

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН
РАМЕНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ПРИМЕНИТЕЛЬНО К НАСЕЛЕННОМУ ПУНКТУ Д. ОСТРОВЦЫ**

ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

1 ЭТАП



КОМИТЕТ ПО АРХИТЕКТУРЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Государственное автономное учреждение Московской области
«Научно-исследовательский и проектный институт градостроительства»
(ГАУ МО «НИиПИ градостроительства»)

143960, Московская область, г. Реутов, проспект Мира, д. 57, помещение III, тел: +7 (495) 242 77 07, niipi@mosreg.ru

Договор № 203-2023 от 07.11.2023

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН
РАМЕНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ПРИМЕНИТЕЛЬНО К НАСЕЛЕННОМУ ПУНКТУ Д. ОСТРОВЦЫ**

ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

1 ЭТАП

Руководитель ЦОГД
Начальник отдела ОПГП ЦОГД

П.С. Богачев
Н.В. Макаров

2023

Архив. № подл. | ФИО, подпись и дата | Взам. Арх. № | ФИО, подпись и дата визирования | Техотделом

Состав материалов
Проекта внесения изменений в генеральный план Раменского городского округа
Московской области применительно к населенному пункту д. Островцы

№	Наименование документа
	Утверждаемая часть
1	<i>Положение о территориальном планировании.</i>
2	<i>Графические материалы (карты)</i>
2.1	Карта границ населённого пункта д. Островцы
2.2	Карта функциональных зон Раменского городского округа применительно к населенному пункту д. Островцы
3	<i>Приложение. Сведения о границе населенного пункта, которые должны содержать графическое описание местоположения границы населенного пункта, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости, подготовленные в соответствии с приказом Росреестра от 26.07.2022 №П/0292 (материалы в электронном виде)</i>
	Материалы по обоснованию проекта внесения изменений в генеральный план
4	<i>ТОМ I. «Планировочная и инженерно-транспортная организация территории. Социально-экономическое обоснование». Книга 1</i>
4.1	Текстовая часть
4.2	Графические материалы (карты)
4.2.1	Карта размещения городского округа в устойчивой системе расселения Московской области
4.2.2.	Карта существующего использования территории в границах Раменского городского округа применительно к населенному пункту д. Островцы
4.2.3	Карта планируемого развития транспортной инфраструктуры в границах Раменского городского округа применительно к населенному пункту д. Островцы
4.2.4	Карта зон с особыми условиями использования территории в границах Раменского городского округа применительно к населенному пункту д. Островцы
4.2.5	Карта границ земель государственного лесного фонда в границах Раменского городского округа применительно к населенному пункту д. Островцы
4.2.6	Карта мелиорированных и особо ценных сельскохозяйственных угодий в границах Раменского городского округа применительно к населенному пункту д. Островцы
5	<i>ТОМ I. «Планировочная и инженерно-транспортная организация территории. Социально-экономическое обоснование». Книга 2 - сведения ограниченного доступа</i>
5.1	Текстовая часть
5.2	Графические материалы (карты)
5.2.1	Карта планируемого развития инженерных коммуникаций и сооружений в границах Раменского городского округа применительно к населенному пункту д. Островцы - сведения ограниченного доступа
6	<i>ТОМ II. «Охрана окружающей среды»</i>
6.1	Текстовая часть
6.2	Графические материалы (карты)

6.2.1	Карта границ зон негативного воздействия существующих и планируемых объектов капитального строительства Раменского городского округа применительно к населенному пункту д. Островцы
6.2.2	Карта существующих и планируемых особо охраняемых природных территорий, зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения, водоохранных зон, прибрежных защитных полос, береговых полос водных объектов, зон затопления и подтопления Раменского городского округа применительно к населенному пункту д. Островцы
7	<i>ТОМ III. «Объекты культурного наследия». Книга 1</i>
7.1	Текстовая часть
7.2	Графические материалы (карта)
7.2.1	Карта границ территорий, зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия Раменского городского округа применительно к населенному пункту д. Островцы
8	<i>Том III. Объекты культурного наследия. Книга 2 – сведения ограниченного доступа</i>
8.1	Текстовая часть
8.2	Графические материалы (карта)
8.2.1	Карта границ территорий, зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия Раменского городского округа применительно к населенному пункту д. Островцы – сведения ограниченного доступа
9	<i>ТОМ IV. «Основные факторы риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» - сведения ограниченного доступа</i>
9.1	Текстовая часть
9.2	Графические материалы (карта)
9.2.1	Карта границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий Раменского городского округа применительно к населенному пункту д. Островцы - сведения ограниченного доступа
10	<i>Материалы на электронном носителе</i>
10.1	Текстовые материалы в формате PDF; графические материалы в формате PDF/PNG

Оглавление

1. СВЕДЕНИЯ О ВИДАХ, НАЗНАЧЕНИИ И НАИМЕНОВАНИЯХ ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ФЕДЕРАЛЬНОГО И РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	6
1.1. Объекты социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания	6
1.2. Объекты транспортной инфраструктуры	7
1.3. Объекты инженерной инфраструктуры	8
2. СВЕДЕНИЯ О НОРМАТИВНЫХ ПОТРЕБНОСТЯХ В ОБЪЕКТАХ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ	10
2.1. Нормативные потребности в объектах социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания	10
2.2. Нормативные потребности в объектах транспортной инфраструктуры	12
2.3. Нормативные потребности в объектах инженерной инфраструктуры	13
3. ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН	15
4. ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ В СЛУЧАЕ, ЕСЛИ УСТАНОВЛЕНИЕ ТАКИХ ЗОН ТРЕБУЕТСЯ В СВЯЗИ С РАЗМЕЩЕНИЕМ ПЛАНИРУЕМЫХ ОБЪЕКТОВ	25

1. СВЕДЕНИЯ О ВИДАХ, НАЗНАЧЕНИИ И НАИМЕНОВАНИЯХ ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ФЕДЕРАЛЬНОГО И РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ*

