ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ОДИНЦОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ТЕРРИТОРИИ БЫВШЕГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЗВЕНИГОРОД МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, ПРИМЕНИТЕЛЬНО К НАСЕЛЕННОМУ ПУНКТУ С. НЕМЧИНОВКА

ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

2025

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 № 070-2025-Э от 18.02.2025

ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ОДИНЦОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ТЕРРИТОРИИ БЫВШЕГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЗВЕНИГОРОД МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, ПРИМЕНИТЕЛЬНО К НАСЕЛЕННОМУ ПУНКТУ С. НЕМЧИНОВКА

ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

Руководитель МГП **П.С. Богачев**

Зам. начальника отдела № 3 МГП **Н.В. Макаров**

2025

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

Состав материалов

Внесения изменений в генеральный план (далее – генеральный план) Одинцовского городского округа Московской области, за исключением территории бывшего городского округа Звенигород Московской области, применительно к населенному пункту с. Немчиновка

№	Наименование документа
	Утверждаемая часть
1	***Положение о территориальном планировании***
2	***Графические материалы (карты)***
2.1	Карта границ населенного пункта с. Немчиновка
2.2	Карта функциональных зон муниципального образования применительно к населенному пункту с. Немчиновка
3	**Приложение.** ***Сведения о границе населенного пункта*** (материалы в электронном виде)
	Материалы по обоснованию внесения изменений в генеральный план
4	***ТОМ I. «Планировочная и инженерно-транспортная организация территории. Социально-экономическое обоснование». Книга 1***
4.1	Текстовая часть
4.2	Графические материалы (карты)
4.2.1	Карта размещения муниципального образования в устойчивой системе расселения Московской области
4.2.2	Карта существующего использования территории в границах Одинцовского городского округа Московской области применительно к населенному пункту с. Немчиновка
4.2.3	Карта планируемого развития транспортной инфраструктуры Одинцовского городского округа Московской области применительно к населенному пункту с. Немчиновка
4.2.4	Карта зон с особыми условиями использования территории в границах Одинцовского городского округа Московской области применительно к населенному пункту с. Немчиновка
4.2.5	Карта границ земель лесного фонда с отображением границ лесничеств и лесопарков на территории Одинцовского городского округа Московской области применительно к населенному пункту с. Немчиновка
4.2.6	Карта границ земель сельскохозяйственного назначения с отображением особо ценных сельскохозяйственных угодий и мелиорируемых земель Одинцовского городского округа Московской области применительно к населенному пункту с. Немчиновка
5	***ТОМ I. «Планировочная и инженерно-транспортная организация территории. Социально-экономическое обоснование». Книга 2*** **– сведения ограниченного доступа**
5.1	Текстовая часть
5.2	Графические материалы (карты)
5.2.1	Карта планируемого развития инженерных коммуникаций и сооружений в границах Одинцовского городского округа Московской области применительно к населенному пункту с. Немчиновка
6	***ТОМ II. «Охрана окружающей среды»***
6.1	Текстовая часть
6.2	Графические материалы (карты)
6.2.1	Карта границ зон негативного воздействия существующих и планируемых объектов капитального строительства Одинцовского городского округа Московской области

	применительно к населенному пункту с. Немчиновка
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 Одинцовского городского округа Московской области применительно к населенному пункту с. Немчиновка
6.2.3	Карта влияния зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения города Москвы
6.2.4	Карта границ зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения города Москвы **- сведения ограниченного доступа**
7	***ТОМ III. «Объекты культурного наследия***
7.1	Текстовая часть
7.2	Графические материалы (карта)
7.2.1	Карта границ территорий, зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия применительно к населенному пункту с. Немчиновка
8	***ТОМ IV. «Основные факторы риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»*** **- сведения ограниченного доступа**
8.1	Текстовая часть
8.2	Графические материалы (карта)
8.2.1	Карта границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий
9	**Приложение к материалам по обоснованию внесения изменений в генеральный план.** ***Земельные участки, рассмотренные межведомственной рабочей группой по устранению противоречий в сведениях Государственных реестров (в соответствии с Федеральным законом № 280-ФЗ от 29.07.2017 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях устранения противоречий в сведениях государственных реестров и установления принадлежности земельного участка к определенной категории земель»)***
10	***Материалы на электронном носителе***
10.1	Текстовые материалы в формате PDF; графические материалы в формате PDF

