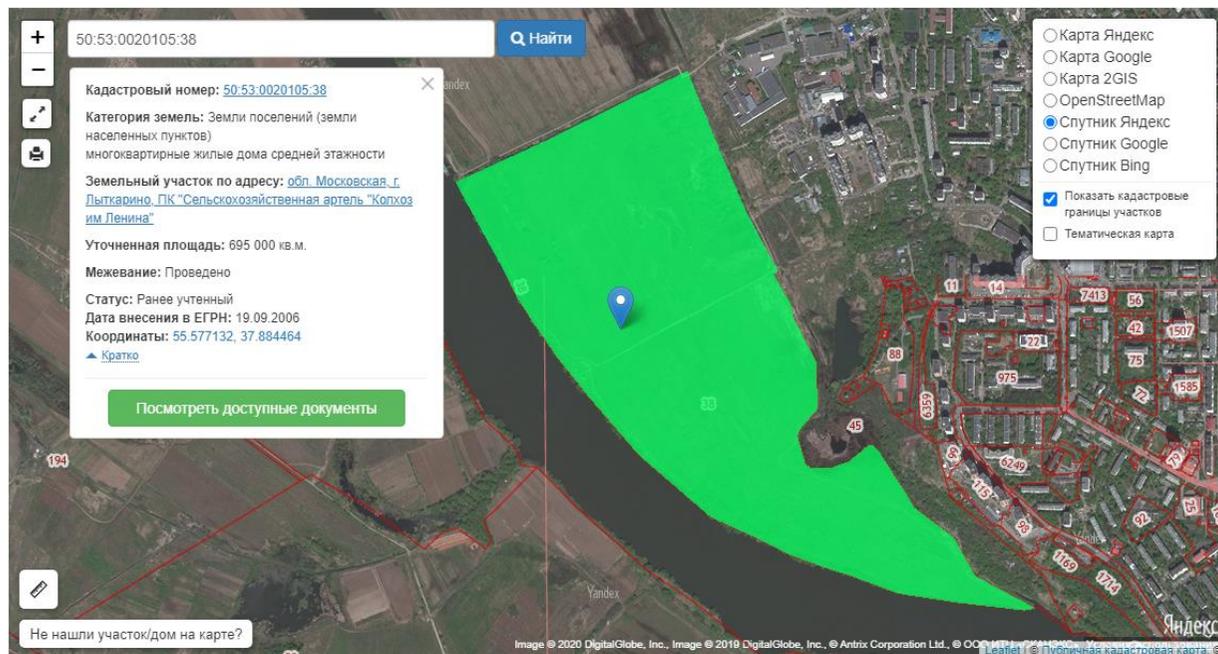


Земельный участок с кадастровым номером 50:53:0020105:38 общей площадью 695 000 кв. м. расположен по адресу: обл. Московская, г. Лыткарино, ПК "Сельскохозяйственная артель "Колхоз им Ленина"



Земельный участок принадлежит на праве собственности ООО "ТрейдИнвест" (ИНН: 7702586438). Дата государственной регистрации права собственности: 17.08.2006, номер государственной регистрации права: 50-50-53/003/2006-319.

Участок с кадастровым номером 50:53:0020105:38 относится к категории – «земли населенных пунктов», видом разрешенного использования участка согласно сведениям из ЕГРН является –«многоквартирные жилые дома средней этажности».

В отношении участка проведено межевание.

В соответствии с генеральным планом г.о. Лыткарино Московской области рассматриваемый земельный участок находится в планируемой зоне многоквартирной жилой застройки (Ж-1) и иной рекреационной зоне. На участке имеются:

1. очистное сооружение дождевой канализации;
2. канализационная насосная станция;
3. газопровод распределительный высокого давления;
4. линии электропередачи 110 кВ.

Согласно правилам землепользования и застройки территории (части территории) г.о. Лыткарино Московской области данный земельный участок расположен в зоне осуществления деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории (КУРТ-11) (ПЗЗ утверждены решением Совета депутатов городского округа Лыткарино Московской области от 16.11.2017 № 265/27 (в редакции от 23.07.2020).

Для данного участка предусмотрены следующие параметры застройки:

1. плотность жилой застройки, процент застройки жилыми домами жилого района (квартала) - 6360 кв. м/га (7,1%) / 15800 кв. м/га (17,5%);
2. предельное количество этажей (за исключением подземных и технических этажей) – 9;
3. максимальный процент застройки в границах земельного участка - устанавливается документацией по планировке территории;
4. предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков - устанавливается документацией по планировке территории;
5. минимальные отступы от границ земельных участков - устанавливается документацией по планировке территории;
6. расчетная численность населения - определяется из расчета 28 кв. м. общей площади многоквартирной жилой застройки на 1 человека и др. параметры.

