



**Государственное казенное учреждение Московской области
«Центр Содействия Строительству»**

пом. 343-1, бульвар Строителей, д. 1,
г. Красногорск, Московская область, 143407

тел.: +7 (498) 602-00-00
факс: +7 (498) 602-00-00
e-mail: css@mosreg.ru

Градостроительная проработка инвестиционного проекта

ЗАЯВКА

P001-6949735563-110259581 от 04.05.2026

ЦЕЛЬ

для вовлечения в хозяйственный оборот

**ЗЕМЕЛЬНЫЙ
УЧАСТОК
/ТЕРРИТОРИЯ**

50:19:0050622:603

АДРЕС

**Российская Федерация, Московская область,
Рузский муниципальный округ, п. д/о ВЦСПС
Тучково**

2026 г.

Планируемое использование земельного участка: благоустройство территории

ИНФОРМАЦИЯ О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

Кадастровый номер земельного участка: **50:19:0050622:603;**

Площадь земельного участка: **1 190 м²;**

Категория земель: **Земли населенных пунктов;**

Разрешённое использование в ЕГРН: **благоустройство территории;**

Границы городских округов: **Рузский муниципальный округ;**

Границы населенных пунктов: **п. дома отдыха "Тучково" ВЦСПС.**

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

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

Наименование территориальной зоны: **Р-5(НП)-Р – Зона объектов отдыха и туризма (в границах населенного пункта);**

Площадь наложения: **635.98 м²;**

Процент наложения: **100 %;**

Этажность по ПЗЗ: **не установлена.**

Основные виды разрешенного использования

1. Предоставление коммунальных услуг
2. Служебные гаражи
3. Стоянка транспортных средств
4. Спорт
5. Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий
6. Обеспечение занятий спортом в помещениях
7. Площадки для занятий спортом
8. Оборудованные площадки для занятий спортом
9. Водный спорт
10. Авиационный спорт
11. Спортивные базы
12. Природно-познавательный туризм
13. Туристическое обслуживание
14. Деятельность в сфере охотничьего хозяйства
15. Поля для гольфа или конных прогулок
16. Связь
17. Автомобильный транспорт
18. Обеспечение внутреннего правопорядка
19. Курортная деятельность
20. Санаторная деятельность
21. Историко-культурная деятельность
22. Общее пользование водными объектами
23. Земельные участки (территории) общего пользования
24. Улично-дорожная сеть
25. Благоустройство территории

Вспомогательный вид разрешенного использования

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

Условно разрешенные виды использования

1. Передвижное жилье
2. Деловое управление
3. Трубопроводный транспорт

Наименование территориальной зоны: **Р-5(НП) – Зона объектов отдыха и туризма (в границах населенного пункта);**

Площадь наложения: **554.02 м²;**

Процент наложения: **100 %;**

Этажность по ПЗЗ: **3 этажа.**

Основные виды разрешенного использования

1. Коммунальное обслуживание
2. Предоставление коммунальных услуг
3. Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг
4. Развлечение
5. Служебные гаражи
6. Стоянка транспортных средств
7. Спорт
8. Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий
9. Обеспечение занятий спортом в помещениях
10. Площадки для занятий спортом
11. Оборудованные площадки для занятий спортом
12. Водный спорт
13. Авиационный спорт
14. Спортивные базы
15. Природно-познавательный туризм
16. Туристическое обслуживание
17. Деятельность в сфере охотничьего хозяйства
18. Рыболовство
19. Поля для гольфа или конных прогулок
20. Связь
21. Автомобильный транспорт
22. Обеспечение внутреннего правопорядка
23. Курортная деятельность
24. Санаторная деятельность
25. Историко-культурная деятельность
26. Общее пользование водными объектами
27. Земельные участки (территории) общего пользования
28. Улично-дорожная сеть
29. Благоустройство территории

Вспомогательный вид разрешенного использования

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

Условно разрешенные виды использования

1. Передвижное жилье
2. Деловое управление
3. Магазины
4. Общественное питание
5. Гостиничное обслуживание
6. Трубопроводный транспорт

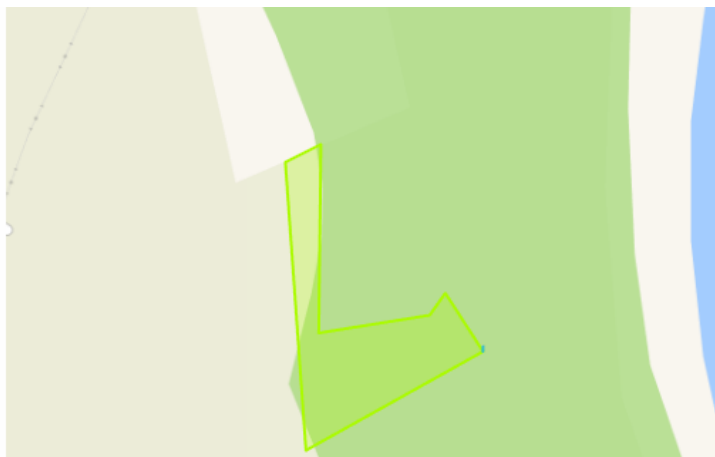
ПЕРЕСЕЧЕНИЕ С ЗОУИТ И ТЕРРИТОРИЯМИ

Пересечение по данным ЕГРН:

