

**ПРОЕКТ Внесения изменений в Генеральный план
Городского округа Чехов Московской области
применительно к населенным пунктам Леониха, Дубна,
Ивачково, Любучаны, Луч, Новый Быт, Скурыгино**

ПОЛОЖЕНИЕ О Территориальном планировании

1 ЭТАП

2024



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

Государственное задание
№ 834.4 от 21.06.2024 год

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН
ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЧЕХОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ПРИМЕНИТЕЛЬНО К НАСЕЛЕННЫМ ПУНКТАМ ЛЕОНИХА, ДУБНА,
ИВАЧКОВО, ЛЮБУЧАНЫ, ЛУЧ, НОВЫЙ БЫТ, СКУРЫГИНО**

ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

1 ЭТАП

И. о. директора

А.А. Ратушнов

Главный инженер

А.Н. Чуньков

Руководитель МПГП

Н.В. Макаров

Начальник отдела №2 МПГП

В.И. Лавренко

2024

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

Состав материалов
Проекта внесения изменений в генеральный план городского округа Чехов
Московской области применительно к населенным пунктам Леониха, Дубна,
Ивачково, Любучаны, Луч, Новый Быт, Скурыгино

№	Наименование документа
	Утверждаемая часть
1	<i>Положение о территориальном планировании.</i>
1.1	Текстовая часть
1.2	Графические материалы (карты)
1.2.1	Карта границ населённых пунктов, входящих в состав муниципального образования. М 1:10000
1.2.2	Карта функциональных зон муниципального образования. М 1:10000
1.3	Приложение. Сведения о границах населенных пунктов, которые должны содержать графическое описание местоположения границ населенных пунктов, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости, подготовленные в соответствии с приказом Росреестра от 26.07.2022 №П/0292 (материалы в электронном виде)
	Материалы по обоснованию проекта внесения изменений в генеральный план
2	<i>ТОМ I. «Планировочная и инженерно-транспортная организация территории. Социально-экономическое обоснование»</i>
2.1	Текстовая часть
2.2	Графические материалы (карты)
2.2.1	Карта размещения муниципального образования в устойчивой системе расселения Московской области (без масштаба)
2.2.2.	Карта существующего использования территории в границах муниципального образования. М 1:10000
2.2.3	Карта планируемого развития инженерных коммуникаций и сооружений в границах муниципального образования в части объектов федерального и регионального значения. М 1:10000
2.2.4	Карта планируемого развития транспортной инфраструктуры в границах муниципального образования в части объектов федерального и регионального значения. М 1:10000
2.2.5	Карта зон с особыми условиями использования территории в границах муниципального образования. М 1:10000
2.2.6	Карта границ земель лесного фонда с отображением границ лесничеств и лесопарков. М 1:10000
2.2.7	Карта границ земель сельскохозяйственного назначения с отображением особо ценных сельскохозяйственных угодий и мелиорируемых земель. М 1:10000
3	<i>ТОМ II. «Охрана окружающей среды»</i>
3.1	Текстовая часть
3.2	Графические материалы (карты)
3.2.1	Карта границ зон негативного воздействия существующих и планируемых, объектов капитального строительства. М 1:10000
3.2.2	Карта существующих и планируемых особо охраняемых природных территорий, зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения, водоохраных зон, прибрежных защитных полос, береговых полос водных объектов, зон затопления и подтопления. М 1:10000
4	<i>ТОМ III. «Объекты культурного наследия»</i>
4.1	Текстовая часть. Книга 1
4.2	Графические материалы (карта)

4.2.1	Карта границ территорий, зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия. М 1:10000
4.3	Текстовая часть. <i>Книга 2</i> – сведения ограниченного доступа
4.4	Графические материалы (карта) – сведения ограниченного доступа
4.4.1	Карта границ территорий, зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия. М 1:10000 – сведения ограниченного доступа
5	<i>ТОМ IV. «Основные факторы риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» – сведения ограниченного доступа</i>
5.1	Текстовая часть
5.2	Графические материалы (карта)
5.2.1	Карта границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий. М 1:10000
	Материалы на электронном носителе
6	Текстовые материалы в формате PDF; графические материалы в формате PDF/PNG