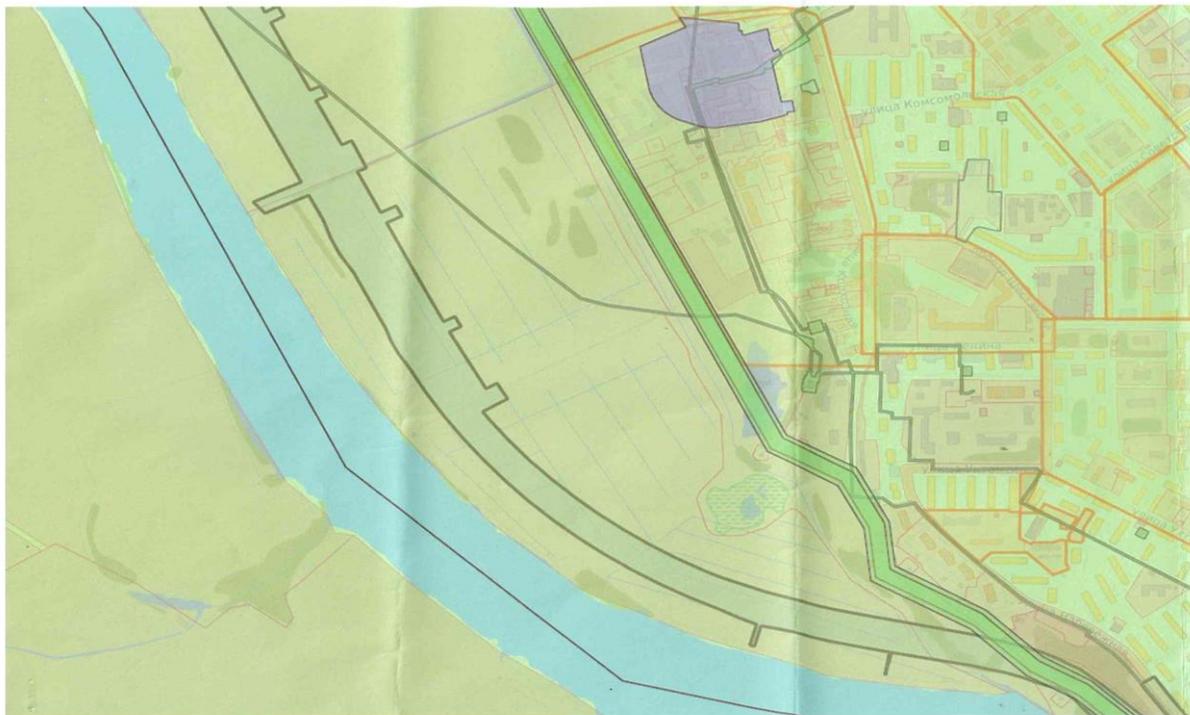
Основные виды разрешенного использования, установленные правила землепользования и застройки для рассматриваемого земельного участка:

- 2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
- 2.5 Среднеэтажная жилая застройка
- 2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
- 2.7 Обслуживание жилой застройки
 - 2.7.1 Хранение автотранспорта
- 3.1 Коммунальное обслуживание
 - 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг
 - 3.1.2 Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг
- 3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование
- 5.1 Спорт
- 6.8 Связь
- 7.2 Автомобильный транспорт
 - 7.2.2 Стоянки транспорта общего пользования
 - 7.2.3 Обслуживание перевозок пассажиров
- 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка
- 9.3 Историко-культурная деятельность
- 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования
 - 12.0.1 Улично-дорожная сеть
 - 12.0.2 Благоустройство территории.

Земельный участок полностью находится в зоне с особыми условиями использования территории – приаэродромной территории.

Земельный участок частично расположен в зоне размещения линейного объекта капитального строительства – автомобильной дороги МКАД – Дзержинский – Лыткарино на основании Схемы территориального планирования

транспортного обслуживания Московской области, утверждённой постановлением Правительства Московской области от 25.03.2016 № 230/8 (в редакции от 30.12.2020).



Земельный участок частично расположен в охранной зоне сооружения – участка газовой распределительной сети «Лыткарино» № 02/4 согласно сведениям ВИС.