Оглавление

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 5
1. СВЕДЕНИЯ О ВИДАХ, НАЗНАЧЕНИИ И НАИМЕНОВАНИЯХ ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ФЕДЕРАЛЬНОГО И РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ИХ ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ, МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ.....6
1.1. Объекты социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания.....6
1.2. Объекты инженерной инфраструктуры 6
1.3. Объекты транспортной инфраструктуры.....6
2. СВЕДЕНИЯ О НОРМАТИВНЫХ ПОТРЕБНОСТЯХ В ОБЪЕКТАХ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ.....8
2.1. Нормативные потребности в объектах социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания.....8
2.2. Нормативные потребности в объектах инженерной инфраструктуры 9
2.3. Нормативные потребности в объектах транспортной инфраструктуры.....10
3. ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН 12
4. ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ В СЛУЧАЕ, ЕСЛИ УСТАНОВЛЕНИЕ ТАКИХ ЗОН ТРЕБУЕТСЯ В СВЯЗИ С РАЗМЕЩЕНИЕМ ПЛАНИРУЕМЫХ ОБЪЕКТОВ 21

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Внесение изменений в генеральный план Одинцовского городского округа Московской области, за исключением территории бывшего городского округа Звенигород Московской области, применительно к населенному пункту с. Немчиновка (далее - генеральный план) подготовлено в соответствии с Распоряжением Комитета по архитектуре и градостроительству Московской области № 33РВ-98 от 31.01.2025.

В генеральный план вносятся изменения в функциональное зонирование земельных участков с кадастровыми номерами 50:20:0000000:1936, 50:20:0010215:552, 50:20:0010215:553, 50:20:0010215:582 в целях размещения многоэтажной жилой застройки с объектами инфраструктуры по адресу: Московская область, Одинцовский городской округ, с. Немчиновка, одобренной решением Градостроительного совета Московской области от 18.12.2024 (протокол № 51, пункт 11).

В генеральном плане выделяются первая очередь (2030 год) и расчетный срок (2045 год) реализации.

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

1.1. Объекты социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания

Местоположение	Наименование объекта	Емкость, пос./смену	Очередность
с. Немчиновка	Амбулаторно-поликлиническое учреждение	130	Расчетный срок
	ИТОГО	**130**	

1.2. Объекты инженерной инфраструктуры

Мероприятия по модернизации и развитию объектов инженерной инфраструктуры федерального и регионального значения на рассматриваемой территории не запланированы.

1.3. 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 Одинцовского городского округа Московской области применительно к населенному пункту с. Немчиновка предусмотрено:

В рамках мероприятий 1-й этап - до 2025 года 2-го этапа (до 2030 года) «Организация скоростного движения на участках железных дорог»:

2.) Москва - Красное, реконструкция железнодорожных путей общего пользования протяженностью 487 км (Одинцовский район, Северный, Центральный, Западный административные округа г. Москвы, Рузский, Можайский, Гагаринский, Краснинский, Кардымовский районы, г. Смоленск, Вяземский, Сафоновский, Ярцевский, Смоленский районы).

В рамках мероприятий 2-го этапа (до 2030 года) «Строительство специализированных высокоскоростных железнодорожных магистралей»:

1.) Москва - Смоленск - Красное, строительство высокоскоростной железнодорожной линии протяженностью 445 км (международный транспортный коридор N 2) (Северный, Центральный, Западный административные округа г. Москвы, Одинцовский, Рузский, Можайский, Гагаринский, Краснинский, Кардымовский районы, г. Смоленск, Вяземский, Сафоновский, Ярцевский, Смоленский районы).