Содержание

1. ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН	6
1.1. Параметры планируемого развития зон жилого назначения	10
1.2. Параметры планируемого развития зон общественно-делового назначения.....	11
1.3. Параметры планируемого развития производственных, коммунальных зон, зон транспортной инфраструктуры	12
1.4. Параметры планируемого развития зон рекреационного назначения.....	12
1.5. Параметры планируемого развития зон сельскохозяйственного назначения	13
1.6. Параметры планируемого развития зон специального назначения.....	13
2. СВЕДЕНИЯ О ВИДАХ, НАЗНАЧЕНИИ И НАИМЕНОВАНИЯХ ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ФЕДЕРАЛЬНОГО И РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	14
2.1. Планируемые объекты социальной инфраструктуры	14
2.1.1 Планируемые объекты социальной инфраструктуры федерального значения.....	14
2.1.2 Планируемые объекты социальной инфраструктуры регионального значения	14
2.2. Планируемые для размещения объекты инженерной инфраструктуры	15
2.3. Объекты транспортной инфраструктуры.....	16
2.3.1 Планируемые объекты транспортной инфраструктуры федерального значения ...	16
2.3.2 Планируемые объекты транспортной инфраструктуры регионального значения..	16
3. СВЕДЕНИЯ О НОРМАТИВНЫХ ПОТРЕБНОСТЯХ В ОБЪЕКТАХ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ	18
3.1. Нормативные потребности в объектах социальной инфраструктуры	18
3.2. Планируемые показатели обеспеченности жителей основными видами инженерного обеспечения.....	19
3.3 Нормативные потребности в объектах транспортной инфраструктуры	20
4. ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ В СЛУЧАЕ, ЕСЛИ УСТАНОВЛЕНИЕ ТАКИХ ЗОН ТРЕБУЕТСЯ В СВЯЗИ С РАЗМЕЩЕНИЕМ ПЛАНИРУЕМЫХ ОБЪЕКТОВ	22

1. ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН

Параметры функциональных зон и режимы их использования применяются с учетом:

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

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

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

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

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

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

Зоны различного функционального назначения могут включать в себя:

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

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

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

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

Выделяются следующие группы функциональных зон:

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

В границе городского округа Чехов Московской области применительно к населенным пунктам Леониха, Дубна, Ивачково, Любучаны, Луч, Новый быт, Скурыгино устанавливаются следующие функциональные зоны:

1. Жилые зоны

В состав жилых зон включены:

- зона застройки многоквартирными жилыми домами Ж1;
- зона индивидуальными и блокированными жилыми домами Ж2.

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

В жилых зонах размещаются жилые дома разных типов (многоквартирные: многоэтажные, средней и малой этажности; блокированные; садовые с приквартирными и приусадебными участками). В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых зданий, рекреационных, общественно-деловых объектов, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов коммунально-бытового назначения, 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.

В соответствии со строительными нормативами, действующими на территории Московской области (ТСН ПЗП-99 МО), в пределах жилой зоны допускается размещение отдельных объектов общественно-делового и коммунального назначения с площадью участка не более 0,5 га, а также мини-производств, при соблюдении действующих санитарных правил и норм.

3. Общественно-деловые зоны

В состав общественно-деловых зон включены:

- зона смешанной и общественно-деловой застройки О1
- зона специализированной общественной застройки О2;

Общественно-деловые зоны формируются как центры деловой, финансовой и общественной активности в населенных пунктах.

Зоны смешанной и общественно-деловой застройки О1 предназначены для размещения объектов предпринимательской деятельности, административно-делового, финансового, торгового, коммерческого назначения, объектов общественного питания, бытового обслуживания, объектов коммунально-бытового назначения.

Зоны специализированной общественной застройки О2 предназначены для размещения объектов здравоохранения, образования, культуры и искусства, спорта, учреждений социального обеспечения, религиозных объектов и прочих объектов социального обслуживания.

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.

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

4. Производственные зоны, коммунально-складские зоны, зоны транспортной инфраструктуры

- производственная зона П;
- коммунально-складская зона К;
- зона транспортной инфраструктуры Т;

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

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

В коммунально-складских зонах К предусматривается размещение коммунальных, складских объектов и объектов инженерной инфраструктуры (котельные, электростанции, ВЗУ, артезианские скважины, ГРП, ТП, РП и т.п.).

В зонах транспортной инфраструктуры Т размещаются: железнодорожный транспорт, объекты улично-дорожной сети, объекты обслуживания и временного хранения транспортных средств с учетом их перспективного развития и потребностей в инженерном благоустройстве.

