

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН РУЗСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА  
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПРИМЕНИТЕЛЬНО К  
НАСЕЛЕННОМУ ПУНКТУ П. ДОМА ОТДЫХА «ЛУЖКИ»**

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](mailto:niipi@mosreg.ru)

Государственное задание № 834.7 на 2026 год

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН РУЗСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА  
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПРИМЕНИТЕЛЬНО К НАСЕЛЕННОМУ  
ПУНКТУ П. ДОМА ОТДЫХА «ЛУЖКИ»**

**ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ**

И.о. директора  
Руководитель мастерской

А.Н. Чуньков  
Н.В. Макаров

2026

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| Архив. №                        |  |
| ФИО, подпись и                  |  |
| Взамен                          |  |
| ФИО, подпись и дата визирования |  |

## Состав материалов

### **Генерального плана Рузского муниципального округа Московской области применительно к населенному пункту п. дома отдыха «Лужки»**

| №      | Наименование документа                                                                                                                                                                                                                          |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        | <b>Утверждаемая часть</b>                                                                                                                                                                                                                       |
| 1      | <b><i>Положение о территориальном планировании.</i></b>                                                                                                                                                                                         |
| 2      | <b><i>Графические материалы (карты)</i></b>                                                                                                                                                                                                     |
|        | Карта границ населенных пунктов Рузского муниципального округа Московской области применительно к населенному пункту п. дома отдыха «Лужки»                                                                                                     |
| 2.1    | Карта функциональных зон Рузского муниципального округа Московской области применительно к населенному пункту п. дома отдыха «Лужки»                                                                                                            |
| 3      | <b><i>Приложение: Сведения о границе населенного пункта</i></b>                                                                                                                                                                                 |
|        | <b>Материалы по обоснованию генерального плана</b>                                                                                                                                                                                              |
| 4      | <b><i>ТОМ I. «Планировочная и инженерно-транспортная организация территории. Социально-экономическое обоснование.</i></b>                                                                                                                       |
| 4.1    | Текстовая часть                                                                                                                                                                                                                                 |
| 4.2    | Графические материалы (карты)                                                                                                                                                                                                                   |
| 4.2.1  | Карта размещения муниципального образования в устойчивой системе расселения Московской области (без масштаба)                                                                                                                                   |
| 4.2.2. | Карта существующего использования в границах Рузского муниципального округа Московской области применительно к населенному пункту п. дома отдыха «Лужки»                                                                                        |
| 4.2.3  | Карта планируемого развития инженерных коммуникаций и сооружений в границах Рузского муниципального округа Московской области применительно к населенному пункту п. дома отдыха «Лужки»                                                         |
| 4.2.4  | Карта планируемого развития транспортной инфраструктуры в границах Рузского муниципального округа Московской области применительно к населенному пункту п. дома отдыха «Лужки»                                                                  |
| 4.2.5  | Карта зон с особыми условиями использования территории в границах Рузского муниципального округа Московской области применительно к населенному пункту п. дома отдыха «Лужки»                                                                   |
| 4.2.6  | Карта границ земель лесного фонда с отображением границ лесничеств и лесопарков на территории Рузского муниципального округа Московской области применительно к населенному пункту п. дома отдыха «Лужки»                                       |
| 4.2.7  | Карта границ земель сельскохозяйственного назначения с отображением особо ценных сельскохозяйственных угодий и мелиорируемых земель Рузского муниципального округа Московской области применительно к населенному пункту п. дома отдыха «Лужки» |
| 5      | <b><i>ТОМ II. «Охрана окружающей среды»</i></b>                                                                                                                                                                                                 |
| 5.1    | Текстовая часть                                                                                                                                                                                                                                 |
| 5.2    | Графические материалы (карты)                                                                                                                                                                                                                   |
| 5.2.1  | Карта границ зон негативного воздействия существующих и планируемых объектов капитального строительства Рузского муниципального округа Московской области применительно к населенному пункту п. дома отдыха «Лужки»                             |
| 5.2.2  | 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 Рузского муниципального округа Московской области применительно к населенному пункту п. дома отдыха «Лужки»                                                         |
| 5.2.3 | Карта влияния зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения города Москвы                                                                                                                                                 |
| 5.2.4 | Карта границ зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения города Москвы – <b>сведения ограниченного доступа;</b>                                                                                                         |
| 6     | <b>ТОМ III. «Объекты культурного наследия».</b>                                                                                                                                                                                                              |
| 6.1   | Текстовая часть                                                                                                                                                                                                                                              |
| 6.2   | Графические материалы (карта)                                                                                                                                                                                                                                |
| 6.2.1 | Карта границ территорий, зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия Рузского муниципального округа Московской области применительно к населенному пункту п. дома отдыха «Лужки»                                                                 |
| 7     | <b>ТОМ IV. «Основные факторы риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» - сведения ограниченного доступа</b>                                                                                                             |
| 7.1   | Текстовая часть                                                                                                                                                                                                                                              |
| 7.2   | Графические материалы (карта)                                                                                                                                                                                                                                |
| 7.2.1 | Карта границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий Рузского муниципального округа Московской области применительно к населенному пункту п. дома отдыха «Лужки» |
| 8     | <b>Материалы на электронном носителе</b>                                                                                                                                                                                                                     |
| 8.1   | Текстовые материалы в формате PDF; графические материалы в формате PDF                                                                                                                                                                                       |