Линия ВСМ Москва - Смоленск - Красное пройдет в одном коридоре со Смоленским направлением Московской железной дороги южнее с. Немчиновка вне границ населенного пункта.

Схемой территориального планирования транспортного обслуживания Московской области установлены зоны планируемого размещения линейных объектов

* 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

железнодорожного транспорта. Ширина зоны планируемого размещения линейного объекта – 500 м.

В соответствии со Схемой территориального планирования транспортного обслуживания Московской области одним из ограничений для использования территории городского округа является зона планируемого размещения линейных объектов железнодорожного транспорта. Территория с. Немчиновка частично расположена в зоне планируемого размещения ВСМ Москва - Смоленск – Красное.

2. СВЕДЕНИЯ О НОРМАТИВНЫХ ПОТРЕБНОСТЯХ В ОБЪЕКТАХ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ

В соответствии с Законом Московской области от 07.03.2007 № 36/2007-ОЗ «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

Показатель	Единица измерения	Существующее положение	Первая очередь	Расчетный срок
Дошкольные образовательные организации	мест	822	822	1297
Общеобразовательные организации	мест	1708	1708	2695
Детско-юношеские спортивные школы	мест	244	244	384
Организации дополнительного образования	мест	308	308	485
Объекты культурно-досугового (клубного) типа	мест зрительного зала	63	63	100
Спортивные сооружения (плоскостные)	тыс. кв.м	12,00	12,00	18,93
Спортивные залы	тыс. кв.м	1,34	1,34	2,12
Плавательные бассейны	кв. м зеркала воды	126	126	199
Кладбища	га	3,04	3,04	4,79

2.2. Нормативные потребности в объектах инженерной инфраструктуры

№ 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), *в том числе - прирост:*	4,3	Первая очередь
		6,6	Расчетный срок
1.1.1	- индивидуальная и блокированная жилая застройка	0,002	Расчетный срок
1.1.2	- многоквартирная жилая застройка	1,708	Расчетный срок
1.1.3	- объекты многофункционального общественно-делового и производственного назначения	0,85	Первая очередь
		0,375	Расчетный срок
2	**Водоотведение, тыс. куб.м/сутки**		
2.1	Хозяйственно-бытовые нужды (с учетом нужд существующего населения, неучтенных расходов), *в том числе - прирост:*	4,0	Первая очередь
		6,2	Расчетный срок
2.1.1	- индивидуальная и блокированная жилая застройка	0,002	Расчетный срок
2.1.2	- многоквартирная жилая застройка	1,708	Расчетный срок
2.1.3	- объекты многофункционального общественно-делового и производственного назначения	0,85	Первая очередь
		0,335	Расчетный срок
3	**Теплоснабжение, Гкал/час**		
3.1	- индивидуальная и блокированная жилая застройка	0,02	Расчетный срок
3.2	- многоквартирная жилая застройка	14,93	Расчетный срок
3.3	-объекты социальной инфраструктуры	0,27	Расчетный срок
3.4	- объекты многофункционального общественно-делового и производственного назначения	13,50	Первая очередь
		26,91	Расчетный срок
4	**Газоснабжение, тыс. куб. м/год**		
4.1	- хозяйственно-бытовые нужды	0,5	Расчетный срок
4.2	- местное отопление и горячее водоснабжение индивидуальной и блокированной жилой застройки	6229,2	Расчетный срок
4.3	- объекты многофункционального общественно-делового и производственного назначения	5625,0	Первая очередь
		4870,8	Расчетный срок
5	**Электроснабжение, МВт**		
5.1	- объекты многофункционального общественно-делового и производственного	4,4	Первая очередь
		3,49	Расчетный срок