1.1. Объекты социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания¹

Объекты здравоохранения

Местоположение	Наименование объектов	Единица измерения	Ёмкость	Очередность
д. Островцы	Лечебно-профилактические медицинские организации (кроме санаторно-курортных), оказывающие медицинскую помощь в стационарных условиях, ее структурные подразделения	коек	150	Расчетный срок
д. Островцы	Лечебно-профилактическая медицинская организация, оказывающая медицинскую помощь в амбулаторных условиях и (или) в условиях дневного стационара	пос./см.	320	Расчетный срок
д. Островцы, мкр. «Новые островцы»	Лечебно-профилактическая медицинская организация, оказывающая медицинскую помощь в амбулаторных условиях и (или) в условиях дневного стационара	пос./см.	450	Расчетный срок

Объекты социальной защиты населения

Местоположение	Наименование объектов	Единица измерения	Ёмкость	Очередность
д. Островцы	Комплексные, полустационарные и нестационарные организации социального обслуживания	объект	1	Первая очередь

* Приводятся для информативной целостности документа и не являются предметом утверждения генерального плана. Количество, местоположение и емкость (мощность) объектов приводится ориентировочно и будет определяться (уточняться) на стадии разработки проекта планировки территории в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, а также согласно Программам комплексного развития муниципального образования и Адресным инвестиционным программам Московской области

¹ Объекты регионального и федерального значения в материалах генерального плана отображаются в целях информационной целостности документа и утверждению в составе данного документа не подлежат

1.2. Объекты транспортной инфраструктуры

В соответствии со «Схемой территориального планирования Российской Федерации в области федерального транспорта (железнодорожного, воздушного, морского, внутреннего водного транспорта) и автомобильных дорог федерального значения» на территории Раменского городского округа, применительно к д. Островцы (северные территории д. Островцы), предусмотрены следующие мероприятия:

*Сведения о видах, наименованиях, назначении планируемых для размещения объектов федерального значения, их основные характеристики и местоположение
(1-й этап – до 2025 года)*

37. Автомобильная дорога М-5 «Урал» Москва – Рязань – Пенза – Самара – Уфа – Челябинск (Московская область, г. Бронницы, Воскресенский, Коломенский районы, г. Коломна, Луховицкий, Люберецкий, Раменский районы, Оренбургская область, Бузулукский, Новосергиевский районы, г. Оренбург, Оренбургский, Переволоцкий районы, г. Сорочинск, Сорочинский, Тоцкий, Северный районы, Пензенская область, Бессоновский, Городищенский, Заречный районы, г. Кузнецк, Кузнецкий, Мокшанский, Нижнеломовский районы, г. Пенза, Сосновоборский, Спасский районы, Республика Башкортостан, Благоварский, Буздякский, Иглинский, Октябрьский, Салаватский, Туймазинский районы, гг. Туймазы, Уфа, Уфимский, Чишминский районы, Республика Мордовия, Атюрьевский, Zubovo-Полянский, Краснослободский, Лямбирский районы, г. Саранск, Старошайговский, Торбеевский районы, Республика Татарстан, Бавлинский, Бугульминский, Ютазинский районы, Рязанская область, Путятинский, Рыбновский, Рязанский районы, городской округ город Рязань, Сасовский, Спасский, Чучковский, Шацкий, Шиловский районы, Самарская область, Алексеевский, Богатовский, Борский, Кинельский, Нефтегорский, Волжский районы, г. Жигулевск, Исаклинский, Камышлинский, Красноярский районы, гг. Октябрьск, Самара, Сергиевский, Ставропольский, Сызранский районы, гг. Сызрань, Тольятти, Свердловская область, г. Екатеринбург, Сысертский район, Ульяновская область, Николаевский, Новоспасский, Тереньгульский районы, г. Ульяновск, Ульяновский район, Челябинская область, Аргаяшский, Ашинский районы, г. Златоуст, Каслинский, Катав-Ивановский, Кунашакский районы, г. Миасс, Саткинский, Сосновский районы, г. Усть-Катав, Чебаркульский район, г. Челябинск), строительство и реконструкция автомобильной дороги, в том числе:

1) строительство обхода пос. Октябрьский с мостом через р. Москву км 28 – км 37 протяженностью 9 км, категория ІВ.

В соответствии со «Схемой территориального планирования транспортного обслуживания Московской области», в таблице 1.2.1, приведены планируемые характеристики автомобильных дорог федерального значения.

Таблица 1.2.1

Номер автомобильной дороги	Номер участка	Наименование автомобильной дороги / участка	Показатели							
			Строительство (С)/ Реконструкция (Р)	Протяжённость в границах городского округа, км	Категория	Число полос движения, шт	Ширина полосы отвода, м	Зоны планируемого размещения линейного объекта		
								ширина, м	площадь, га	
Скоростные автомобильные дороги общего пользования										
0084	21008403	М-5 «Урал» (новое направление)	С	8,90	I	8	81	100	88,5	
	14,50			4		65	80	115,9		

Протяжённость автомобильной дороги федерального значения М-5 «Урал» (новое направление) в границах северных территорий д. Островцы составляет 0,02 км, ширина зоны планируемого размещения линейного объекта автомобильного транспорта составляет 100 м и накладывается на рассматриваемую территорию.

В соответствии со «Схемой территориального планирования транспортного обслуживания Московской области», на территории Раменского городского округа, применительно к д. Островцы (северные территории д. Островцы), в таблице 1.2.2, приведены планируемые характеристики автомобильных дорог регионального значения.

Таблица 1.2.2

Номер автомобильной дороги	Номер участка	Наименование автомобильной дороги / участка	Показатели						
			Строительство (С)/ Реконструкция (Р)	Протяжённость в границах городского округа, км	Категория	Число полос движения, шт	Ширина полосы отвода, м	Зоны планируемого размещения линейного объекта	
								ширина, м	площадь, га
Обычные автомобильные дороги общего пользования									
2162	32216202	Продление ул. Дорожная до ул. Старый Двор	С	0,80	III	2	46	50	4,0

Протяжённость автомобильной дороги регионального значения Продление ул. Дорожная до ул. Старый Двор в границах северных территорий д. Островцы составляет 0,07 км, ширина зоны планируемого размещения линейного объекта автомобильного транспорта составляет 50 м и накладывается на рассматриваемую территорию.

