с мероприятиями по строительству и (или) реконструкции планируемых объектов федерального, регионального и местного значения,
4. Техничко-экономическим показатели концепции не противоречат параметрам утвержденного генерального плана СП Замошинское, приведены в соответствие с материалами Государственной программы Московской области «Архитектура и градостроительство Подмосковья на 2014-2018 годы». Раздел «Анализ существующего положения и определение параметров (объёмов строительства и (или) реконструкции объектов, необходимых для этого территорий) достижения значений обеспеченности населения Можайского муниципального района, соответствующих нормативным показателям. 2015 год в части сельского поселения Замошинское.
5. Таким образом, при плотности застройки 30-50-60% под застройкой (всех видов) окажется, ориентировочно, 370 га земель (55%), сохранится под лесами порядка 110 га, (16%), сохранятся не застроенными открытыми ландшафтами порядка 200 га (29%)

Развитие социально-бытовой и коммунальной инфраструктур

Согласно техническому заданию архитектурно - градостроительной концепцией развития земельных участков общей площадью 302 га, принадлежащих ООО «Уваровский -1» и ЗАО «АГРОПРОМИНВЕСТ», подготовлены предложения содержащие финансово-экономическое обоснование стоимости мероприятий, необходимых для достижения нормативных значений обеспеченности населения муниципального образования, с учётом влияния на показатели мероприятий по размещению планируемых концепцией объектов капитального строительства.

Население. Трудовые ресурсы.

(Данные приведены согласно сведениям Комитета по труду и занятости населения Московской области 2015г.)

Население СП Замошинское на 2014 г. составляло 3,014 тыс.человек.

Население СП Замошинское на 2015 г. составило 2,979 тыс.человек.

Население по данным УФМС – н/д (убыль).

Экономически активное население – 1,2 тыс.человек

Трудовые ресурсы -2,49 тысяч человек.

Места приложения труда - 0,53 тыс. человек, из них в бюджетной сфере - тыс. чел.

Требуется мест приложения труда 1,49 тыс. мест

Дефицит – 0,96 тыс.мест.

Сальдо трудовой миграции – 0.

Согласно прогнозам Министерства экономики Правительства Московской области в части ожидаемой естественной динамики численность населения СП Замошинское Можайского муниципального района Московской области увеличится с 3,014 тысяч человек в 2015 году до 3,24 тысяч человек на расчётный период к 2020 году и до 5,01 тысяч чел – к 2035 году. При этом численность трудовых ресурсов составит, соответственно, 2,49 тыс.человек к 2020 году и 3,0 тыс. человек – к 2035 году.

Потребность в рабочих местах при сбалансированном сальдо миграции составит соответственно к 2020 году - 1,62 тыс.человек и 2,5 тыс.человек – к 2035 году.

Таким образом, численность работающих в бюджетных организациях и на вновь вводимых предприятиях при сохраняемой численности работающих на существующих объектах составит 1,1 тыс. человек к 2020 году и 2,0 – к 2035 году.

	Планируемые показатели	Единицы измерения	2015 год	2020 год	2035 год
1	Население	тыс.человек	2,979	3,24	5,01
	Экономически активное население		1,2	1,3	2,0
2	Трудовые ресурсы		2,49	2,15	2,5
	Требуется мест приложения труда		1,49	1,62	2,5
3	Места приложения труда		0,53	0,53	0,51
	Дефицит мест приложения труда		0,96	1,09	2,0
	Новые места приложения труда		0,46	0,6	1,5
4	Сальдо миграции		0	0	0

Развитие социально-бытовой и коммунальной инфраструктур.

Жилой фонд.

(Данные приведены согласно сведениям Министерства строительного комплекса Московской области 2015 год)

Жилой фонд многоэтажный и среднеэтажный – отсутствует.

Общая площадь жилого фонда – 61,9 тыс.кв.метров, в том числе:

- малоэтажный – 32,8 тыс.кв. метров, в нём проживает 1,8 тыс.человек,

- индивидуальный – 29,1 тыс.кв.метров, в котором проживает 1,2 тыс.человек.