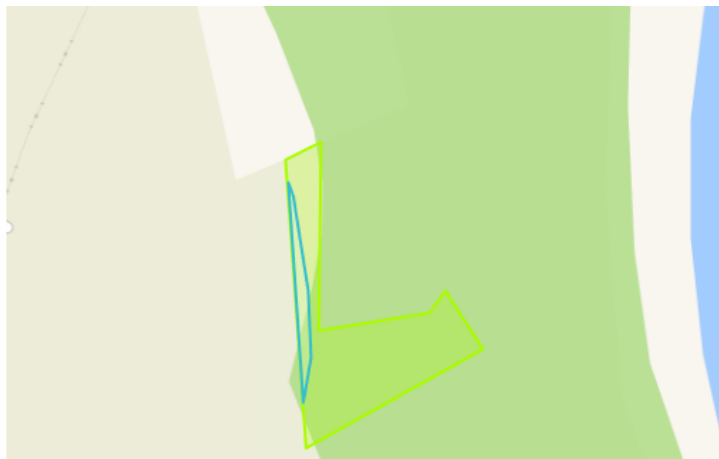
1. **Название ЗОУИТ/территории:** Водоохранная зона
Водоохранная зона река Москва;
Площадь пересечения: 1190м²;
Процент пересечения: 100%.



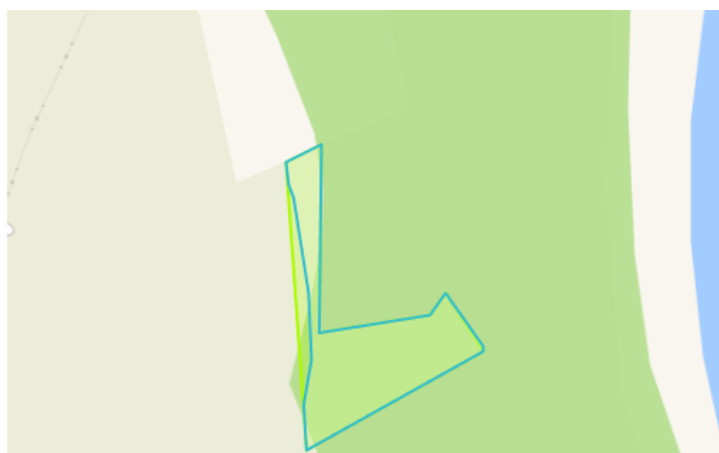
2. **Название ЗОУИТ/территории:** Зоны с особыми условиями использования территории
Зона сильного подтопления в отношении территорий Рузского г.о. Московской области, прилегающих к зоне затопления р. Москва при глубине залегания грунтовых вод менее 0.3 м;
Площадь пересечения: 0м²;
Процент пересечения: 0%.



3. **Название ЗОУИТ/территории:** Зоны с особыми условиями использования территории
Зона слабого подтопления в отношении территорий Рузского г.о. Московской области, прилегающих к зоне затопления р. Москва при глубине залегания грунтовых вод от 2 до 3 м;
Площадь пересечения: 115м²;
Процент пересечения: 9.7%.



4. **Название ЗОУИТ/территории:** Зоны с особыми условиями использования территории
Зона умеренного подтопления в отношении территорий Рузского г.о. Московской области, прилегающих к зоне затопления р. Москва при глубине залегания грунтовых вод от 0,3 - 0,7 до 1,2 - 2 м от поверхности;
Площадь пересечения: 1075м²;
Процент пересечения: 90.3%.



Пересечение по данным ИСОГД:

1. Название ЗОУИТ/территории: Приаэродромная территория
Аэродром Кубинка. ;
Площадь пересечения: 1190м²;
Процент пересечения: 100%.



2. Название ЗОУИТ/территории: Водоохранная зона
река Москва Распоряжение №426-РМ от 11.04.2025;
Площадь пересечения: 1190м²;
Процент пересечения: 100%.



По информации Министерства экологии и природопользования Московской области:

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

В соответствии с картографическими материалами информационной системы обеспечения градостроительной деятельности Московской области **испрашиваемая территория частично расположена в границах водоохранной зоны р. Москвы**, границы установлены распоряжением Минэкологии МО № 426-РМ от 11.04.2025.

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

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

На территории Московской области ведение ГВР осуществляет Отдел водных ресурсов по Московской области Московско- Окского БВУ.

При осуществлении хозяйственной и иной деятельности в прибрежной защитной полосе, водоохранной зоне, береговой полосе водных объектов следует соблюдать требования, установленные к режиму использования данных территорий, в соответствии со статьей 65 Водного кодекса, а также в силу статьи 50 Федерального закона от 20.12.2004 № 166-ФЗ «О рыболовстве и сохранении водных биологических

ресурсов», обеспечить согласование указанной деятельности с федеральным органом исполнительной власти в области рыболовства в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Испрашиваемая территория расположена в границах водохозяйственного участка 09.01.01.013 Москва от Можайского г/у до г. Звенигород без р. Руза (от истока до Рузского г/у) и р. Озерна (от истока до Озернинского г/у), нераспределенный объем лимитов для сброса сточных вод по состоянию на 27.03.2026 составляет 23 329,04 тыс. м³/год.