1.3. Объекты инженерной инфраструктуры

В связи с планируемым освоением новых территорий городского округа и необходимостью обеспечения объектами инженерной инфраструктуры существующей

застройки в генеральном плане размещены следующие инженерные объекты федерального, регионального и местного значения (таблица 3.3.1).

В соответствии с Федеральным законом от 7 декабря 2011 года № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении» на первую очередь строительства необходимо актуализировать «Схему водоснабжения Раменского городского округа» и «Схему водоотведения Раменского городского округа».

В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении» и Постановлением Правительства РФ от 22.02.2012 № 154 «О требованиях к схемам теплоснабжения, порядку их разработки и утверждения» необходимо на первую очередь актуализировать «Схему теплоснабжения Раменского городского округа».

Необходимо провести оценку (переоценку) запасов подземных вод на территории Раменского городского округа с последующим утверждением в Государственной комиссии по запасам или в Министерстве экологии и природопользования Московской области.

Мероприятия по модернизации и развитию объектов инженерной инфраструктуры федерального** и регионального* значения приводятся в положениях проекта генерального плана в соответствии с отраслевыми схемами и программами, разработанными и утвержденными в установленном законодательством порядке, в том числе: инвестиционными программами субъектов естественных монополий, организаций коммунального комплекса и пр. (п. 5.2. ст. 9 ГрК РФ) для обеспечения информационной целостности документа и не являются предметом утверждения данного проекта генерального плана.

Планируемые для размещения объекты инженерной инфраструктуры федерального** и регионального* значения отсутствуют.

2. СВЕДЕНИЯ О НОРМАТИВНЫХ ПОТРЕБНОСТЯХ В ОБЪЕКТАХ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ

В соответствии с Законом Московской области от 07.03.2007 № 36/2007-ОЗ (ред. от 08.07.2021) «О Генеральном плане развития Московской области» (принят постановлением Мособлдумы от 21.02.2007 № 2/210-П) положение о территориальном планировании вместо сведений о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения городского округа, об их основных характеристиках, местоположении должно содержать сведения о потребностях в объектах местного значения без указания их основных характеристик и местоположения.

Нормативные потребности в объектах местного значения определяются в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования. Количество, емкость и местоположение объектов местного значения не устанавливаются в Генеральном плане и являются предметом утверждения карты планируемого размещения объектов местного значения. Мероприятия по планируемым объектам местного значения в составе карты планируемых объектов местного значения определяются на основании установленных в Генеральном плане потребностей с учетом особенностей территории и возможности размещения планируемых объектов местного значения на смежных территориях.

2.1. Нормативные потребности в объектах социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания

Объекты физической культуры и спорта

Таблица 2.1.1.

Показатель	Существующее положение	Первая очередь	Расчётный срок
Нормативная потребность в объектах спорта, включающих отдельно нормируемые спортивные сооружения (спортивные залы) (тыс.кв.м. площади пола)	1,67	1,74	1,75
Нормативная потребность в спортивных сооружениях (плоскостных) (тыс.кв.м.)	14,94	15,58	15,66
Нормативная потребность в объектах спорта, включающих отдельно нормируемые спортивные сооружения (бассейны) (кв.м. зеркала воды)	157	164	164
Нормативная потребность в ДЮСШ (мест)	334	348	350

Объекты образования

Таблица 2.1.2.

Показатель	Существующее положение	Первая очередь	Расчётный срок
Нормативная потребность в дошкольных образовательных организациях (мест)	1024	1068	1073
Нормативная потребность в общеобразовательных организациях (мест)	2126	2218	2229

Объекты культуры

Таблица 2.1.3.

Показатель	Существующее положение	Первая очередь	Расчётный срок
Нормативная потребность в объектах культурно-досугового (клубного) типа (мест зрительного зала)	1103	1150	1156
Нормативная потребность в организациях дополнительного образования (ДШИ) (мест)	409	427	429

Места погребения и захоронения

Таблица 2.1.4.

Показатель	Существующее положение	Первая очередь	Расчётный срок
Нормативная потребность в кладбищах (га)	3,78	3,94	3,96

Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания

Таблица 2.1.5.

Показатель	Существующее положение	Первая очередь	Расчётный срок
Нормативная потребность в объектах торговли (тыс.кв.м.)	24,1	25,1	25,3
Нормативная потребность в объектах общественного питания (посад.мест)	630	657	660
Нормативная потребность в непроизводственных объектах коммунально-бытового обслуживания и предоставления персональных услуг (рабочих мест)	172	179	180

2.2. Нормативные потребности в объектах транспортной инфраструктуры

Гаражи и стоянки для постоянного хранения личного автомобильного транспорта

Расчёт потребности выполнен в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Московской области.

Таблица 2.2.1

Количество индивидуальных легковых автомобилей жителей многоквартирной застройки, ед.			Необходимое количество машино-мест для постоянного хранения при 90% обеспеченности машино-местами (РНГП), ед.		
сущ. положение	первая очередь	расчётный срок	сущ. положение	первая очередь	расчётный срок
3172	3414	3414	2855	3073	3073

Объекты технического сервиса автотранспортных средств

Расчёт потребности выполнен в соответствии со сводом правил «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».

Таблица 2.2.2

Количество индивидуальных легковых автомобилей, ед.			Необходимое количество постов станций технического обслуживания (СП 42.13330.2016), ед.		
сущ. положение	первая очередь	расчётный срок	сущ. положение	первая очередь	расчётный срок
5607	5850	5878	16	16	16

Организация пешеходного и велосипедного движения

Расчёт потребности выполнен в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Московской области.