## ОГЛАВЛЕНИЕ

|                                                                                                                                                                           |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. СВЕДЕНИЯ О ВИДАХ, НАЗНАЧЕНИИ И НАИМЕНОВАНИЯХ ОБЪЕКТОВ<br>ФЕДЕРАЛЬНОГО И РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И<br>МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ .....                      | 5  |
| 1.1. Планируемые объекты социальной инфраструктуры .....                                                                                                                  | 5  |
| 1.2. Планируемые объекты инженерной инфраструктуры .....                                                                                                                  | 5  |
| 1.3. Планируемые объекты транспортной инфраструктуры .....                                                                                                                | 5  |
| 2. СВЕДЕНИЯ О НОРМАТИВНЫХ ПОТРЕБНОСТЯХ В ОБЪЕКТАХ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ                                                                                                       | 6  |
| 2.1. Нормативные потребности в объектах социальной инфраструктуры .....                                                                                                   | 6  |
| 2.2. Нормативные потребности в объектах инженерной инфраструктуры .....                                                                                                   | 7  |
| 2.3. Нормативные потребности в объектах транспортной инфраструктуры .....                                                                                                 | 8  |
| 3. ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН .....                                                                                                                                     | 9  |
| 4. ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ<br>ТЕРРИТОРИЙ В СЛУЧАЕ, ЕСЛИ УСТАНОВЛЕНИЕ ТАКИХ ЗОН ТРЕБУЕТСЯ В СВЯЗИ С<br>РАЗМЕЩЕНИЕМ ПЛАНИРУЕМЫХ ОБЪЕКТОВ ..... | 15 |

## ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Генеральный план Рузского муниципального округа Московской области применительно к населенному пункту п. дома отдыха «Лужки» (далее – генеральный план) подготовлен Государственным автономным учреждением Московской области «Научно-исследовательский и проектный институт градостроительства» (ГАУ МО «НИиПИ градостроительства») в соответствии с Распоряжением Комитета по архитектуре и градостроительству Московской области от 18 февраля 2026 № 33РВ-96 на основании государственного задания №834.7 на 2026 год.

Изменения вносятся с целью учета предложения по созданию туристического комплекса вблизи населенного пункта – поселок дома отдыха «Лужки» Рузского муниципального округа Московской области (письмо Главы Рузского муниципального округа Московской области от 19.03.2026 №145-01Исх-2644).

В генеральном плане выделяются первая очередь (2032 год) и расчетный срок (2046 год) реализации.

### **1. СВЕДЕНИЯ О ВИДАХ, НАЗНАЧЕНИИ И НАИМЕНОВАНИЯХ ОБЪЕКТОВ ФЕДЕРАЛЬНОГО И РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ \***

#### **1.1. Планируемые объекты социальной инфраструктуры**

Мероприятия по размещению объектов социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания федерального и регионального значения на рассматриваемой территории не запланированы.

#### **1.2. Планируемые объекты инженерной инфраструктуры**

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

#### **1.3. Планируемые объекты транспортной инфраструктуры**

В Схеме территориального планирования транспортного обслуживания Московской области (утвержденной постановлением Правительства Московской области от 25.03.2016 № 230/8, приведены сведения по развитию транспортной инфраструктуры регионального значения - зона размещения линейного объекта (автомобильной дороги регионального значения Суворово - Волоколамск – Руза: 32017601) частично расположена в границах населенного пункта п. дома отдыха "Лужки".