Ветхий и аварийный жилой фонд, очередники, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, многодетные семьи, участвующие в программе «Жилище», граждане, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных жилых домов и чьи права нарушены – согласно данным администрации сельского поселения отсутствуют.

Существующая обеспеченность жилым фондом составляет 20,54 кв. метра на 1 человека.

Потребность в жилом фонде на 2020 год при норме обеспеченности 24 кв. метра/чел. составит 77,8 тыс. кв. метров, а к 2035 году при норме обеспеченности жилым фондом 28 кв. метра/чел – 140,3 тыс.кв.метров.

Таким образом, с учётом амортизации жилых зданий потребность в новом строительстве муниципального жилого фонда к 2020 году составит 16,8 тыс. кв. метров, к 2035 году – 80 тыс.кв.метров.

При этом на земельном участке, расположенном юго-западнее д. Мокрое (участок 2 «Мокрое» площадью 16 га) при плотности застройки домами 3-4 этажей 4220-4560 кв.м./га может быть построено 67,5 тыс.кв.м. малоэтажных многоквартирных жилых домов.

(принимается усреднённая величина не менее 61 тыс.кв.метров)

На участке 9 «Храброво – юг» площадью 19 га может быть размещено индивидуальное жилищное строительство на 95 индивидуальных участках площадью не менее 0,12 га/участок, или 19 тыс. кв. метров жилья при средней площади дома не менее 200 кв. метров.

	Планируемые показатели	Единицы измерения	2015 год	2020 год	2035 год
1	Население	тыс.человек	2,979	3,24	5,01
	Обеспеченность жилым фондом	кв.м/чел	20,54	22,0	28,0
2	Требуется- жилой фонд	тыс.кв.м.		77,8	140,3
3	Существующий жил. фонд, в т.ч.		61,9	61,0	60,3
	-малоэтажный много квартирный	тыс.кв.м.	32,8	32,5	32,3
	-индивидуальный	тыс.кв.м.	29,1	28,5	28,0
4	Новое строительства, в т.ч.	тыс.кв.м.		16,8	80,0
	-малоэтажный много квартирный	тыс.кв.м.		16,8	61,0
	-индивидуальный	тыс.кв.м.			19,0
5	Жилой фонд сезонного проживания	га			128,6
	-КФХ, ЛПХ	га		128,6	
	-СНТ, ДНП	га	3,37	10,0	

Социальные, культурно-деловые объекты и предприятия торговли.

Сфера обслуживания СП Замошинское в целом характеризуется достаточным уровнем обеспеченности объектами социального и культурно-бытового обслуживания. Обеспеченность населения СП Замошинское основными учреждениями социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания соответствует действующим нормативам.

Дошкольные образовательные учреждения:

(Данные приведены согласно сведениям Министерства образования Московской области 2015 год)

В настоящее время в СП Замошинское действуют два ДОУ проектной вместимостью 220 мест при фактической наполняемости 65 мест. Профицит фактический -155 мест, профицит по РНГП – 25 мест.

В СП Замошинское имеется две школы проектной ёмкостью 1032 места при фактической наполняемости 152 человека. По РНГП требуется 405 мест. Профицит фактический составляет 880 мест, по РНГП – 627 мест.

Учебные заведения:

(Данные приведены согласно сведениям Министерства здравоохранения Московской области 2015 год)

Стационарная медицинская помощь населению СП Замошинское оказывается Можайской городской больницей. Потребность в больничной помощи обеспечивается в размере 36 мест.

Потребность в амбулаторно-поликлинической сети составляет 36 посещений в смену, что при существующей пропускной способности 2-х амбулаторий 50 посещений в смену обозначает профицит мощности поликлиник 14 посещений в смену.