Наименование населённого пункта	Численность населения, чел.			Потребность в количестве велодорожек, ед.		
	сущ. положение	первая очередь	расчётный срок	сущ. положение	первая очередь	расчётный срок
д. Островцы	15 750	16 430	16 510	1	1	1

2.3. Нормативные потребности в объектах инженерной инфраструктуры

В связи с планируемым освоением новых территорий в проекте генерального плана приведены следующие потребности в основных видах инженерной инфраструктуры:

Таблица 2.3.1

№ п/п	Назначение/вид застройки	Основные характеристики	Очередность реализации
1	Водоснабжение, тыс. куб.м/сутки		
1.1	Хозяйственно-питьевые нужды (с учетом нужд существующего населения, восстановления противопожарного запаса воды, неучтенных расходов), <i>в том числе - прирост:</i>	4,5	Первая очередь
		4,7	Расчетный срок
1.1.1	- многоквартирная жилая застройка	0,158	Первая очередь
1.1.2	- индивидуальная жилая застройка	0,017	Расчетный срок
1.1.3	- застройка, предназначенная для ведения садоводства и огородничества	0,1	Первая очередь
1.1.4	- объекты многофункционального назначения	0,092	Расчетный срок
2	Водоотведение, тыс. куб.м/сутки		
2.1	Хозяйственно-бытовые нужды (с учетом нужд существующего населения, неучтенных расходов), <i>в том числе - прирост:</i>	4,2	Первая очередь
		4,4	Расчетный срок
2.1.1	- многоквартирная жилая застройка	0,158	Первая очередь
2.1.2	- индивидуальная жилая застройка	0,017	Расчетный срок
2.1.3	- застройка, предназначенная для ведения садоводства и огородничества	0,1	Первая очередь
2.1.4	- объекты многофункционального назначения	0,092	Расчетный срок
3	Теплоснабжение, Гкал/час		
6.1	Многоквартирная жилая застройка	1,38	Первая очередь
6.2	Индивидуальная жилая застройка	0,34	Расчетный срок
6.3	Объекты социальной инфраструктуры	0,06	Первая очередь
		2,34	Расчетный срок
6.4	Объекты многофункционального общественно-делового и коммунального назначения.	28,86	Расчетный срок
4	Газоснабжение, тыс. куб. м/год		
4.1	Хозяйственно-бытовые нужды	0,0	Первая очередь
		7,8	Расчетный срок
4.2	Местное отопление и горячее водоснабжение многоквартирной и индивидуальной жилой застройки	450,2	Первая очередь
		110,9	Расчетный срок
4.3	Объекты производственно-складского, социально-культурного и общественно-делового назначения	19,6	Первая очередь
		10179,0	Расчетный срок
5	Электроснабжение, МВт		
5.1	Многоквартирная жилая застройка	0,33	Первая очередь
5.2	Индивидуальная жилая застройка	0,04	Расчетный срок

№ п/п	Назначение/вид застройки	Основные характеристики	Очередность реализации
5.3	Объекты социальной инфраструктуры	0,08	Первая очередь
5.4		0,20	Расчетный срок
5.5	Объекты многофункционального общественно-делового и коммунального назначения.	8,96	Расчетный срок
6	Связь, тыс. номеров		
6.1	Многоквартирная жилая застройка	0,27	Первая очередь
6.2	Индивидуальная жилая застройка	0,032	Расчетный срок
6.3	Объекты социальной инфраструктуры	0,002	Первая очередь
		0,006	Расчетный срок
6.4	Объекты многофункционального общественно-делового и коммунального назначения.	0,58	Расчетный срок
7	Организация поверхностного стока, тыс. куб. м/год		
7.1	Территории планируемого размещения объектов многоквартирной жилой застройки	9,33	Первая очередь
7.2	Территории планируемого размещения объектов индивидуальной жилой застройки	8,55	Расчетный срок
7.3	Территории планируемого размещения объектов многофункционального общественно-делового и коммунально-складского назначения.	342	Расчетный срок

3. ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН

Параметры функциональных зон и режимы их использования применяются с учетом:

- Решения Исполкома Московского городского и областного Советов народных депутатов от 17.04.1980 №500-1143 «Об утверждении проекта установления красных линий границ зон санитарной охраны источников водоснабжения г. Москвы в границах ЛПЗП». Границы зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения отображены в материалах по обоснованию генерального плана на Карте границ зон санитарной охраны источников водоснабжения города Москвы в соответствии с Решением Исполнительных Комитетов Московского городского и областного Советов народных депутатов от 17 апреля 1980 г. № 500-1143 (ограниченного доступа) в информационных целях и не являются предметом утверждения генерального плана. В целях предостережения заинтересованных лиц о возможном расположении объектов недвижимости в границах ЗСО источников питьевого водоснабжения г. Москвы на Карте функциональных зон (общедоступный материал) указаны функциональные зоны, границы которых пересекают границы I,II поясов зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения.

- Режимов использования территорий объектов культурного наследия и их зон охраны, установленных утвержденными нормативно-правовыми актами в области охраны объектов культурного наследия. Границы территорий объектов культурного наследия и утвержденных зон охраны объектов культурного наследия отображены в материалах по обоснованию генерального плана на Карте границ территорий, зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия в составе Тома III. «Объекты культурного наследия».

- Режимов использования особо охраняемых природных и их охранных зон (при наличии), установленных утвержденными нормативно-правовыми актами. Границы ООПТ и их охранных зон (при наличии) отображены в материалах по обоснованию генерального плана на Карте существующих и планируемых особо охраняемых природных территорий, зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения, водоохраных зон, прибрежных защитных полос, береговых полос водных объектов. Зон затопления и подтопления.

- Иными ограничениями в зонах с особыми условиями использования территории, установленными в соответствии с действующим законодательством. Зоны с особыми условиями использования территорий отображены в материалах по обоснованию генерального плана на Карте зон с особыми условиями использования территории в границах муниципального образования.

Границы функциональных зон определены с учетом границ городского округа, границ населенных пунктов или естественных границ природных, линейных объектов, границ земельных участков.

Функциональные зоны преимущественно объединены в значительные по площади территории, имеющие общую функционально-планировочную структуру и отделенные от других территорий ясно определяемыми границами (естественными границами природных объектов, искусственными границами (железные и автомобильные дороги, каналы, урбанизированные/освоенные территории, красные линии, границы земельных участков) и т.п.).