№ п/п	Назначение/вид застройки	Основные характеристики	Очередность реализации
	назначения		
5.2	- объекты социальной инфраструктуры	0,02	Расчетный срок
5.3	- многоквартирная жилая застройка	3,54	Расчетный срок
6	**Организация поверхностного стока, тыс. куб. м/год**		
6.1	- индивидуальная и блокированная жилая застройка	1,8	Расчетный срок
6.2	- многоквартирная жилая застройка	44,1	Расчетный срок
6.3	- объекты многофункционального общественно-делового и производственного назначения	41,9	Первая очередь
		131,5	Расчетный срок

Реализация мероприятий по социальной догазификации домовладений, расположенных на территории земельных участков СНТ (СХ2) или иных категорий, включенных в границы населенных пунктов под ИЖС (Ж2), осуществляется после включения в Программу Правительства Московской области «Развитие газификации в Московской области до 2030 года». Газификация домовладения также может быть осуществлена на основании договоров о подключении (технологическом присоединении) объектов капитального строительства к сетям газораспределения, заключаемых с газораспределительной организацией на возмездной основе.

2.3. Нормативные потребности в объектах транспортной инфраструктуры

Объекты для постоянного хранения индивидуальных автотранспортных средств

Наименование	Количество индивидуальных легковых автомобилей жителей многоквартирной застройки, ед.			Необходимое количество машино-мест для постоянного хранения с учетом существующих при 90% обеспеченности машино-местами (РНГП)		
	Существующее положение	Первая очередь	Расчетный срок	Существующее положение	Первая очередь	Расчетный срок
с. Немчиновка	2043	2043	4642	1839	1839	4178

Объектов технического сервиса автотранспортных средств

Наименование	Количество индивидуальных легковых автомобилей. ед			Потребность постов для объектов обслуживания автомобильного транспорта. шт. (из расчета 1 пост на 200 легковых автомобилей)*k1*k2		
	Существующее положение	Первая очередь	Расчетный срок	Существующее положение	Первая очередь	Расчетный срок
с. Немчиновка	4503	4503	7105	13	13	20

Примечание: При расчетах объектов технического сервиса введены поправочные коэффициенты: самостоятельного обслуживания (k1) – 0,8; обслуживание в дилерских центрах (k2) – 0,7

Организация пешеходного и велосипедного движения

Наименование городов и поселков	Численность 0населения, тыс. чел.			Потребность в количестве велодорожек, ед. из расчета 1 велодорожка на 15 тыс. человек, протяженность велокоммуникаций должна быть не менее 500 м		
	Существующее положение	Первая очередь	Расчетный срок	Существующее положение	Первая очередь	Расчетный срок
с. Немчиновка	12,65	12,65	19,96	0	0	1

Исходя из нормативной потребности по размещению велодорожек и численности населения, общее количество велодорожек для с. Немчиновка на расчетный срок должно составлять не менее 1 ед. общей протяженностью веломаршрутов не менее 0,5 км.

3. ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН

Параметры функциональных зон и режимы их использования применяются с учетом:

- Зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения города Москвы. Границы зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения города Москвы отображены в материалах по обоснованию генерального плана на Карте границ зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения города Москвы в информационных целях и не являются предметом утверждения генерального плана. В целях информирования заинтересованных лиц о возможном расположении объектов недвижимости в границах зон санитарной охраны питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения города Москвы на Карте функциональных зон муниципального образования применительно к населенному пункту с. Немчиновка (общедоступный материал) указаны функциональные зоны, границы которых пересекают границы I, II поясов зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения города Москвы.
- Режимов использования территорий объектов культурного наследия, их зон охраны, защитных зон, 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 применительно к населенному пункту с. Немчиновка в составе Тома III. «Объекты культурного наследия».
- Иных ограничений в зонах с особыми условиями использования территории, установленных 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 Одинцовского городского округа Московской области применительно к населенному пункту с. Немчиновка.