Земельный участок частично расположен в границах водоохранных зон (береговой полосы (20 м), прибрежной защитной полосы (30-50 м) и водоохранной зоны (200 м) водного объекта – р. Москва) на основании актуальных сведений, размещённых ИСОГД Московской области, предоставленных Министерством экологии и природопользования Московской области.

Вопрос №1:

Можно ли использовать земельный участок с кадастровым номером 50:53:0020105:38 для строительства многоквартирных жилых домов? Можно ли использовать земельный участок для строительства туристических объектов? Как получить разрешение на такое строительство? На какой срок его можно получить?

Ответ:

Установленные для земельного участка виды разрешенного использования, в соответствии с ЕГРН и генеральным планом городского округа Лыткарино, предполагают его использование для строительства многоквартирных жилых домов.

Также, согласно генеральному плану городского округа Лыткарино, земельный участок расположен в рекреационной зоне. В соответствии со статьей 98 Земельного Кодекса РФ в состав земель рекреационного назначения входят земельные участки, на которых находятся дома отдыха, пансионаты, кемпинги, объекты физической культуры и спорта, туристические базы, стационарные и палаточные туристско-оздоровительные лагеря, детские туристические станции, туристские парки, учебно-туристические тропы, трассы, детские и спортивные лагеря, другие аналогичные объекты.

Соответственно, земельный участок возможно использовать и для строительства туристических объектов.

Согласно ч.1 ст. 51 Градостроительного Кодекса РФ строительство осуществляется на основании разрешения на строительство. Разрешение на строительство выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка без взимания платы.

В целях строительства необходимо направить заявление о выдаче разрешения на строительство непосредственно в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство в орган местного самоуправления.

Прием от застройщика заявления о выдаче разрешения на строительство, документов, необходимых для получения разрешения на строительство, информирование о порядке и ходе предоставления услуги и выдача разрешения на строительство могут осуществляться через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг (МФЦ), а для застройщиков, наименования которых содержат слова «специализированный застройщик», также с использованием единой информационной системы жилищного строительства, предусмотренной ФЗ

«Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

В соответствии с ч. 7 ст. 51 Градостроительного Кодекса РФ к заявлению должны быть приложены следующие документы:

1. Правоустанавливающие документы на земельный участок, в том числе соглашение об установлении сервитута, решение об установлении публичного сервитута.

2. Градостроительный план земельного участка, выданный не ранее чем за три года до дня представления заявления на получение разрешения на строительство, или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта реквизиты проекта планировки территории и проекта межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), реквизиты проекта планировки территории в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка.

3. Результаты инженерных изысканий и следующие материалы, содержащиеся в проектной документации:

а) пояснительная записка;

б) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с информацией, указанной в градостроительном плане земельного участка;

в) разделы, содержащие архитектурные и конструктивные решения, а также решения и мероприятия, направленные на обеспечение доступа инвалидов к объекту капитального строительства (в случае подготовки проектной документации применительно к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда);

г) проект организации строительства объекта капитального строительства (включая проект организации работ по сносу объектов капитального строительства, их частей в случае необходимости сноса объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства).

4. Положительное заключение экспертизы проектной документации (в части соответствия проектной документации требованиям, указанным в п. 1 ч. 5 ст. 49 Градостроительного Кодекса РФ), в соответствии с которой осуществляются строительство, реконструкция объекта капитального строительства

5. Подтверждение соответствия вносимых в проектную документацию изменений, предоставленное лицом, являющимся членом саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации, и утвержденное привлеченным этим лицом специалистом по организации архитектурно-строительного проектирования в должности главного инженера проекта в случае внесения изменений в проектную документацию.

6. Подтверждение соответствия вносимых в проектную документацию изменений, предоставленное органом исполнительной власти или организацией, проводившими экспертизу проектной документации, в случае внесения изменений в проектную документацию в ходе экспертного сопровождения.

7. Копия свидетельства об аккредитации юридического лица, выдавшего положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации, в случае, если представлено заключение негосударственной экспертизы проектной документации.