Зоны различного функционального назначения могут включать в себя:

- 1) территории общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, дорогами, набережными, скверами, бульварами, водоемами и другими объектами;

- 2) территории, занятые участками коммунальных и инженерных объектов, участками объектов социально-бытового обслуживания;

- 3) территории, занятые участками, имеющими виды функционального назначения, отличные от вида (видов) функционального назначения функциональной зоны, и занимающими менее 25% территории функциональной зоны.

В целях наиболее эффективного использования территорий, допускается в составе функциональных зон, не предусматривающих жилищного строительства, расположенных в границах населенных пунктов, размещение любых нежилых объектов при условии соблюдения нормативов градостроительного проектирования, требований технических регламентов, санитарных правил и норм, иных обязательных требований, предусмотренным действующим законодательством, без внесения изменений в генеральный план. Перечень видов объектов капитального строительства, допустимых к размещению в составе функциональных зон, не предусматривающих жилищного строительства, расположенных в границах населенных пунктов, определяется с учетом градостроительных регламентов, установленных в правилах землепользования и застройки.

Размещение объектов капитального строительства в функциональных зонах в границах зон минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов) должно соответствовать требованиям таблицы 4 и таблицы 5 СП 36.133330.2012 «Магистральные трубопроводы».

В генеральном плане городского округа определена структура функциональных зон, в которой выделяются следующие группы зон:

1. Жилые зоны
2. Общественно-деловые зоны
3. Производственные, коммунально-складские зоны, зоны транспортной инфраструктуры
4. Зоны рекреационного назначения
5. Зоны сельскохозяйственного назначения
6. Зоны специального назначения
7. Многофункциональные зоны
8. Иные зоны.

В границе городского округа устанавливаются следующие функциональные зоны:

1. **Жилые зоны**

В состав жилых зон включены:

- Зона застройки многоквартирными жилыми домами **Ж1**
- Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами **Ж2**

Жилые зоны необходимо предусматривать в целях создания для населения удобной, здоровой и безопасной среды проживания.

В жилых зонах размещаются жилые дома разных типов (многоквартирные: многоэтажные, средней и малой этажности; блокированные; усадебные с приквартирными и приусадебными участками). В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства.

Размещение социальных, рекреационных, общественно-деловых объектов допускается во всех жилых функциональных зонах.

2. Общественные зоны

В состав общественных зон включены:

- Многофункциональная общественно-деловая зона **O1**
- Зона специализированной общественной застройки **O2**

Общественные зоны формируются как центры деловой, финансовой и общественной активности в населенных пунктах.

Общественные зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального, коммунально-бытового, спортивного назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

Многофункциональные общественно-деловые зоны O1 сформированы главным образом объектами торговли, предпринимательской деятельности, делового и финансового назначения, а также коммунально-бытового, спортивного назначения, зоны специализированной общественной застройки O2 сформированы главным образом объектами социальной инфраструктуры, в том числе объектами здравоохранения, образования, спортивными, культовыми объектами. Возможные виды объектов капитального строительства с учетом особенностей территории уточняются на стадии градостроительного зонирования.

При развитии указанных зон следует учитывать особенности их функционирования, потребность в территории, необходимость устройства автостоянок большой вместимости, создание развитой транспортной и инженерной инфраструктур в соответствии с нормативами градостроительного проектирования.

Общественные зоны предполагается развивать с учетом нормативных радиусов обслуживания и необходимой расчетной мощности объектов в соответствии с нормативами градостроительного проектирования.

3. Производственные зоны, коммунально-складские зоны, зоны транспортной инфраструктуры, научно-производственные зоны

В состав зон включены:

- Производственная зона **П**
- Коммунально-складская зона **К**
- Зона транспортной инфраструктуры **Т**

Производственные зоны, как правило, предназначены для размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду, требующие устройства санитарно-защитных зон, а также для размещения железнодорожных подъездных путей, коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли.

В производственных зонах допускается размещать объекты и помещения объектов аварийно-спасательных служб, обслуживающих расположенные в производственной зоне предприятия и другие объекты.

Зоны коммунально-складской и транспортной инфраструктуры следует предусматривать для размещения складских объектов, объектов и коммуникаций автомобильного транспорта, связи, инженерного оборудования с учетом их перспективного развития и потребностей в инженерном благоустройстве.

Развитие данных зон планируется в контексте поддержания в необходимом техническом состоянии объектов инженерного обеспечения и транспортной

инфраструктуры с учетом технических регламентов и нормативных требований относительно объектов расположенных в данных зонах.

4. Зоны рекреационного назначения

В состав зон рекреационного назначения включены:

- Зона озелененных территорий (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса и другие) **P1**
- Зона объектов отдыха и туризма **P5**
- Лесопарковая зона **P4**

В состав зон рекреационного назначения могут включаться территории, занятые лесами, открытыми озелененными и ландшафтными пространствами, скверами, парками, благоустроенными садами, прудами, озерами, пляжами, в том числе могут включаться объекты, используемые и предназначенные для массового долговременного и кратковременного отдыха населения, всех видов туризма, занятий физической культурой и спортом.

Развитие зон рекреационного назначения предусматривается для создания комфортной и эстетически привлекательной среды для отдыха и времяпрепровождения населения, организации благоустроенных прогулочных пространств, благоустроенных пляжей и набережных, вместе с сопутствующими объектами туризма, сохранения и развития существующих и перспективных домов и баз отдыха, содержания в надлежащем состоянии скверов в населенных пунктах, лесных массивов.

Зона озелененных территорий P1 установлена для обеспечения условий сохранения и использования земельных участков озеленения в целях проведения досуга, а также для создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства зеленых насаждений, обеспечение их рационального использования. Зона включает в себя территории, занятые лесопарками, парками, садами, скверами, бульварами, городскими лесами, прудами, озерами, объектами, связанными с обслуживанием данной зоны, объектами досуга и развлечений граждан, а также иными озелененными территориями. В границах зоны P1 допускается размещение объектов коммунально-бытового обслуживания, а также территорий рекреационного назначения при объектах социально-культурного обслуживания населения.