Границы функциональных зон определены с учетом границ городского округа, границ населенных пунктов, 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. Иное может быть уточнено в рамках разработки проекта планировки территории.

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. *

В границах рассматриваемой территории устанавливаются следующие функциональные зоны:

1. Жилые зоны

- зона застройки многоквартирными жилыми домами **Ж1**

- зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами **Ж2**

- зона смешанной малоэтажной жилой застройки **Ж3**

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

- многофункциональная общественно-деловая зона **О1**

- зона специализированной общественной застройки **О2**

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 О1 сформированы главным образом объектами торговли, предпринимательской деятельности, делового и финансового назначения, а также коммунально-бытового, спортивного назначения, зоны специализированной общественной застройки О2 сформированы главным образом объектами социальной инфраструктуры, в том числе объектами здравоохранения,

* *применяется к территории городского округа*

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. Коммунально-складские зоны

коммунально-складская зона **К**

- зона транспортной инфраструктуры **Т**

Зоны коммунально-складской и транспортной инфраструктуры следует предусматривать для размещения складских объектов, объектов и коммуникаций транпортной инфраструктуры, 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

- зона озелененных территорий (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса и другие) **Р1**

- зона объектов отдыха и туризма **Р5**

В состав зон рекреационного назначения могут включаться территории, занятые лесами, открытыми озелененными и ландшафтными пространствами, скверами, парками, благоустроенными садами, водными объектами, 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 Р1 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, обеспечения их рационального использования.

Зона Р1 включает в себя территории, занятые лесопарками, парками, садами, скверами, бульварами, городскими лесами, водными объектами, объектами, связанными с обслуживанием данной зоны, объектами отдыха, досуга и развлечений граждан, а также иные озелененные территории.

В границах зоны Р1 допускается размещение объектов коммунального и бытового обслуживания, а также территорий рекреационного назначения и благоустройства при объектах социально-культурного обслуживания населения и при объектах жилой застройки.

Озелененная территория береговых полос водных объектов вправе использоваться (без использования механических транспортных средств) для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского рыболовства и причаливания плавучих средств.

Зона объектов отдыха и туризма Р5 установлена для размещения природных, исторических, социально-культурных объектов, включая объекты туристского показа, а также иных объектов, способных 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

- зона, предназначенная для ведения садоводства и огородничества **СХ2**

К зоне, предназначенной для ведения садоводства и огородничества, относятся участки в границах населенного пункта (с возможностью постоянного проживания), а также участки для осуществления отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур.

6. Многофункциональные зоны

- общественно-производственная зона **ОП**

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

Общественно-производственная зона ОП предназначена для размещения объектов общественно-делового и производственного назначения.

Функциональные зоны	Местоположение	Мероприятия территориального планирования	Площадь зоны, га	Параметры планируемого развития*	Планируемые для размещения объекты федерального(Ф) и регионального(Р) значения**
Зона застройки многоквартирными жилыми домами **Ж1**	с. Немчиновка	Существующая функциональная зона	21,79	сохранение существующего функционального назначения	
	с. Немчиновка	Планируемая функциональная зона	19,84	в соответствии с РНГП/ППТ/ГК	Амбулаторно-поликлиническое учреждение (Р)
	ИТОГО га		**41,63**		
Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами **Ж2**	с. Немчиновка	Существующая функциональная зона	218,36	сохранение существующего функционального назначения	
	с. Немчиновка	Планируемая функциональная зона	1,00	в соответствии с РНГП/ППТ/ГК	
	ИТОГО га		**219,36**		

* *РНГП – региональные нормативы градостроительного проектирования Московской области; ППТ – проект планировки территории; ГК – градостроительная концепция, одобренная решением Градостроительного совета Московской области. Параметры планируемого развития функциональных зон устанавливаются в соответствии с РНГП в зависимости от типа устойчивой системы расселения, типа населенных пунктов, численности населения и других показателей, могут быть уточнены на стадии ГК и ППТ.*