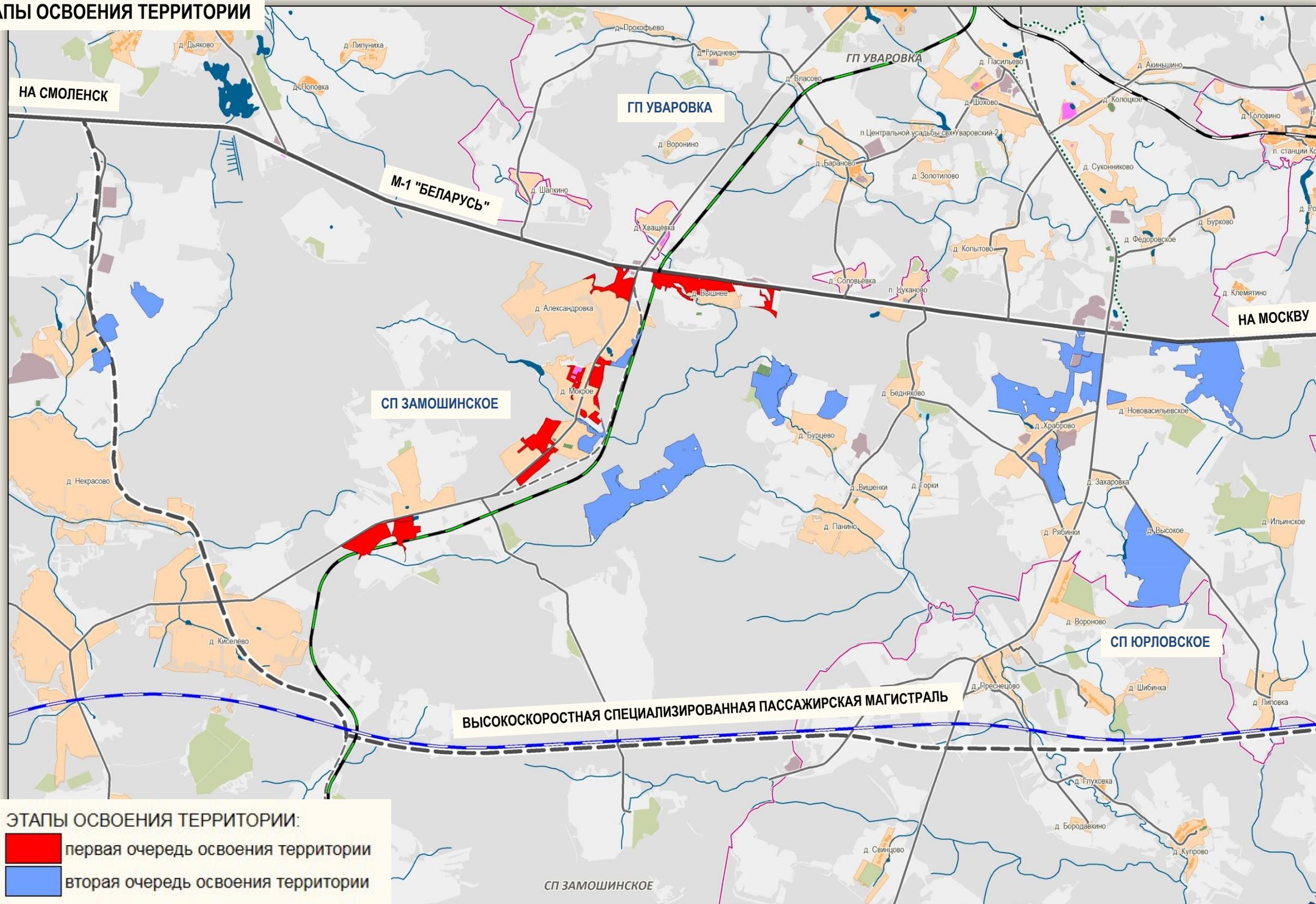
Мероприятия по размещению объектов, необходимых для осуществления полномочий органов местного самоуправления сельского поселения Замошинское (по материалам генерального плана)

Учреждения социального и культурно-бытового обслуживания

*Объекты, необходимые для осуществления полномочий Можайского муниципального района