Зона объектов отдыха и туризма P5 установлена для размещения природных, исторических, социально-культурных объектов, включая объекты туристского показа, а также иных объектов, способные удовлетворить духовные и иные потребности туристов, содействовать поддержанию их жизнедеятельности, восстановлению и развитию их физических сил, а также для размещения объектов санаторно-курортного лечения в профилактических, лечебных и реабилитационных целях.

5. Зоны сельскохозяйственного назначения

В состав зон сельскохозяйственного назначения включены:

- Зона, предназначенная для ведения садоводства и огородничества **CX2**
- Зона сельскохозяйственного назначения (сельскохозяйственные угодья, сельскохозяйственное производство) **CX1**

Зоны сельскохозяйственного назначения включают в себя преимущественно территории сельскохозяйственного использования. В состав данной зоны включены как территории сельскохозяйственного производства и переработки сельскохозяйственной продукции, так и сельскохозяйственные угодья. В случае нахождения земельных участков в Перечне особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, расположенных на территории Московской области, использование которых в несельскохозяйственных целях не допускается, использование земельных участков возможно только в качестве

сельскохозяйственных угодий. Получение разрешительной документации на строительство на земельных участках возможно только после их исключения из Перечня.

Развитие данных зон планируется в целях сохранения и поддержания соответствующего уровня ценных сельскохозяйственных участков, в том числе в целях предотвращения замещения данного вида функциональной зоны иными видами деятельности.

При развитии данных зон следует руководствоваться действующим земельным законодательством, а в отношении объектов сельхозпроизводства следует учитывать технические регламенты и нормативные требования.

К зоне, предназначенной для ведения садоводства и огородничества относятся участки как в границах населенных пунктов (с возможностью постоянного проживания), так и вне границ населенных пунктов (для временного проживания), а также участки для осуществления отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур.

6. Зоны специального назначения

В состав зон специального назначения включены:

- Зона кладбищ **СП1**

В состав зон специального назначения включаются территории ритуального назначения, места обработки, утилизации, обезвреживания, размещения твердых коммунальных отходов, а также территории режимных объектов, с ограниченным доступом.

Зоны выделяются в целях содержания и развития территорий ритуального назначения, с учетом санитарно-гигиенических требований и нормативных требований технических регламентов, относительно мест захоронения, выделения и содержания территории режимных объектов с ограниченным доступом и объектов обработки, утилизации, обезвреживания, размещения твердых коммунальных отходов.

Освоение территории под кладбище возможно после оформления участка в муниципальную собственность.

7. Многофункциональные зоны

В состав многофункциональных зон включены:

- Многофункциональная зона с возможностью размещения жилой застройки **МФ1**

Многофункциональные зоны устанавливаются в случае необходимости совмещения нескольких видов функционального назначения территории.

Многофункциональная зона МФ1 предполагает как сохранение существующего функционального назначения территории, так и возможность комплексной реорганизации и развития, в том числе жилищного строительства.

Функциональные зоны	Местоположение	Мероприятия территориального планирования	Площадь зоны, га	Параметры планируемого развития*	Планируемые для размещения объекты федерального (Ф) и регионального (Р) значения**
Зона многоквартирной жилой застройки Ж1	Без указания местоположения	Существующая функциональная зона	32,02	сохранение существующего функционального назначения	-
	д. Островцы	Планируемая функциональная зона	4,23	в соответствии с РНГП/ППТ/Концепцией	-
	ИТОГО га		36,25		
Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами Ж2	Без указания местоположения	Существующая функциональная зона	122,36	сохранение существующего функционального назначения	-
	д. Островцы	Планируемая функциональная зона	4,70	в соответствии с РНГП/ППТ/Концепцией	-
	ИТОГО га		127,06		
	ВСЕГО га		163,31		

Функциональные зоны	Местоположение	Мероприятия территориального планирования	Площадь зоны, га	Параметры планируемого развития*	Планируемые для размещения объекты федерального (Ф) и регионального (Р) значения**
Многофункциональная общественно-деловая зона О1	Без указания местоположения	Существующая функциональная зона	2,47	сохранение существующего функционального назначения	-
	д. Островцы	Планируемая функциональная зона	1,71	в соответствии с РНГП/ППТ/Концепцией	-

Функциональные зоны	Местоположение	Мероприятия территориального планирования	Площадь зоны, га	Параметры планируемого развития*	Планируемые для размещения объекты федерального (Ф) и регионального (Р) значения**
	д. Островцы	Планируемая функциональная зона	1,86	в соответствии с РНГП/ППТ/Концепцией	-
	д. Островцы	Планируемая функциональная зона	1,41	в соответствии с РНГП/ППТ/Концепцией	-
	д. Островцы	Планируемая функциональная зона	1,12	в соответствии с РНГП/ППТ/Концепцией	-
	д. Островцы	Планируемая функциональная зона	0,13	в соответствии с РНГП/ППТ/Концепцией	-
	д. Островцы	Планируемая функциональная зона	0,02	в соответствии с РНГП/ППТ/Концепцией	-
	д. Островцы	Планируемая функциональная зона	0,50	в соответствии с РНГП/ППТ/Концепцией	-
	д. Островцы	Планируемая функциональная зона	0,24	в соответствии с РНГП/ППТ/Концепцией	-
	ИТОГО га		9,46		
Зона специализированной общественной застройки О2	Без указания местоположения	Существующая функциональная зона	5,54	сохранение существующего функционального назначения	-
	д. Островцы	Планируемая функциональная зона	1,28	в соответствии с РНГП/ППТ/Концепцией	-

Функциональные зоны	Местоположение	Мероприятия территориального планирования	Площадь зоны, га	Параметры планируемого развития*	Планируемые для размещения объекты федерального (Ф) и регионального (Р) значения**
	д. Островцы	Планируемая функциональная зона	0,91	в соответствии с РНГП/ППТ/Концепцией	-
	д. Островцы	Планируемая функциональная зона	0,41	в соответствии с РНГП/ППТ/Концепцией	Амбулаторно-поликлиническое учреждение (Р)
	д. Островцы	Планируемая функциональная зона	2,18	в соответствии с РНГП/ППТ/Концепцией	-
	ИТОГО га		10,32		
	ВСЕГО га		19,79		