---

\* 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

## 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 N 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 социальной инфраструктуры

| Показатель                                   | Единица измерения  | Существующее положение | Первая очередь | Расчетный срок |
|----------------------------------------------|--------------------|------------------------|----------------|----------------|
| Дошкольные образовательные организации       | мест               | 9                      | 9              | 10             |
| Общеобразовательные организации              | мест               | 19                     | 19             | 20             |
| Детско-юношеские спортивные школы            | мест               | 3                      | 3              | 3              |
| Организации дополнительного образования      | мест               | 2                      | 2              | 2              |
| Объекты культурно-досугового (клубного) типа | посадочных мест    | 2                      | 2              | 2              |
| Плоскостные спортивные сооружения            | тыс. кв. м         | 0,13                   | 0,13           | 0,14           |
| Спортивные залы                              | тыс. кв. м         | 0,01                   | 0,01           | 0,02           |
| Плавательные бассейны                        | кв. м зеркала воды | 1                      | 1              | 1              |
| Кладбища                                     | га                 | 0,03                   | 0,03           | 0,04           |

## 2.2. Нормативные потребности в объектах инженерной инфраструктуры

| № п/п    | Назначение/вид застройки                                                                                                                                                | Основные характеристики | Очередность реализации |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------|
| <b>1</b> | <b>Водоснабжение, тыс. куб.м/сутки</b>                                                                                                                                  |                         |                        |
| 1.1      | Хозяйственно-питьевые нужды (с учетом нужд существующего населения, восстановления противопожарного запаса воды, неучтенных расходов),<br><i>в том числе - прирост:</i> | 0,110                   | Первая очередь         |
|          |                                                                                                                                                                         | 0,120                   | Расчетный срок         |
| 1.1.1    | - индивидуальная жилая застройка                                                                                                                                        | 0,005                   | <i>Расчетный срок</i>  |
| 1.1.2    | - объекты многофункционального общественно-делового назначения                                                                                                          | 0,016                   | <i>Первая очередь</i>  |
| 1.1.4    |                                                                                                                                                                         |                         |                        |
| <b>2</b> | <b>Водоотведение, тыс. куб.м/сутки</b>                                                                                                                                  |                         |                        |
| 2.1      | Хозяйственно-бытовые нужды (с учетом нужд существующего населения, неучтенных расходов),<br><i>в том числе - прирост:</i>                                               | 0,100                   | Первая очередь         |
|          |                                                                                                                                                                         | 0,100                   | Расчетный срок         |
| 2.1.1    | - индивидуальная жилая застройка                                                                                                                                        | 0,005                   | <i>Расчетный срок</i>  |
| 2.1.2    | - объекты многофункционального общественно-делового назначения                                                                                                          | 0,016                   | <i>Первая очередь</i>  |
| <b>3</b> | <b>Теплоснабжение, Гкал/час</b>                                                                                                                                         |                         |                        |
| 3.1      | Индивидуальная жилая застройка                                                                                                                                          | 0,05                    | Расчетный срок         |
| 3.2      | Объекты многофункционального общественно-делового назначения                                                                                                            | 1,66                    | Первая очередь         |
| <b>4</b> | <b>Газоснабжение, тыс. куб. м/год</b>                                                                                                                                   |                         |                        |
| 4.1      | Индивидуальная жилая застройка                                                                                                                                          | 146,5                   | Расчетный срок         |
| 4.2      | Объекты многофункционального общественно-делового назначения                                                                                                            | 691,7                   | Первая очередь         |
| <b>5</b> | <b>Электроснабжение, МВт</b>                                                                                                                                            |                         |                        |
| 5.1      | Индивидуальная жилая застройка                                                                                                                                          | 0,03                    | Расчетный срок         |
| 5.2      | Объекты многофункционального общественно-делового назначения                                                                                                            | 0,53                    | Первая очередь         |
| <b>6</b> | <b>Организация поверхностного стока, тыс. куб. м/год</b>                                                                                                                |                         |                        |
| 6.1      | Индивидуальная жилая застройка                                                                                                                                          | 1,29                    | Расчетный срок         |
| 6.2      | Объекты многофункционального общественно-делового назначения                                                                                                            | 19,06                   | Первая очередь         |

## 2.3. Нормативные потребности в объектах транспортной инфраструктуры

### *Гаражи и стоянки для постоянного хранения личного автомобильного транспорта*

В соответствии с постановлением Правительства Московской области от 17.08.2015 № 713/30 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Московской области» при застройке индивидуальными жилыми домами и блокированными жилыми домами вся необходимая территория для хранения индивидуального автомобильного транспорта должна отводиться в пределах земельного участка.