Поз.	Объекты	Площадь, га	Расположение в сельском поселении	Очередь реализации
<u>Учреждения здравоохранения*</u>				
1.1	Больница на 40 коек, поликлиника на 50 пос./см.и и подстанция скорой медицинской помощи на 1 машину	1,0	д. Храброво	Расчётный срок 2035 год
<u>Физкультурно-спортивные учреждения</u>				
1.4	Открытые спортивные площадки (4,80 тыс. кв. м)	0,5	д. Бурцево	Расчётный период 2020 год
1.5	Открытые спортивные площадки (3,02 тыс. кв. м)	0,3	д. Киселёво	Расчётный срок 2035 год
1.6	Физкультурно-оздоровительный комплекс в составе спортивно-тренажёрных залов (1450 кв. м) и бассейна (100 кв. м)	0,8	д. Мокрое	Расчётный срок 2035 год

ЭТАПЫ ОСВОЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ



ЭТАПЫ ОСВОЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ:
[Red box] первая очередь освоения территории
[Blue box] вторая очередь освоения территории

ПЛАНИРУЕМОЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ УЗЕЛ РАЗВИТИЯ «ВОСТОК»

Рекреационное развитие:

Планируется размещение социально-значимых объектов в д.д. Мокрое, Бурцево площадью 49,1 га, а также формирование спортивно-рекреационных и физкультурно-оздоровительных комплексов в д. Высокое, площадью 100,2 га.

Учитывая специфику этих объектов, важных для организации их функционирования в масштабе Московского региона, что потребует привлечения значительного количества обслуживающего персонала, в связи с чем размещение этих объектов должно предварительного сопровождаться специальным экономическим обоснованием.

Развитие производственных и инженерно-коммунальных зон:

Общая площадь территорий, планируемых под размещение объектов производственно-складского, общественно-делового и спортивно-рекреационного назначения составит 186,3 га.

1. Производственно-складские, транспортно-логистические, агропромышленные объекты:

- восточнее д. Мокрое – 14,35 га, 0,14 тыс. человек;
- юго-западнее д. Киселево – 25,0 га, тепличное хозяйство, работающие 0,16 тыс.

человек;

- севернее д. Храброво – 54,0 га, - 0,5 тыс. человек;
- северо-восточнее д. Нововасильевское – 63,0 га, производственные площади – 378 тыс.кв.м., работающих - 0,65 тыс. человек;
- северо-западнее д. Александровка – 3,0 га, 0,07 тыс. человек;
- севернее д. Вышнее – 11,1 га, производственный площади - 66,6 тыс.кв.м.,

обслуживающий персонал - 0,2 тыс. человек;

Общая площадь планируемых производственно-складских зон составит 170,5 га, численность работающих – 1,72 тыс. человек.

2. Общественно-деловые зоны – 15,8 га, обслуживающий персонал 0,18 тыс.чел. :

- д. Мокрое – планируемая территория – 6,2 га, планируемая численность работающих – 0,06 тыс. человек;

- д. Бурцево – 3,2 га, 0,04 тыс. человек;
- д. Высокое – 3,2 га, 0,04 тыс. человек;
- д. Храброво – 3,2 га, 0,04 тыс. человек.

3. Количество бюджетных рабочих мест определено в соответствии с нормативной потребностью в обслуживающем персонале объектов социальной инфраструктуры бюджетной сферы – 0,23 тыс. человек. Новое жилищное строительство приведёт к увеличению численности занятых в сфере жилищно-коммунального хозяйства – ориентировочно на 0,040 тыс. человек.

Реализация перечисленных мероприятий по размещению объектов производственно-складского, общественно-делового и спортивно-рекреационного назначения позволит создать на территории сельского поселения Замошинское дополнительно 1,9 тыс. рабочих мест.

Учитывая предварительные данные о численности занятых на этих предприятиях, можно предположить целесообразным размещение в первую очередь предприятий, размещаемых в узле развития «Запад» с центром д. Мокрое, д. Киселёво, д. Вышнее.

На территории СП Замошинское достаточно развита сеть автомобильных дорог, имеющих твёрдое покрытие, по которой обеспечивается связь между населёнными пунктами.

Согласно предложениям генерального плана СП Замошинское по развитию объектов транспортной инфраструктуры местного значения планируется реконструкция основных улиц (по 2 полосы движения) в жилой застройке всех сельских населённых пунктов, расположенных в северной части поселения.