Функциональные зоны	Местоположение	Мероприятия территориального планирования	площадь зоны, га	Параметры планируемого развития*	Планируемые для размещения объекты федерального (Ф) и регионального (Р) значения**
Производственная зона П	Без указания местоположения	Существующая функциональная зона	17,71	сохранение существующего функционального назначения	-
	ИТОГО га		17,71		
Коммунально-складская зона К	Без указания местоположения	Существующая функциональная зона	16,39	сохранение существующего функционального назначения	-
	д. Островцы	Планируемая функциональная зона	3,14	в соответствии с РНГП/ППТ/Концепцией	-
	д. Островцы	Планируемая функциональная зона	0,10	в соответствии с РНГП/ППТ/Концепцией	-
	д. Островцы	Планируемая функциональная зона	0,92	в соответствии с РНГП/ППТ/Концепцией	-
	д. Островцы	Планируемая функциональная зона	0,04	в соответствии с РНГП/ППТ/Концепцией	-
	д. Островцы	Планируемая функциональная зона	0,57	в соответствии с РНГП/ППТ/Концепцией	-
	д. Островцы	Планируемая функциональная зона	0,30	в соответствии с РНГП/ППТ/Концепцией	-

Функциональные зоны	Местоположение	Мероприятия территориального планирования	площадь зоны, га	Параметры планируемого развития*	Планируемые для размещения объекты федерального (Ф) и регионального (Р) значения**
	д. Островцы	Планируемая функциональная зона	0,09	в соответствии с РНГП/ППТ/Концепцией	-
	ИТОГО га		21,55		
Зона транспортной инфраструктуры Т	Без указания местоположения	Существующая функциональная зона	19,22	сохранение существующего функционального назначения	-
	ИТОГО га		19,22		
	ВСЕГО га		58,48		

Функциональные зоны	Местоположение	Мероприятия территориального планирования	площадь зоны га	Параметры планируемого развития*	Планируемые для размещения объекты федерального (Ф) и регионального (Р) значения**
Зона сельскохозяйственного назначения (сельскохозяйственные угодья, сельскохозяйственное производство) СХ1	Без указания местоположения	Существующая функциональная зона	0,05	сохранение существующего функционального назначения	-
	ИТОГО га		0,05		
Зона, предназначенная для ведения садоводства и огородничества СХ2	Без указания местоположения	Существующая функциональная зона	0,09	сохранение существующего функционального назначения	-
	ИТОГО га		0,09		
	ВСЕГО га		0,14		

Функциональные зоны	Местоположение	Мероприятия территориального планирования	площадь зоны, га	Параметры планируемого развития*	Планируемые для размещения объекты федерального (Ф) и регионального (Р) значения**
Зона озелененных территорий (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса и другие) Р1	д. Островцы	Планируемая функциональная зона	2,29	в соответствии с РНГП/ППТ/Концепцией	-
	ИТОГО га		2,29		

Функциональные зоны	Местоположение	Мероприятия территориального планирования	площадь зоны, га	Параметры планируемого развития*	Планируемые для размещения объекты федерального (Ф) и регионального (Р) значения**
Лесопарковая зона Р4	Без указания местоположения	Существующая функциональная зона	39,90	сохранение существующего функционального назначения	-
	ИТОГО га		39,90		
Зона объектов отдыха и туризма Р5	Без указания местоположения	Существующая функциональная зона	1,85	сохранение существующего функционального назначения	-
	ИТОГО га		1,85		
	ВСЕГО га		44,04		

* РНГП – региональные нормативы градостроительного проектирования Московской области; ППТ – проект планировки территории; ГК – градостроительная концепция, одобренная решением Градостроительного совета Московской области

**Объекты федерального и регионального значения приводятся в информационно-справочных целях и не являются предметом утверждения генерального плана. Количество и местоположение планируемых объектов могут уточняться в соответствии с проектами планировки территории и градостроительными концепциями, одобренными решениями Градостроительного совета Московской области.

4. ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ В СЛУЧАЕ, ЕСЛИ УСТАНОВЛЕНИЕ ТАКИХ ЗОН ТРЕБУЕТСЯ В СВЯЗИ С РАЗМЕЩЕНИЕМ ПЛАНИРУЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

На территории Раменского городского округа применительно к населённому пункту д. Островцы в связи с планируемым размещением объектов различного значения, оказывающих влияние на окружающую среду и нормируемые объекты, требуется установление следующих зон с особыми условиями использования территорий:

Санитарно-защитные зоны

В целях обеспечения безопасности населения и в соответствии с Федеральным законом от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, устанавливается специальная территория с особым режимом использования (далее – санитарно-защитная зона (СЗЗ)), размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I и II класса опасности – как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения. По своему функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме.

Санитарно-защитная зона является обязательным элементом любого объекта, который является источником воздействия на среду обитания и здоровье человека и, таким образом, в интегральном виде характеризует степень влияния производственных и коммунальных объектов на население и окружающую среду

Проектом внесения изменений в генеральный план Раменского городского округа Московской области применительно к населенному пункту д. Островцы предусматривается отнесение земельного участка с кадастровым номером 50:23:0030155:14 к функциональной зоне О-1 – многофункциональная общественно-деловая зона. Предусмотрено размещение многофункционального комплекса и коммунально-складских объектов.

Таким образом, в составе зоны О-1 могут появиться объекты, от которых потребуется установление СЗЗ – объекты торговли, предпринимательской деятельности, коммунально-бытового назначения. В этом случае в дальнейшем для таких объектов будет необходимо разработать и утвердить в установленном порядке проект организации СЗЗ.

В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 от отдельно стоящих гипермаркетов, супермаркетов, торговых комплексов и центров, торгово-развлекательных комплексов общей площадью более 2 тыс. кв. м с открытыми автостоянками для автомобилей посетителей вместимостью более 100 машиномест, предприятия общественного питания общей площадью более 500 кв. м, устанавливается санитарно-защитная зона в размере 50 м.