** *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.*

Зона смешанной малоэтажной жилой застройки **Ж3**	с. Немчиновка	Существующая функциональная зона	1,82	сохранение существующего функционального назначения	
	ИТОГО га		**1,82**		

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**	с. Немчиновка	Существующая функциональная зона	5,07	сохранение существующего функционального назначения	
	с. Немчиновка, запад	Планируемая функциональная зона	11,78	в соответствии с РНГП/ППТ/ГК	
	с. Немчиновка, восток	Планируемая функциональная зона	9,11	в соответствии с РНГП/ППТ/ГК	
	с. Немчиновка	Планируемая функциональная зона	2,39	в соответствии с РНГП/ППТ/ГК	
	ИТОГО га		**28,35**		

Зона специализированной общественной застройки **О2**	с. Немчиновка	Существующая функциональная зона	3,25	сохранение существующего функционального назначения	
	ИТОГО га		**3,25**		

Функциональные зоны	**Местоположение**	**Мероприятия территориального планирования**	**Площадь зоны, га**	**Параметры планируемого развития***	**Планируемые для размещения объекты федерального(Ф) и регионального(Р) значения****
Коммунально-складская зона **К**	с. Немчиновка	Существующая функциональная зона	0,74	сохранение существующего функционального назначения	
	ИТОГО га		**0,74**		
Зона транспортной инфраструктуры **Т**	с. Немчиновка	Существующая функциональная зона	3,03	сохранение существующего функционального назначения	
	ИТОГО га		**3,03**		

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**	с. Немчиновка	Существующая функциональная зона	10,87	сохранение существующего функционального назначения	
	ИТОГО га		**10,87**		
Зона объектов отдыха и туризма **Р5**	с. Немчиновка	Существующая функциональная зона	0,46	сохранение существующего функционального назначения	
	ИТОГО га		**0,46**		

Функциональные зоны	Местоположение	Мероприятия территориального планирования	Площадь зоны, га	Параметры планируемого развития*	Планируемые для размещения объекты федерального(Ф) и регионального(Р) значения**
Зона, предназначенная для ведения садоводства и огородничества **СХ2**	с. Немчиновка	Существующая функциональная зона	0,30	сохранение существующего функционального назначения	
	ИТОГО га		**0,30**		

Функциональные зоны	**Местоположение**	**Мероприятия территориального планирования**	**Площадь зоны, га**	**Параметры планируемого развития***	**Планируемые для размещения объекты федерального(Ф) и регионального(Р) значения****
Общественно-производственная зона **ОП**	с. Немчиновка	Существующая функциональная зона	0,90	сохранение существующего функционального назначения	
	с. Немчиновка	Планируемая функциональная зона	7,44	в соответствии с РНГП/ППТ/ГК	
	ИТОГО га		**8,34**		

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

Зоны с особыми условиями использования территорий устанавливаются в следующих целях:

1)защита жизни и здоровья граждан;

2) безопасная эксплуатация объектов транспорта, связи, энергетики, объектов обороны страны и безопасности государства;

3) обеспечение сохранности объектов культурного наследия;

4) охрана окружающей среды, в том числе защита и сохранение природных лечебных ресурсов, предотвращение загрязнения, засорения, заиления водных объектов и истощения их вод, сохранение среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира;

5) обеспечение обороны страны и безопасности государства.

В границах зон с особыми условиями использования территорий устанавливаются ограничения использования земельных участков, которые распространяются на все, что находится над и под поверхностью земель, если иное не предусмотрено законами о недрах, воздушным и водным законодательством, и ограничивают или запрещают размещение и (или) использование расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества и (или) ограничивают или запрещают использование земельных участков для осуществления иных видов деятельности, которые несовместимы с целями установления зон с особыми условиями использования территорий.

Земельные участки, включенные в границы зон с особыми условиями использования территорий, у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков не изымаются, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Зоны с особыми условиями использования территорий, 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 (ЕГРН).

