



**ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА  
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**(Главгосстройнадзор Московской области)**

бульвар Строителей, д.1, г. Красногорск  
Московская область, 143407

тел. (498) 602-31-91  
факс (498) 602-31-92  
e-mail: stroynadzor@mosreg.ru

---

**Градостроительная проработка инвестиционного проекта**

<b>ЗАЯВКА</b>	<b>Р001-7381989840-106919685 от 28.01.26</b>
<b>ЦЕЛЬ</b>	<b>для вовлечения в хозяйственный оборот</b>
<b>ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК /ТЕРРИТОРИЯ</b>	<b>50:14:0010407:458</b>
<b>АДРЕС</b>	<b>Московская область, Щёлково г.о, п. Фряново</b>

**2026 г.**

**Планируемое использование земельного участка: магазины, общественное питание**

## **ИНФОРМАЦИЯ О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ**

Кадастровый номер земельного участка: **50:14:0010407:458;**

Площадь земельного участка: **4 636 м<sup>2</sup>;**

Категория земель: **Земли населенных пунктов;**

Разрешённое использование в ЕГРН: **Магазины (4.4), Общественное питание (4.6);**

Границы городских округов: **Городской округ Щелково;**

Границы населенных пунктов: **Рабочий посёлок Фряново.**

Участок **расположен вне границ** поясов зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения г. Москвы или в непосредственной близости от них.

## **ПЕРЕСЕЧЕНИЯ С ТЕРРИТОРИАЛЬНЫМИ ЗОНАМИ И ИХ ВРИ (В СООТВЕТСТВИИ С ПЗЗ)**

Наименование территориальной зоны: **О-1 - Многофункциональная общественно-деловая зона;**

Площадь наложения: **4635.87 м<sup>2</sup>;**

Процент наложения: **100 %;**

Этажность по ПЗЗ: **3 этажа.**

## **Основные виды разрешенного использования**

1. Хранение автотранспорта
2. Размещение гаражей для собственных нужд
3. Коммунальное обслуживание
4. Предоставление коммунальных услуг
5. Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг
6. Дома социального обслуживания
7. Оказание социальной помощи населению
8. Оказание услуг связи
9. Общежития
10. Бытовое обслуживание
11. Здравоохранение
12. Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
13. Стационарное медицинское обслуживание
14. Дошкольное, начальное и среднее общее образование
15. Среднее и высшее профессиональное образование
16. Объекты культурно-досуговой деятельности
17. Общественное управление
18. Обеспечение научной деятельности
19. Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях
20. Амбулаторное ветеринарное обслуживание
21. Приюты для животных
22. Деловое управление
23. Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))
24. Рынки
25. Магазины
26. Банковская и страховая деятельность
27. Общественное питание
28. Развлекательные мероприятия
29. Проведение азартных игр
30. Служебные гаражи
31. Объекты дорожного сервиса
32. Заправка транспортных средств
33. Обеспечение дорожного отдыха

34. Автомобильные мойки
35. Ремонт автомобилей
36. Стоянка транспортных средств
37. Выставочно-ярмарочная деятельность
38. Спорт
39. Связь
40. Автомобильный транспорт
41. Обеспечение внутреннего правопорядка
42. Историко-культурная деятельность
43. Земельные участки (территории) общего пользования
44. Улично-дорожная сеть
45. Благоустройство территории

### **Вспомогательный вид разрешенного использования**

1. Коммунальное обслуживание
2. Связь
3. Обеспечение внутреннего правопорядка

### **Условно разрешенные виды использования**

1. Гостиничное обслуживание
2. Легкая промышленность
3. Фарфоро-фаянсовая промышленность
4. Электронная промышленность
5. Ювелирная промышленность
6. Пищевая промышленность
7. Строительная промышленность
8. Склад
9. Складские площадки
10. Научно-производственная деятельность
11. Трубопроводный транспорт

## **ПЕРЕСЕЧЕНИЕ С ЗОУИТ И ТЕРРИТОРИЯМИ**

Пересечение по данным ЕГРН:

1. **Название ЗОУИТ/территории:** Охранная зона инженерных коммуникаций  
Охранная зона ЛЭП 10 кВ фидер 41 ПС-30 с отпайками;  
**Площадь пересечения:** 566м<sup>2</sup>;  
**Процент пересечения:** 12.2%.



2. **Название ЗОУИТ/территории:** Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов  
Санитарно-защитная зона для действующего предприятия АО "Фряновская фабрика", расположенного по адресу: Московская область, Шелковский район, рп. Фряново, (кадастровые номера участков 50:14:0010406:6, 50:14:0010406:5);  
**Площадь пересечения:** 4358м<sup>2</sup>;  
**Процент пересечения:** 94%.