Также данные зоны предназначены для определения и размещения организованных санитарно-защитных зон этих объектов в соответствии с требованиями технических регламентов. Благоустройство территории производственных зон и их санитарно-защитных зон осуществляется за счет собственников производственных объектов.

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.

5. Зоны рекреационного назначения

В состав зон рекреационного назначения Р включены:

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

В состав зон рекреационного назначения могут включаться территории, занятые лесами в границах населенных пунктов, 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, сохранения и развития, существующих и перспективных домов отдыха в границах населенных пунктов, и содержания в надлежащем состоянии скверов в центральной части населенных пунктов.

Зона озелененных территорий Р1 установлена для обеспечения условий сохранения и использования земельных участков озеленения в целях проведения досуга населением, а также для создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства зеленых насаждений, обеспечения их рационального использования. Зона включает в себя территории, занятые лесопарками, парками, садами, скверами, бульварами, городскими лесами, прудами, озерами, объектами, связанными с обслуживанием данной зоны, а также для размещения объектов досуга и развлечений граждан.

7. Зоны сельскохозяйственного назначения

В состав зон сельскохозяйственного назначения включены:

- зона, предназначенная для ведения садоводства и огородничества СХ2;

К зоне, предназначенной для ведения садоводства и огородничества СХ2, относятся участки садоводства как в границах населенных пунктов (с возможностью постоянного проживания), так и вне границ населенных пунктов (для временного проживания).

8. Зоны специального назначения

В состав зон специального назначения СП включены:

- зона кладбищ СП1;

В состав зон специального назначения включаются территории ритуального назначения.

Зоны выделяются в целях содержания и развития территорий с учетом санитарно-гигиенических требований и нормативных требований технических регламентов.

1.1. Параметры планируемого развития зон жилого назначения

Параметры развития территорий нового жилищного строительства 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 жилых зон	Планируемые для размещения объекты Федерального (Ф), Регионального (Р)
Зона застройки многоквартирными жилыми домами (Ж1)	Без указания местоположения	существующая функциональная зона	45,83	сохранение существующего функционального назначения	-
	ИТОГО га		45,83		
Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами (Ж2)	Без указания местоположения	существующая функциональная зона	441,69	сохранение существующего функционального назначения	Комплексные, полустационарные и нестационарные организации социального обслуживания (УКЦСОН)
	с. Дубна	планируемая функциональная зона	9,26	в соответствии с РНГП/ППТ/ГК	-
	с. Новый Быт	планируемая функциональная зона	0,47	в соответствии с РНГП/ППТ/ГК	-
	ИТОГО га		451,41		
ВСЕГО га			497,24		

1.2. Параметры планируемого развития зон общественно-делового назначения

Функциональные зоны	Местоположение	Мероприятия территориального планирования	Площадь зоны, га	Параметры планируемого развития	Планируемые для размещения объекты Федерального (Ф), Регионального (Р)
Многофункциональная общественно-деловая зона (О1)	Без указания местоположения	существующая функциональная зона	9,72	сохранение существующего функционального назначения	Комплексные, полустационарные и нестационарные организации социального обслуживания (УКЦСОН)
	с. Новый Быт	планируемая функциональная зона	0,34	в соответствии с РНГП/ППТ/ГК	-
	ИТОГО га		10,06		
Зона специализированной общественной застройки (О2)	Без указания местоположения	существующая функциональная зона	65,16	сохранение существующего функционального назначения	-
	д. Скурыгино	планируемая функциональная зона	2,66	в соответствии с РНГП/ППТ/ГК	-
	с. Новый Быт	планируемая функциональная зона	0,72	в соответствии с РНГП/ППТ/ГК	-
	с. Новый Быт	планируемая функциональная зона	3,30	в соответствии с РНГП/ППТ/ГК	-
	с. Новый Быт	планируемая функциональная зона	2,39	в соответствии с РНГП/ППТ/ГК	-
	д. Скурыгино	планируемая функциональная зона	2,65	в соответствии с РНГП/ППТ/ГК	-
	ИТОГО га		76,87		
ВСЕГО га		86,93			

1.3. Параметры планируемого развития производственных, коммунальных зон, зон транспортной инфраструктуры