8. Копия решения об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории в случае строительства объекта капитального строительства, в связи с размещением которого в соответствии с законодательством РФ подлежит установлению зона с особыми условиями использования территории, или в случае реконструкции объекта капитального строительства, в результате которой в отношении реконструированного объекта подлежит установлению зона с особыми условиями использования территории или ранее установленная зона с особыми условиями использования территории подлежит изменению. **Данный документ необходим, так как земельный участок находится в нескольких зонах с особыми условиями использования территории.**

9. Копия договора о развитии территории в случае, если строительство, реконструкцию объектов капитального строительства планируется осуществлять в границах территории, в отношении которой органом местного самоуправления принято решение о комплексном развитии территории. **Данный документ необходим, так как земельный участок находится в зоне осуществления деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории (КУРТ-11).**

Разрешение на строительство выдается **на весь срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства.** Однако уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган местного самоуправления по заявлению застройщика **могут выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.**

Вопрос №2:

Накладывает ли какие-либо ограничения расположение земельного участка с кадастровым номером 50:53:0020105:38 в зоне осуществления деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории (КУРТ-11), в водоохранной, охранный зонах, приаэродромной территории?

Ответ:

Правила землепользования и застройки г.о. Лыткарино Московской области устанавливают расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности рассматриваемой территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения, т.е. предусматривают необходимость размещения на земельном участке образовательных, лечебных, спортивных учреждений и организаций и др.

Прежде чем приступать к освоению участка, необходимо заключить договор о комплексном развитии территории с органом местного самоуправления и разработать проекты планировки и межевания территории, в отношении которых не проводятся публичные слушания.

В соответствии с Постановлением Правительства Московской области от 09.10.2017 № 835/30 «Об утверждении Методики определения устойчивости развития территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории» в целях осуществления деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории допускается размещение многоквартирной жилой застройки.

Комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется одним или несколькими правообладателями земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества, расположенных в границах комплексного развития территории, в том числе лицами, которым земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставлены в аренду, в безвозмездное пользование в соответствии с земельным законодательством.

Комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется на основании договоров о комплексном развитии территории, заключаемых органами местного самоуправления с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества (см. ст. 70 ГрК РФ).

Условиями соглашения являются:

- 1) сведения о границах территории (в том числе кадастровые номера земельных участков (при наличии), их площадь, местоположение, перечень расположенных на них объектов недвижимого имущества), в отношении которой предполагается осуществление комплексного развития территории по инициативе правообладателей;
- 2) обязательства сторон, возникающие в связи с реализацией мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей, в том числе по обеспечению подготовки и утверждению документации по планировке территории;
- 3) порядок и условия распределения между правообладателями расходов на осуществление мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей, включая подготовку документации по планировке территории, и доходов от реализации ими инвестиционных проектов в рамках комплексного развития территории по инициативе правообладателей;
- 4) ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение соглашения;
- 5) обязательство сторон заключить с органом местного самоуправления договор о комплексном развитии территории.

Заключение договора осуществляется без проведения торгов на право заключения договора.

ИНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА:

1. В связи с тем, что на земельном участке находятся линии электропередач, в отношении них устанавливается охранная зона.

Согласно п. 8 постановления Правительства РФ от 24.02.2009 N 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" в охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

г) размещать свалки;

д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

- а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;
- б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;
- в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;
- г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водоемов, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);
- д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;
- е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);
- з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

2. Рассматриваемый земельный участок находится полностью в приаэродромной территории.

В соответствии с ч. 2 ст. 47 Воздушного кодекса РФ на приаэродромной территории могут выделяться следующие подзоны, в которых устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности:

- 1) первая подзона, в которой запрещается размещать объекты, не предназначенные для организации и обслуживания воздушного движения и воздушных перевозок, обеспечения взлета, посадки, руления и стоянки воздушных судов;

2) вторая подзона, в которой запрещается размещать объекты, не предназначенные для обслуживания пассажиров и обработки багажа, грузов и почты, обслуживания воздушных судов, хранения авиационного топлива и заправки воздушных судов, обеспечения энергоснабжения, а также объекты, не относящиеся к инфраструктуре аэропорта;

3) третья подзона, в которой запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории;

4) четвертая подзона, в которой запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны;

5) пятая подзона, в которой запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов;

6) шестая подзона, в которой запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц;

7) седьмая подзона, в которой ввиду превышения уровня шумового, электромагнитного воздействий, концентраций загрязняющих веществ в атмосферном воздухе запрещается размещать объекты, виды которых в зависимости от их функционального назначения определяются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории с учетом требований законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, если иное не установлено федеральными законами.

Любое строительство в приаэродромной территории требует согласования с уполномоченными органами – Росавиацией и т.д.

3. На данном земельном участке также планируется размещение автомобильной дороги МКАД-Дзержинский-Лыткарино. Проект планировки территории для размещения линейного объекта капитального строительства – автомобильной дороги не содержит указаний на то, что часть рассматриваемого земельного участка изымается у собственника. Это может указывать на то, что на части участка, на котором планируется размещение дороги, устанавливается публичный сервитут.