Пересечение по данным ИСОГД:

1. Название ЗОУИТ/территории: Водоохранная зона  
река Киленка Распоряжение №2307-РМ от 14.09.2023;  
Площадь пересечения: 2242м<sup>2</sup>;  
Процент пересечения: 48.4%.



2. Название ЗОУИТ/территории: Санитарно-защитная зона  
Наименование документа: Об установлении санитарно-защитной зоны для  
действующего предприятия АО «Фряновская фабрика» от 21.12.2020 № 417-03;  
Площадь пересечения: 4358м<sup>2</sup>;  
Процент пересечения: 94%.



### **По информации Министерства экологии и природопользования Московской области:**

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

Согласно картографическим материалам информационной системы обеспечения градостроительной деятельности Московской области **участок частично расположен в границах водоохранной зоны реки Киленка.** Границы береговых линий (границ водного объекта) реки Киленка, а также указанных зон с особыми условиями использования территории установлены распоряжениями Министерства №2307-РМ от 14.09.2023.

Распоряжения Министерства публикуются на официальном сайте Министерства экологии и природопользования Московской области <http://mer.mosreg.ru/> в разделе «Нормативные правовые акты, изданные Министерством».

Дополнительно сообщаем, что все сведения о водных объектах заносятся в Государственный водный реестр (далее – ГВР), в том числе о водоохранных зонах и прибрежных защитных полосах, зонах затопления, подтопления и других зонах с особыми условиями их использования, а также о документах, на основании которых возникает право собственности на водные объекты или право пользования водными объектами.

На территории Московской области ведение ГВР осуществляет Отдел водных ресурсов по Московской области Московско- Оцкого БУ.

Факт наличия (отсутствия) береговых линий (границ водных объектов), границ водоохранных зон и прибрежных защитных полос водных объектов, акваторий водных объектов, а также самих водных объектов определяется по итогам проведения специализированной организацией, обладающей лицензией Росгидромета на осуществление деятельности в области гидрометеорологии и в смежных с ней областях, включающей определение гидрологических характеристик окружающей среды, инженерно-геодезических изысканий и иных обследований.

При осуществлении хозяйственной и иной деятельности в прибрежной защитной полосе, водоохранной зоне, береговой полосе водных объектов следует соблюдать требования, установленные к режиму использования данных территорий, в соответствии со статьей 65 Водного кодекса, а также в силу статьи 50 Федерального закона от 20.12.2004 № 166-ФЗ «О рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов», обеспечить согласование указанной деятельности с федеральным органом исполнительной власти в области рыболовства в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Испрашиваемая территория расположена в границах водохозяйственного участка 09.01.03.006 Клязьма от г. Ногинск до г. Орехово-Зуево, нераспределенный объем лимитов для сброса сточных вод по состоянию на 16.01.2026 составляет 71 021,81 тыс. м<sup>3</sup>/год.

Ближайший водный объект расположен на расстоянии ~ 366 м от границ участка – река Киленка, границы береговых линий водного объекта установлены Распоряжением №2307-РМ от 14.09.2023.

**Министерством экологии и природопользования ЗСО подземных источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, расположенных на испрашиваемой территории, не устанавливались.**

**Испрашиваемая территория расположена вне границ ЗСО источников питьевого водоснабжения г. Москвы** в соответствии с решением Исполнительных комитетов Московского областного и Московского городского Советов народных депутатов от 17.04.1980 № 500-1143 «Об утверждении проекта установления красных линий границ зоны санитарной охраны источников водоснабжения г. Москвы в границах ЛПЗП» и постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 30.04.2010 № 45 «Об утверждении СП 2.1.4.2625-10 «Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения г. Москвы».

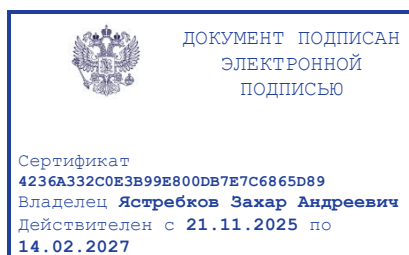
**По информации Главного управления культурного наследия Московской области:**

В соответствии со ст. 28, 30, 31, 32, 36, 45.1 Федерального закона № 73-ФЗ перед началом землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на Земельном участке заказчик работ (Арендатор) **обязан обеспечить проведение и финансирование государственной историко-культурной экспертизы земельного участка** в порядке, установленном ст. 45.1 Федерального закона и Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530.