Ближайший водный объект расположен на расстоянии ~ 63 м от границ участка – р. Москва, границы береговых линий водного объекта установлены Распоряжением Минэкологии МО № 426-РМ от 11.04.2025.

Испрашиваемая территория не входит в границы зон санитарной охраны подземных источников питьевого водоснабжения, установленные Минэкологии МО.

Испрашиваемая территория расположена в границах 2 пояса (в том числе частично в 100 метровой зоне от уреза воды) ЗСО источников питьевого водоснабжения г. Москвы в соответствии с Распоряжением Министерства от 25.04.2024 № 18с «Об установлении зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения г. Москвы», которым установлены границы и режим ЗСО источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения г. Москвы для основного водотока – река Москва, а также ее притоков первого порядка на территории городского округа Можайский Московской области на основании СП 2.1.4.2625-10.

В соответствии с п. 4.4.4. СП 2.1.4.2625-10 не допускается размещение земельных участков под дачное, садово-огородное, индивидуальное жилищное строительство, очистные сооружения канализации, автозаправочные станции (АЗС) легковых автомобилей на расстоянии менее 100 метров от уреза воды источника питьевого водоснабжения при нормальном подпорном уровне для водохранилищ и при летне-осенней межени для основных водотоков и притоков первого порядка.

При строительстве и реконструкции объектов отдыха и спорта необходимо соблюдать требование, чтобы все строения располагались на расстоянии не менее 100 метров от уреза воды. В зонах рекреации в полосе 100 м от уреза воды не допускается капитальная застройка, за исключением размещения, реконструкции и капитального ремонта линейных объектов федерального, регионального и местного значения; допускается установка малых архитектурных форм.

Размещение, реконструкция и капитальный ремонт линейных объектов федерального, регионального и местного значения осуществляется при условии выполнения мероприятий по предупреждению загрязнения источника водоснабжения. В случае размещения и реконструкции автомобильных дорог должно быть обеспечено наличие водоотвода поверхностного стока с дорожного полотна с последующей его очисткой на локальных очистных сооружениях в соответствии с гигиеническими нормативами.

Дополнительные ограничения указаны в п. 4.4.5. – 4.4.10 СП 2.1.4.2625-10.

По информации Главного управления культурного наследия Московской области:

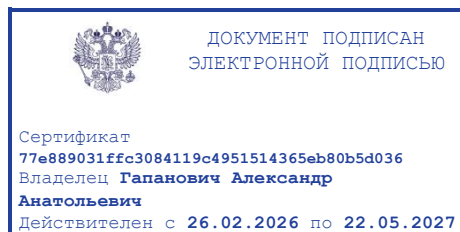
В соответствии со ст. 28, 30, 31, 32, 36, 45.1 Федерального закона № 73-ФЗ перед началом землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на Земельном участке заказчик работ (Арендатор) **обязан обеспечить проведение и финансирование государственной историко-культурной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

ВЫВОДЫ:

1. Установленные ВРИ и категория земель земельного участка **соответствуют** планируемому размещению объекта.
2. ВРИ «**благоустройство территории**» (код **12.0.2**) в соответствии с ПЗЗ предусмотрен в **основных** ВРИ градостроительного регламента.
3. По информации от Администрации **Рузского м.о.** Московской области риски возникновения социальной напряженности, связанной с планируемой застройкой, **отсутствуют**.
4. Транспортная доступность не обеспечена. Необходимо оформление сервитута.
5. **Согласовать размещение** объекта капитального строительства с аэродромом государственной авиации «**Кубинка**» в соответствии с Воздушным кодексом Российской Федерации (<https://uslugi.mosreg.ru/services/20782>).
6. В соответствии с п. 2 ст. 83 Земельного кодекса границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне, за исключением установленных федеральным законом случаев, когда границы земельных участков могут пересекать границы территориальных зон. Земельный участок с кадастровым номером **50:19:0050622:603** расположен в двух территориальных зонах **Р-5(НП)-Р** и **Р-5(НП)**.
7. ВРИ «**Благоустройство территории**» не предполагает размещение объектов капитального строительства на земельном участке.

В соответствии со сведениями Минэкологии **нецелесообразно** рассмотрение данного земельного участка под указанные цели, запрещено строительство капитальных объектов в зонах рекреации, а также объектов отдыха и спорта в 100 метровой зоне от уреза воды в границах 2 пояса ЗСО (п. 4.4.4. СП 2.1.4.2625-10)

И.о. директора государственного
казенного учреждения Московской
области "Центр Содействия
Строительству", заместитель
председателя Центра Содействия
Строительству



А.А.Гапанович

(электронная подпись)

(расшифровка подписи)