Согласно статье 23 Земельного Кодекса РФ в целях обеспечения государственных или муниципальных нужд, а также нужд местного населения без изъятия земельных участков решением исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления может быть установлен публичный сервитут.

Публичный сервитут может устанавливаться для:

1. Размещение автомобильных дорог и железнодорожных путей в туннелях
2. Размещения линейных объектов системы газоснабжения.
3. Прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе.

Публичный сервитут устанавливается решением органов местного самоуправления на срок, указанный в ходатайстве об установлении публичного сервитута, от десяти до сорока девяти лет.

В случае, когда установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его правообладатель вправе требовать от органа государственной власти или органа местного самоуправления, установивших публичный сервитут, соразмерную плату.

Придорожная полоса дороги на рассматриваемом участке не устанавливается, в связи с тем, что участок расположен в границе населенного пункта (ч. 1 ст. 26 ФЗ "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации").

При осуществлении строительства на этапе планировки и в дальнейшем необходимо учитывать нахождение на участке автомобильной дороги: соблюдать требования к удаленности жилых домов от дороги, к шумоизоляции и т.д.

- 4. Земельный участок частично расположен в охранной зоне газовой распределительной сети «Лыткарино» № 02/4.**

Согласно п. 7 постановления Правительства РФ от 20.11.2000 N 878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей" для газораспределительных сетей устанавливаются следующие охранные зоны:

а) вдоль трасс наружных газопроводов - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2 метров с каждой стороны газопровода;

б) вдоль трасс подземных газопроводов из полиэтиленовых труб при использовании медного провода для обозначения трассы газопровода - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 3 метров от газопровода со стороны провода и 2 метров - с противоположной стороны;

в) вдоль трасс наружных газопроводов на вечномёрзлых грунтах независимо от материала труб - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 10 метров с каждой стороны газопровода;

г) вокруг отдельно стоящих газорегуляторных пунктов - в виде территории, ограниченной замкнутой линией, проведенной на расстоянии 10 метров от границ этих объектов. Для газорегуляторных пунктов, пристроенных к зданиям, охранная зона не регламентируется;

д) вдоль подводных переходов газопроводов через судоходные и сплавные реки, озера, водохранилища, каналы - в виде участка водного пространства от водной поверхности до дна, заключенного между параллельными плоскостями, отстоящими на 100 м с каждой стороны газопровода;

е) вдоль трасс межпоселковых газопроводов, проходящих по лесам и древесно-кустарниковой растительности, - в виде просек шириной 6 метров, по 3 метра с каждой стороны газопровода. Для надземных участков газопроводов расстояние от деревьев до трубопровода должно быть не менее высоты деревьев в течение всего срока эксплуатации газопровода.

На земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается лицам:

- а) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения;
- б) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями;
- в) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений;
- г) перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей;
- д) устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ;
- е) огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей;
- ж) разводить огонь и размещать источники огня;
- з) рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра;
- и) открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики;
- к) набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них;
- л) самовольно подключаться к газораспределительным сетям.

Данные правила необходимо соблюдать при застройке территории.

5. Земельный участок частично расположен в границах водоохранных зон (береговой полосы (20 м), прибрежной защитной полосы (30-50 м) и водоохранной зоны (200 м) водного объекта – р. Москва).

Водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии (границам водного объекта) морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

Согласно статье 65 Водного Кодекса РФ в границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

В границах водоохранных зон запрещаются:

1. Использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв.
2. Размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов.
3. Осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.
4. Движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.
5. Строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств.

6. Хранение пестицидов и агрохимикатов (за исключением хранения агрохимикатов в специализированных хранилищах на территориях морских портов за пределами границ прибрежных защитных полос), применение пестицидов и агрохимикатов.

7. Разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта.

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов.

Таким образом, земельный участок с кадастровым номером 50:53:0020105:38 может быть использован для размещения многоквартирного жилого комплекса или туристических объектов. При этом требуется заключение договора о комплексном развитии территории с органами местного самоуправления, разработка проекта планировки и межевания территории, проектной документации с последующим получением разрешения на строительство. Необходимо осуществлять застройку с учетом ограничений в использовании участка, связанных с планируемым размещением автомобильной дороги, наличием линий электроэнергии, газораспределительной сети, водоохранной зоны и нахождением в приаэродромной территории.