### *Объекты технического сервиса автотранспортных средств*

| Наименование           | Количество индивидуальных легковых автомобилей, ед |                |                | Потребность постов для объектов обслуживания автомобильного транспорта, шт. (из расчёта 1 пост на 200 легковых автомобилей)*k1*k2 |                |                |
|------------------------|----------------------------------------------------|----------------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                        | Существующее положение                             | Первая очередь | Расчётный срок | Существующее положение                                                                                                            | Первая очередь | Расчётный срок |
| п. дома отдыха «Лужки» | 50                                                 | 50             | 50             | 0                                                                                                                                 | 0              | 0              |

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*

Исходя из требований постановления Правительства Московской области от 17.08.2015 № 713/30 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования области» и количества жителей п. дома отдыха «Лужки» расчет потребности по организации велодорожек не требуется.

### 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 (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 Рузского муниципального округа Московской области применительно к населенному пункту п. дома отдыха «Лужки» (общедоступный материал) указаны функциональные зоны, границы которых пересекают границы I,II поясов зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения.

-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 Рузского муниципального округа Московской области применительно к населенному пункту п. дома отдыха «Лужки».

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 индивидуальными и блокированными жилыми домами **Ж2.Р**

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.

Параметры функциональной зоны Ж2.Р и режимы ее использования применяются с учетом режимов хозяйственного использования территории в границах второго пояса зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения г. Москвы в соответствии с пунктом 4.4 Санитарно-эпидемиологических правил СП 2.1.4.2625-10 «Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения г. Москвы».

2. Общественные зоны

- многофункциональная общественно-деловая зона **О1**

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.

---

\* применяется к территории городского округа

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

- производственная зона **П**

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

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

### 4. Зоны рекреационного назначения

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

- зона объектов отдыха и туризма **Р5.Р**

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 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.Р 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.

Параметры функциональной зоны Р5.Р и режимы ее использования применяются с учетом режимов хозяйственного использования территории в границах второго пояса зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения г. Москвы в соответствии с пунктом 4.4 Санитарно-эпидемиологических правил СП 2.1.4.2625-10 «Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения г. Москвы».

| Функциональные зоны                                                       | Местоположение              | Мероприятия территориального планирования | Площадь зоны, га | Параметры планируемого развития                     | Планируемые для размещения объекты федерального (Ф), <sup>*</sup> регионального (Р) <sup>**</sup> значения |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами <b>Ж2.Р</b> | Без указания местоположения | Существующая функциональная зона          | 18,50            | сохранение существующего функционального назначения | -                                                                                                          |
|                                                                           | п. Дома отдыха «Лужки»      | Планируемая функциональная зона           | 0,71             | в соответствии с ГК/ППТ/РНГП                        | -                                                                                                          |
|                                                                           | <b>ИТОГО</b>                |                                           | <b>19,21</b>     |                                                     |                                                                                                            |

| Функциональные зоны                                    | Местоположение         | Мероприятия территориального планирования | Площадь зоны, га | Параметры планируемого развития | Планируемые для размещения объекты Федерального (Ф), Регионального (Р) значения |
|--------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------|------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Многофункциональная общественно-деловые зона <b>О1</b> | п. Дома отдыха «Лужки» | Планируемая функциональная зона           | 6,12             | в соответствии с ГК/ППТ/РНГП    | -                                                                               |
|                                                        | <b>ИТОГО</b>           |                                           | <b>6,12</b>      |                                 |                                                                                 |

<sup>\*</sup> 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.

<sup>\*\*</sup> 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.

| Функциональные зоны     | Местоположение              | Мероприятия территориального планирования | Площадь зоны, га | Параметры планируемого развития                     | Планируемые для размещения объекты Федерального (Ф), Регионального (Р) значения |
|-------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Производственная зона П | Без указания местоположения | Существующая функциональная зона          | 1,20             | сохранение существующего функционального назначения | -                                                                               |
|                         | ИТОГО                       |                                           | 1,20             |                                                     |                                                                                 |

| Функциональные зоны                                                                                | Местоположение              | Мероприятия территориального планирования | Площадь зоны, га | Параметры планируемого развития                     | Планируемые для размещения объекты Федерального (Ф), Регионального (Р) значения |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Зона озелененных территорий (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса и другие) Р1 | Без указания местоположения | Существующая функциональная зона          | 7,48             | сохранение существующего функционального назначения | -                                                                               |
|                                                                                                    | ИТОГО                       |                                           | 7,48             |                                                     |                                                                                 |
| Зона объектов отдыха и туризма Р5.Р                                                                | Без указания местоположения | Существующая функциональная зона          | 0,38             | сохранение существующего функционального назначения | -                                                                               |
|                                                                                                    | ИТОГО                       |                                           | 0,38             |                                                     |                                                                                 |