Устанавливаемая СЗЗ должна обосновано исключать из своих границ территории жилого назначения и прочие нормируемые объекты. Так, в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 в СЗЗ не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а

также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства: нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

Порядок установления, изменения и прекращения существования санитарно-защитных зон, а также особые условия использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон устанавливаются «Правилами установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон», утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 3.03.2018 № 222.

Санитарно-защитная зона и ограничения использования земельных участков, расположенных в ее границах, считаются установленными со дня внесения сведений о такой зоне в ЕГРН (Земельный кодекс Российской Федерации, ст. 106, п. 24; постановление Правительства Российской Федерации от 3.03.2018 № 222, п. 25).

Устанавливаемая СЗЗ должна обосновано исключать из своих границ территории жилого назначения и прочие нормируемые объекты. Так, в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. Новая редакция» в СЗЗ не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов,

комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства: нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

Порядок установления, изменения и прекращения существования санитарно-защитных зон, а также особые условия использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон устанавливаются «Правилами установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон», утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 3.03.2018 № 222.

Санитарно-защитная зона и ограничения использования земельных участков, расположенных в ее границах, считаются установленными со дня внесения сведений о такой зоне в ЕГРН (Земельный кодекс Российской Федерации, ст. 106, п. 24; постановление Правительства Российской Федерации от 3.03.2018 № 222, п. 25).

Охранных зон объектов теплоснабжения и тепловых сетей

В соответствии с «Правилами теплоснабжения в Московской области», утверждёнными Первым заместителем Председателя Правительства Московской области в 2002 г., охранные зоны тепловых сетей устанавливаются вдоль трасс прокладки тепловых сетей в виде земельных участков шириной, определяемой углом естественного откоса грунта, но не менее 3 метров в каждую сторону, считая от края строительных конструкций тепловых сетей, или от наружной поверхности изолированного теплопровода бесканальной прокладки.

В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», ТЭЦ и районные котельные тепловой мощностью 200 Гкал и выше, работающие на газовом и газомазутном топливе (последний - как резервный), относятся к предприятиям третьего класса опасности с размером СЗЗ - 300 м, ТЭЦ и районные котельные тепловой мощностью менее 200 Гкал/час, работающие на твердом, жидком и газообразном топливе относятся к предприятиям IV класса опасности с размером СЗЗ - 100 м. Для автономных котельных размер санитарно-защитной зоны не устанавливается.

Охранных зон газораспределительных сетей

В соответствии с постановлением Правительства РФ от 20.11.2000 № 878. Для газораспределительных сетей устанавливаются следующие охранные зоны:

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

- вокруг отдельно стоящих газорегуляторных пунктов - в виде территории, ограниченной замкнутой линией, проведенной на расстоянии 10 метров от границ этих объектов.

Охранных зон объектов электросетевого хозяйства

Воздушные и кабельные линии (далее КЛ) электропередачи, в соответствии с постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 (ред. от 21.12.2018) «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», имеют охранные зоны, ограничивающие минимальные допустимые расстояния по приближению к ним застройки. Охранные зоны для воздушных линий составляют коридоры вдоль линий в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи (далее ЛЭП)), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны ЛЭП от крайних проводов при не отклонённом их положении на расстоянии:

– для ВЛ-6 (10 кВ) – 10 метров.

Вдоль подземных кабельных линий электропередачи также устанавливаются охранные зоны в виде участка земли, ограниченного параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (независимо от напряжения).

Вокруг подстанций охранный зона устанавливается в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте наивысшей точки подстанции), ограниченной вертикальными плоскостями, отстоящими от всех сторон ограждения подстанции по периметру на расстоянии равном охранный зоне от воздушных ЛЭП напряжением, соответствующим высшему классу напряжения подстанции.

Охранных зон объектов связи

«Правилами охраны линий и сооружений связи Российской Федерации», утверждёнными постановлением Правительства РФ от 9 июня 1995 г. № 578 для обеспечения сохранности действующих кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиотелефонии, а также сооружений связи, повреждение которых нарушает нормальную работу взаимосвязанной сети связи устанавливаются охранные зоны с особыми условиями использования.

- для подземных кабельных и для воздушных линий связи и линий радиотелефонии, расположенных вне населенных пунктов на безлесных участках, - в виде участков земли вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми, отстоящими от трассы подземного кабеля связи или от крайних проводов воздушных линий связи и линий радиотелефонии не менее чем на 2 метра с каждой стороны;
- для наземных и подземных необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов на кабельных линиях связи - в виде участков земли,

определяемых замкнутой линией, отстоящей от центра установки усилительных и регенерационных пунктов или от границы их обвалования не менее чем на 3 метра и от контуров заземления не менее чем на 2 метра.

Зон санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения

В соответствии с постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 14.03.2002 № 10 «О введении в действие Санитарных правил и норм «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02» (с изм. от 25.09.2014):

– от водозаборных узлов с сооружениями водоподготовки – организация зон санитарной охраны (ЗСО) водозаборных сооружений в составе 3-х поясов согласно гидрогеологическим расчётам. Граница первого пояса ЗСО устанавливается на расстоянии не менее 30 м от водозабора – при использовании защищенных подземных вод и на расстоянии не менее 50 м – при использовании недостаточно защищенных подземных вод. Граница первого пояса ЗСО должна совпадать с границей участка водозабора.

Информация по зонам с особыми условиями использования территории приводится в материалах генерального плана в справочных целях и не является утверждаемой.

Порядок установления, изменения, прекращения существования зон с особыми условиями использования территорий регламентируется Земельным кодексом Российской Федерации (статья 106).

Зоны с особыми условиями использования территорий, в том числе возникающие в силу закона, ограничения использования земельных участков в таких зонах считаются установленными, измененными со дня внесения сведений о зоне с особыми условиями использования территории, соответствующих изменений в сведения о такой зоне в Единый государственный реестр недвижимости. Зоны с особыми условиями использования территорий считаются прекратившими существование, а ограничения использования земельных участков в таких зонах недействующими со дня исключения сведений о зоне с особыми условиями использования территории из Единого государственного реестра недвижимости, если иное не предусмотрено настоящей статьей, федеральным законом.