Проектом Схемы территориального планирования транспортного обслуживания Московской области в границах СП Замошинское планируется реконструкция (2 полосы движения) местных автомобильных дорог 1У категории (сведения приводятся в информационной цели): «подъезд к д.Ильинское», «Вишенки – Горки –Храброво», «подъезд к д.Вышнее», «подъезд к СНТ западнее д. Некрасово», «Соединительная дорога от д. Некрасово в южную часть поселения», «подъезд к пром территории западнее д. Панино», «подъезд к д. Бурцево».

Объектами транспортной инфраструктуры регионального значения определены реконструкция (2 полосы движения) Обычная автомобильная дорога «Тверь – Лотошино – Шаховская – Уваровка» (200 метров), строительство автомагистрали I категории (4 полосы движения, ширина зоны планируемого размещения линейных объектов автомобильного транспорта 400 метров) с названием «Граница Московской области (со стороны г. Вязьма) – Наро-Фоминск – Чехов – Малино – Воскресенск – Куровское – Орехово-Зуево – М-7 «Волга» и развязки с автодорогой «Тверь – Лотошино – Шаховская – Уваровка»

Из объектов транспортной инфраструктуры федерального значения в СП Замошинское планируется строительство линии высокоскоростной железнодорожной магистрали «Москва – Смоленск – Красное» (ширина зоны планируемого размещения линейных объектов железнодорожного транспорта 500 метров, протяженность 21 км), планируемой железной дороги «Уваровка – МЛЦ – Кусково – Износки», 4-х транспортных развязок в разных уровнях на автомобильной дороге М-1 «Беларусь».

Генеральным планом СП Замошинское на перспективу в планируемых производственно-складских зонах предлагается разместить комплексы очистных канализационных сооружений, которые будут обслуживать территорию промзон и жилой застройки.

В связи с интенсификацией использования территорий генеральным планом СП Замошинское планируются следующие мероприятия по дальнейшему развитию инженерной инфраструктуры (приводятся выборочно для северной части поселения):

-строительство 7 водозаборных узлов на территориях индивидуальной жилой застройки деревень Мокрое, Бурцево,Бедняково, Храброво, Высокое, посёлке Липовка единичной производительностью до 0,8 тыс. м3/сутки;

-реконструкция очистных сооружения полной биологической очистки в д. Мокрое производительность 1,2 тыс. м3/сутки на первую очередь, -строительство 6-ти очистных сооружений полной биологической очистки для территорий индивидуальной жилой застройки деревень Мокрое, Бурцево, Бедняково, Храброво, Высокое, посёлка Липовка единичной производительностью до 0,5 тыс. м3/сутки,

-строительство 15 КНС,

-реконструкция с модернизацией оборудования, газификацией, увеличением тепловой мощности 10 Гкал/час котельной д. Мокрое,

-строительство котельных для теплоснабжения объектов в зоне логистических центров мощностью 50 Гкал/час,

- строительство 30 объектов котельных малой мощности для теплоснабжения объектов социального и коммунально-бытового обслуживания населения, в том числе школ, детских дошкольных учреждений на территории планируемой малоэтажной жилой застройки, единичной тепловой мощностью от 2,0 до 6,0 Гкал/час, суммарная — 160 Гкал/час,
- строительство 5 котельных малой мощности для теплоснабжения объектов производственно-складских зон севернее д. Храброво, северо-восточнее д. Нововасильевское, севернее и восточнее д. Вышнее единичной тепловой мощностью от 3,0 до 6,0 Гкал/час, суммарная — 22 Гкал/час,
- строительство газопровода высокого давления и 36-ти ГРП к площадкам застройки в д. Мокрое, д. Некрасово, Вышнее, Киселёво, Александровка и др. общей протяжённостью 118 км,
- строительство газопровода высокого давления и 20 ГРП к населённым пунктам, не обеспеченным природным газом: д.д. Храброво, Высокое, Нововасильевское, Бедняково, Бурцево и др* общей протяжённостью 21,26 км,
- строительство электроподстанция ПС 220/20 кВ с заходом ВЛ 220 кВ на территории планируемого мультимодального логистического комплекса ОАО «РЖД» в д. Киселёво**,
- перевод ПС 35 кВ «Киселёво» на напряжение 110 кВ с заменой трансформаторов и строительством ВЛ 110 кВ*
- реконструкция и модернизация сети и сооружений электроснабжения напряжением 10 и 0,4 кВ, строительство цифровой автоматической телефонной станции**,
- строительство 20-25 распределительных пунктов (РП-20 кВ) с прокладкой кабельно-воздушных линий электропередачи ЛЭП-20 кВ питающей сети,
- реконструкция 2-х автоматических телефонных станций координатного типа (АТСК): АТСК-766 (д. Мокрое), АТСК-762 (с. Семёновское)**, строительство 23-х очистных сооружений поверхностного стока, расположенных в малоэтажной и индивидуальной жилой застройке в деревнях Мокрое, Бурцево, Бедняково, Храброво, Высокое, п. Липовка.