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации могут быть установлены следующие виды зон с особыми условиями использования территорий:

1) зоны охраны объектов культурного наследия;

2) защитная зона объекта культурного наследия;

3) охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии);

4) охранная зона железных дорог;

5) придорожные полосы автомобильных дорог;

6) охранная зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов);

7) охранная зона линий и сооружений связи;

8) приаэродромная территория;

9) зона охраняемого объекта;

10) зона охраняемого военного объекта, охранная зона военного объекта, запретные и специальные зоны, устанавливаемые в связи с размещением указанных объектов;

11) охранная зона особо охраняемой природной территории (государственного природного заповедника, национального парка, природного парка, памятника природы);

12) охранная зона стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением;

13) водоохранная зона;

14) прибрежная защитная полоса;

15) округ санитарной (горно-санитарной) охраны лечебно-оздоровительных местностей, курортов и природных лечебных ресурсов;

16) зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, а также устанавливаемые в случаях, предусмотренных Водным кодексом Российской Федерации, в отношении подземных водных объектов зоны специальной охраны;

17) зоны затопления и подтопления;

18) санитарно-защитная зона;

19) зона ограничений передающего радиотехнического объекта, являющегося объектом капитального строительства;

20) охранная зона пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети;

21) зона наблюдения;

22) зона безопасности с особым правовым режимом;

23) рыбохозяйственная заповедная зона озера Байкал;

24) рыбохозяйственная заповедная зона;

25) зона минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов);

26) охранная зона гидроэнергетического объекта;

27) охранная зона объектов инфраструктуры метрополитена;

28) охранная зона тепловых сетей.

Санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы

Размер санитарно-защитной зоны и рекомендуемые минимальные разрывы устанавливаются в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»

Санитарно-защитные зон предприятий, сооружений и иных объектов:

–от сооружений механической и биологической очистки, а также иловых площадок, и (или) сооружений для механической и биологической очистки с термической обработкой осадка в закрытых помещениях с расчетной производительностью очистных сооружений от 5 тысяч до 50 тысяч куб. м/сутки – 300 м;

–от сооружений механической и биологической очистки, а также иловых площадок и (или) сооружений для механической и биологической очистки с термической обработкой осадка в закрытых помещениях с расчетной производительностью очистных сооружений до 5 тысяч куб. м/сутки – 100 м;

–от насосных станции до 0,2 тыс. м3/сутки – 15 м;

–от насосных станции более 0,2 тыс. м3/сутки до 50,0 тыс.м3/сутки – 20 м;

–от локальных очистных сооружений от 0,2 тыс. м3/сутки до 5,0 тыс. м3/сутки - 200 м;

–от очистных сооружения поверхностного стока закрытого типа – 50 м;

–от ТЭЦ и районных котельных тепловой мощностью 200 Гкал и выше, работающих на газовом и газомазутном топливе (последний - как резервный) – ориентировочный размер зоны 300 м;

–от ТЭЦ и районных котельных тепловой мощностью менее 200 Гкал/час, работающие на твердом, жидком и газообразном топливе – ориентировочный размер зоны 100 м.

–Для автономных котельных размер санитарно-защитной зоны не устанавливается

Санитарные разрывы:

–от открытых автостоянок и паркингов – 10-50 м;

–от наземных гаражей-стоянок, паркингов закрытого типа – на основании результатов расчетов рассеивания загрязнений в атмосферном воздухе и уровней физического воздействия;

–от улиц и автомобильных дорог местного значения, а также вдоль стандартных маршрутов полета в зоне взлета и посадки воздушных судов – на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, электромагнитных полей и др.) с последующим проведением натурных исследований и измерений

Охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры

Охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии)

Воздушные и кабельные линии 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 ЛЭП), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны ЛЭП от крайних проводов при неотклоненном их положении на расстоянии:

− для ВЛ-500 кВ – 30 метров;
− для ВЛ-220 кВ – 25 метров;
− для ВЛ-110 кВ – 20 метров;
− для ВЛ-35 кВ – 15 метров;
− для ВЛ-10 кВ – 10 метров;
− для ВЛ-6 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 охранная 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 охранной зоне от воздушных ЛЭП напряжением, соответствующим высшему классу напряжения подстанции.