## ВЫВОДЫ:

1. Установленные ВРИ и категория земель земельного участка **соответствуют** планируемому размещению объекта.
2. ВРИ «**Общественное питание**» (код **4.6**), «**магазины**» (код **4.4**) в соответствии с ПЗЗ предусмотрены в **основных** видах разрешенного использования градостроительного регламента.
3. По информации от Администрации г.о. **Щелково** Московской области риски возникновения социальной напряженности, связанной с планируемой застройкой, **отсутствуют**.
4. Существующая транспортная доступность отсутствует. Необходимо получение технических условий на примыкание к автомобильной дороге местного значения.
5. При проектировании необходимо учесть ограничения, установленные санитарно-защитной зоной промышленного предприятия, в которой не допускается размещение объектов, указанных в пунктах 5.1 и 5.2 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».
6. Размещение объекта допускается на земельном участке с кадастровым номером **50:14:0010407:458** при соблюдении градостроительных регламентов и требований законодательства.

Заместитель руководителя  
Главного управления государственного  
строительного надзора  
Московской области



З.А. Ястребков

(должность уполномоченного лица  
органа (организации),  
осуществляющего выдачу разрешения  
на строительство)

(электронная подпись)

(расшифровка подписи)

## **ПРИЛОЖЕНИЯ**

Сведения о технических условиях (Стоимость типового присоединения подлежит уточнению в ГКУ МО АРКИ):

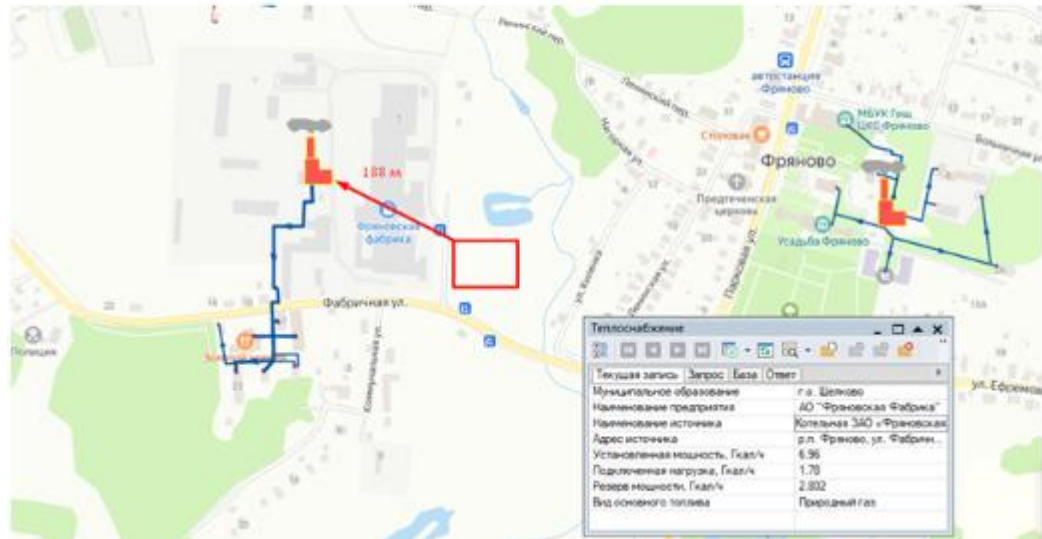
Водоснабжение Секретная схема

Водоотведение Секретная схема

Теплоснабжение

**КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 50:14:0010407:458**

**РЕСУРС ТС:**



Газоснабжение

142409, Московская обл, Ногинский р-н,  
Ногинск г, Ревсобраний ул, дом № 1

**Сведения о технических условиях**  
на газоснабжение объекта капитального строительства Магазин,  
располагаемого на земельном участке с кадастровым номером  
50:14:0010407:458 по адресу: Московская область, Российская Федерация,  
г.о. Щелково, пос. Фряново

**1. Предельная свободная мощность существующих сетей.**

Ориентировочным источником газоснабжения указанного земельного участка может являться газопровод от ГРС Фряново. Предельная свободная мощность в точке подключения составляет 15 куб.м/час.

**2. Максимальная нагрузка: 15 куб.м/час.**

**3. Срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения:**

В соответствии с пунктом 53 Правил подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям газораспределения, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.09.2021 № 1547, срок подключения составляет:

- а) 135 дней - для заявителей первой категории;
- в) 1,5 года - для заявителей второй категории, если иные сроки (но не более 3 лет) не предусмотрены инвестиционной программой или соглашением сторон;
- г) 2 года - для заявителей, плата за технологическое присоединение которых устанавливается по индивидуальному проекту, а также для заявителей третьей категории, если иные сроки (но не более 4 лет) не предусмотрены инвестиционной программой или соглашением сторон.

**4. Размер платы за подключение (технологическое присоединение):**

Определяется в соответствии с Распоряжением Комитета по ценам и тарифам Московской области от 26.12.2025 №389-Р.

**5. Срок действия данных сведений.**

В течение 6 месяцев.

Инженер 1 категории  
технического отдела филиала АО  
«Мособлгаз» Восток

Галочкина Е.А.