Предложения по реализации размещения объектов капитального строительства на земельных участках, принадлежащих ООО «Уваровский -1» и ЗАО «АГРОПРОМИНВЕСТ», во взаимосвязи с программой социально-экономического развития СП Замошинское.

Технико-экономические показатели, представленные ранее в генеральном плане и в настоящей концепции соответствуют программе социально-экономического развития СП Замошинское, в том числе:

- по объектам: социальной инфраструктуры (дошкольные образовательные учреждения, школы, объекты здравоохранения, спортивно-оздоровительные);
- по расселению ветхого и аварийного фонда (отсутствует);
- по обеспечению жильём обманутых участников долевого строительства; льготных категорий граждан (отсутствуют);
- по обеспечению земельными участками многодетных семей (отсутствуют);
- по развитию транспортной инфраструктуры разного уровня (федеральный, региональный, местный) и пассажирского обслуживания автомобильным транспортом;
- инженерной инфраструктуры (формируется анализ объёмов потребления природного газа и энергетической мощности);
- коммунальной инфраструктуры (кладбища, пожарные депо);
- рекреации и досуга (парки, озеленённые территории).

Предложения согласованы с мероприятиями по строительству и (или) реконструкции планируемых объектов федерального, регионального и местного значения.

Молочное производство и закрытый грунт – это те направления, которые получают наивысшую поддержку от Правительства Московской области.

Концепцией особо выделяются объекты, являющиеся наиболее актуальными и рекомендуемыми к строительству в первую очередь, в частности, тепличный комплекс «Киселёво» и производственная зона «Вышнее».

За основу технико-экономических показателей создания тепличного комплекса «Киселево» в качестве аналога приняты показатели, подготовленные специализированной организацией «Агроинжиниринговая корпорация» (г. Москва).

Тепличный комплекс для выращивания овощей представляет собой три автономные сооружения (модули), имеющие в длину 192 метра, в ширину - 125 метров, площадью 24000 кв. метров каждый.

В корпусах тепличных модулей размещаются помещения инженерного обеспечения теплиц, стоянки транспортных средств, обслуживающих теплицы, помещения цехов по обработке сельскохозяйственной продукции. К модулям пристроены помещения административно-бытового блока.

Этажность -1.

Общая площадь теплиц -68880 кв. метров, административно-бытового корпуса – 1500 кв. м. Численность работающих -126 чел., из них администрация -14 чел., отдел сбыта – 6 чел., производственные рабочие - 66 чел., обслуживание – 40 чел.. Фонд оплаты труда -72,5 млн. руб в год., из них НДФЛ – 9,4 млн.руб. Отчисления в ПФР и ФСС -21,8 млн.руб.

Общая площадь теплиц -68880 кв. метров, административно-бытового корпуса – 1500 кв. м. Численность работающих -126 чел., из них администрация -14 чел., отдел сбыта – 6 чел., производственные рабочие - 66 чел., обслуживание – 40 чел.. Фонд оплаты труда -72,5 млн. руб в год., из них НДФЛ – 9,4 млн.руб. Отчисления в ПФР и ФСС -21,8 млн.руб.