#### **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) охранный зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии);
- 4) охранный зона железных дорог;
- 5) придорожные полосы автомобильных дорог;
- 6) охранный зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов);
- 7) охранный зона линий и сооружений связи;
- 8) приаэродромная территория;
- 9) зона охраняемого объекта;
- 10) зона охраняемого военного объекта, охранный зона военного объекта, запретные и специальные зоны, устанавливаемые в связи с размещением указанных объектов;
- 11) охранный зона особо охраняемой природной территории (государственного природного заповедника, национального парка, природного парка, памятника природы);

- 12) охранный 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) охранный зона геодезических пунктов государственной геодезической сети, нивелирных пунктов государственной нивелирной сети и гравиметрических пунктов государственной гравиметрической сети;
- 21) рыбохозяйственная заповедная зона озера Байкал;
- 22) рыбохозяйственная заповедная зона;
- 23) зона минимальных расстояний до магистральных или технологических трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, трубопроводов для продуктов переработки нефти и газа, аммиакопроводов);
- 24) охранный зона гидроэнергетического объекта;
- 25) охранный 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 отдельно стоящих гипермаркетов, супермаркетов, торговых комплексов и центров, предприятий общественного питания, многофункциональных комплексов – 50 м;
- от автозаправочных и автогазозаправочных станций – 50-100 м;
- от станций технического обслуживания автомобилей – 50-100 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 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. м<sup>3</sup>/сутки – 15 м;
- от насосных станции более 0,2 тыс. м<sup>3</sup>/сутки до 50,0 тыс.м<sup>3</sup>/сутки – 20 м;
- от локальных очистных сооружений от 0,2 тыс. м<sup>3</sup>/сутки до 5,0 тыс. м<sup>3</sup>/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**

#### Охранный 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 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.

#### Охранный 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.

#### Охранный 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 радиотелефонии, а также сооружений связи, повреждение которых нарушает нормальную работу взаимосвязанной сети связи.

На трассах кабельных и воздушных линий связи и линий радиотелефонии 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.

#### Охранный 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 соответствии 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.

**Градостроительное развитие территории в границах п. дома отдыха «Лужки» следует осуществлять:**

– в границах второго пояса, а также в 100 м зоне от уреза воды источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения г. Москвы в соответствии с постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 30.04.2010 № 45 «Об утверждении СП 2.1.4.2625-10;

– в границах зон затопления и подтопления согласно ч. 3 ст. 67.1 Водного Кодекса Российской Федерации;

– в акватории, береговой полосе, прибрежной защитной полосе и водоохранной зоне водных объектов в соответствии со ст. 6, 65 Водного кодекса Российской

Федерации.

Отсутствие установленных ЗСО не свидетельствует об отсутствии вблизи испрашиваемой территории источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения.

Согласно СанПиН 2.1.4.1110-02 отсутствие установленных ЗСО не является основанием для освобождения владельцев водопровода, владельцев объектов, расположенных в границах ЗСО, организаций, индивидуальных предпринимателей, а также граждан от выполнения требований, предъявляемых данными СанПиН 2.1.4.1110-02.

Достоверные сведения о наличии вблизи испрашиваемой территории ЗСО источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения содержатся в санитарно-эпидемиологических заключениях о соответствии проектов ЗСО источников водоснабжения требованиям СанПиН 2.1.4.1110-02 и находятся в распоряжении Управления Роспотребнадзора по Московской области.

Информация о выданных Управлением Роспотребнадзора по Московской области санитарно - эпидемиологических заключениях на проекты ЗСО источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения размещена на официальном сайте Роспотребнадзора (<http://fp.crc.ru/>) в разделе «Реестр санитарно-эпидемиологических заключений на проектную документацию».

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

Подлинное установление факта наличия (отсутствия) на территории береговых линий (границ водных объектов), границ водоохранных зон, прибрежных защитных полос, акваторий водных объектов, а также их гидравлической связи с иными водными объектами, не установленных Министерством экологии и природопользования Московской области, определяется по итогам проведения обследования специализированной организацией, обладающей лицензией Росгидромета на осуществление деятельности в области гидрометеорологии и в смежных с ней областях, включающей определение гидрологических характеристик окружающей среды, инженерно-геодезических изысканий и иных обследований.