Охранная зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов)

Охранные зоны газораспределительных сетей устанавливаются 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.

Охранные зоны трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов) устанавливаются в соответствии с «Правилами охраны магистральных трубопроводов», утвержденными Госгортехнадзором РФ от 22.04.1992. Для трубопроводов и неотъемлемых их частей устанавливаются следующие охранные зоны:

− вдоль трасс трубопроводов, транспортирующих нефть, природный газ, нефтепродукты, - в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими в 25 метрах от оси трубопровода с каждой стороны;

− вдоль подводных переходов - в виде участка водного пространства от водной поверхности до дна, заключенного между параллельными плоскостями, отстоящими от осей крайних ниток переходов на 100 метров с каждой стороны;

− вокруг технологических установок подготовки продукции к транспорту, промежуточных перекачивающих и наливных насосных станций, компрессорных и газораспределительных станций (в том числе контрольно-распределительных пунктов) - в виде участка земли, ограниченного замкнутой линией, отстоящей от границ территорий указанных объектов на 100 метров во все стороны.

Охранная зона линий и сооружений связи

Охранные зоны объектов связи устанавливаются «Правилами охраны линий и сооружений связи Российской Федерации», утвержденными постановлением Правительства РФ от 9 июня 1995 г. № 578 для обеспечения сохранности действующих кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, а также сооружений связи, повреждение которых нарушает нормальную работу взаимоувязанной сети связи.

На трассах кабельных и воздушных линий связи и линий радиофикации устанавливаются охранные зоны с особыми условиями использования:

− для подземных кабельных и для воздушных линий связи и линий радиофикации, 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 радиофикации 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.

Охранная зона тепловых сетей

Охранные зоны тепловых сетей устанавливаются «Правилами теплоснабжения в Московской области», утвержденными 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.

Зона минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов)

Для линейных объектов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов) зона минимальных расстояний устанавливается в соответствии с таблицей 4 СП 36.13330.2012. Свод правил. Магистральные трубопроводы (утв. Приказом Госстроя от 25.12.2012 N 108/ГС).

Для площадных объектов (перекачивающих и наливных насосных станций, компрессорных и газораспределительных станций (в том числе контрольно-распределительных пунктов) зона минимальных расстояний устанавливается в соответствии с таблицей 5 СП 36.13330.2012. Свод правил. Магистральные трубопроводы (утв. Приказом Госстроя от 25.12.2012 N 108/ГС).

Зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, а также устанавливаемые в случаях, предусмотренных Водным кодексом Российской Федерации, в отношении подземных водных объектов зоны специальной охраны

Границы зон санитарной охраны (ЗСО) источников водоснабжения устанавливаются в соответствие с СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».

ЗСО организуются в составе трех поясов: первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение − защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения. Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно - защитной полосой.

Ширину санитарно - защитной полосы следует принимать по обе стороны от крайних линий водовода:

а) при отсутствии грунтовых вод - не менее 10 м при диаметре водоводов до 1000 мм и не менее 20 м при диаметре водоводов более 1000 мм;

б) при наличии грунтовых вод - не менее 50 м вне зависимости от диаметра водоводов.

Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения г. Москвы.

Санитарно-защитная полоса от водоводов принимается в соответствии с требованиями СП 2.1.4.2625-10 «Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения г. Москвы»:

− территория по трассе водоводов 1-го подъема в пределах полосы отвода, но не менее 10 метров в каждую сторону от оси крайнего водовода.