В составе комплекса размещается роботизированный склад готовой продукции – специализированное сооружение – холодильно-складской комплекс предприятий по оказанию услуг аренды холодильных и морозильных камер, а также коммерческих грузов. В здании роботизированного склада предполагается размещение фирменного магазина для розничной торговли продукцией агрокомплекса и офисные помещения. Услуги комплекса - аренда холодильных и морозильных камер. Этажность – 2 этажа и более. Количество рабочих мест-64, НДФЛ -11,2 млн.руб., отчисления в ПФР и ФСС -26 млн.руб. Налог на имущество 3,6 млн.руб. НДС 88 млн. руб. Налог на прибыль 83 млн.руб.

Потребность в энергоресурсах:

Годовой расход тепла – 4732 МВт,

Годовой расход газа – 552,8 тыс.м3 (31,9 т.у.т.)

Годовой расход воды -88,6 тыс.м3.

Объектами инженерно-технологического обеспечения являются склады, мастерские, энергоцентр, в т.ч. газопоршневая и газораспределительная станции, трансформаторные подстанции, сети электроснабжения, локальные очистные сооружения, водозаборный узел, в т.ч. скважины и пункт очистки, резервуарный парк, сети инженерно-технологического обеспечения.

Мощность газопоршневой станции 16 МВт.

Потребность в энергоресурсах :

Электропотребление – 7250 кВт.

Водопотребление – 920 м3/сутки (завышено).

Газопотребление максимальное часовое -3,74 тыс.м3/час, годовое – 845 тыс.м3.

Общее количество рабочих мест – 190 человек, в т.ч. теплицы – 126 человек,

роботизированный склад – готовой продукции – 64 человек.

Годовой размер НДФЛ – 26,8 млн.руб.

Годовой размер отчислений на соц. страхование (ПФР и ФСС) – 62,2 млн.руб.

Общая величина налоговых отчислений – 233,4 млн. руб.

Общий объём инвестиций в строительство и оборудование- 6727 млн.рублей, в т.ч.

Тепличный комплекс – 969 млн.руб,

Роботизированный склад готовой продукции – 2250 млн.руб.

Объекты предприятия -энергоцентр – ориентировочно, 640 млн.руб (уточняется).

Общая величина годовой выручки – 2177,67 млн.руб.

Срок окупаемости – 5-7 лет.

Генеральным планом СП Замошинское южнее д. Киселёво планируется размещение крупного мультимодального логистического центра, включающего объекты логистики, грузовой аэропорт, общественно-деловые структуры и торгово-выставочный центр, объекты рекреационного назначения и бытового обслуживания.

Размещение мультимодального логистического центра (МЛЦ) ориентировано на развитие межрегиональных связей, на усиление внутренней связности регионов, транспортной доступности отдалённых территорий в рамках регионов и ЦФО в целом.

Территория МЛЦ -361 га, общая площадь объектов, планируемых на МЛЦ – 1,4 млн. кв. метров, планируемая численность рабочих мест - 4,8 – 4,9 тыс. рабочих мест. Товарооборот МЛЦ – 9,7 млн.т/год.

На территории СП Замошинское севернее д. Вышнее предполагается размещение производственно-складского комплекса с отдельными функциями логистического направления.

Территория центра 11,1 га незначительна для создания полноценного логистического центра, для организации которого наиболее приемлемой рассматриваются территории, площадь которых приближена к 100 га.

Вместе с тем, местоположение земельного участка на границе с соседней областью, примыкание его к полосе отвода федеральной автомобильной дороги М-1 «Беларусь» и к планируемой железнодорожной ветке ОАО «РЖД», создают предпосылки для создания производственно-складского комплекса.

В зависимости от планируемой этажности зданий комплекса производственные помещения могут составить при 60% плотности застройки и 2-этажном исполнении строений – 133 тыс. кв. метров, оптимальной численностью занятых на объекте при 100 чел/га производственных площадей – 1300 человек. Указанные рабочие места могут быть востребованы населением как СП Замошинское, так и населением близрасположенных ГП Уваровка, СП Юрловское, в которых в настоящее время прослеживается глубокий дефицит рабочих мест.