Функциональные зоны	Местоположение	Мероприятия территориального планирования	Площадь зоны, га	Параметры планируемого развития	Планируемые для размещения объекты Федерального (Ф), Регионального (Р)
Производственная зона (П)	Без указания местоположения	существующая функциональная зона	27,83	сохранение существующего функционального назначения	-
	д. Ивачково	планируемая функциональная зона	0,24	в соответствии с РНГП/ППТ/ГК	-
	ИТОГО га		28,07		
Коммунально-складская зона (К)	Без указания местоположения	существующая функциональная зона	20,93	сохранение существующего функционального назначения	-
	ИТОГО га		20,93		
Зона транспортной инфраструктуры (Т)	Без указания местоположения	существующая функциональная зона	10,85	сохранение существующего функционального назначения	-
	ИТОГО га		10,85		
ВСЕГО га		59,85			

1.4. Параметры планируемого развития зон рекреационного назначения

Функциональные зоны	Местоположение	Мероприятия территориального планирования	Площадь зоны, га	Параметры планируемого развития	Планируемые для размещения объекты Федерального (Ф), Регионального (Р)
Зона озелененных территорий (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) (Р1)	Без указания местоположения	существующая функциональная зона	55,38	сохранение существующего функционального назначения	-
	ИТОГО га		55,38		
ВСЕГО га		55,38			

1.5. Параметры планируемого развития зон сельскохозяйственного назначения

Функциональные зоны	Местоположение	Мероприятия территориального планирования	Площадь зоны, га	Параметры планируемого развития	Планируемые для размещения объекты Федерального (Ф), Регионального (Р)
Зона, предназначенная для ведения садоводства и огородничества (СХ2)	Без указания местоположения	существующая функциональная зона	0,67	сохранение существующего функционального назначения	-
			0,67		
ВСЕГО га			0,67		

1.6. Параметры планируемого развития зон специального назначения

Функциональные зоны	Местоположение	Мероприятия территориального планирования	Площадь зоны, га	Параметры планируемого развития	Планируемые для размещения объекты Федерального (Ф), Регионального (Р)
Зона кладбищ (СП1)	Без указания местоположения	существующая функциональная зона	1,66	сохранение существующего функционального назначения	-
			ИТОГО га		
ВСЕГО га			1,66		

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

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

2. СВЕДЕНИЯ О ВИДАХ, НАЗНАЧЕНИИ И НАИМЕНОВАНИЯХ ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ФЕДЕРАЛЬНОГО И РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ¹, ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

2.1. Планируемые объекты социальной инфраструктуры

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.

Количество и местоположение планируемых объектов социальной инфраструктуры могут уточняться в соответствии с проектами планировки территории и градостроительными концепциями, одобренными решениями Градостроительного совета Московской области.

Емкость (мощность) объектов приводится ориентировочно и будет определяться (уточняться) на стадии разработки ППТ в соответствии с РНПП, а также согласно Программам комплексного развития муниципального образования и Адресным инвестиционным программам Московской области.

2.1.1 Планируемые объекты социальной инфраструктуры федерального значения

Планируемые объекты социальной инфраструктуры федерального значения отсутствуют.

2.1.2 Планируемые объекты социальной инфраструктуры регионального значения

Проектом внесения изменений в генеральный план городского округа Чехов Московской области применительно к населенным пунктам Леониха, Дубна, Ивачково, Любучаны, Луч, Новый Быт, Скурыгино предусматривается строительство объектов социальной инфраструктуры регионального значения:

Номер объекта на карте	Функциональная зона	Местоположение	Наименование объекта	Очередность
50	Ж2	с. Дубна	Комплексные, полустационарные и нестационарные организации социального обслуживания (УКЦСОН)	Расчетный срок
51	О1	с. Новый Быт	Комплексные, полустационарные и нестационарные организации социального обслуживания (УКЦСОН)	Расчетный срок

¹ Объекты федерального регионального значения приведены в целях информационной целостности и не являются предметом утверждения в данном документе

2.2. Планируемые для размещения объекты инженерной инфраструктуры

Мероприятия по модернизации и развитию объектов инженерной инфраструктуры регионального и федерального значений, в городском округе Чехов Московской области применительно к населенным пунктам Леониха, Дубна, Ивачково, Любучаны, Луч, Новый Быт, Скурыгино.

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

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

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

2.3. Объекты транспортной инфраструктуры

2.3.1 Планируемые объекты транспортной инфраструктуры федерального значения

В Схеме территориального планирования Российской Федерации в области федерального транспорта (железнодорожного, воздушного, морского, внутреннего водного транспорта) и автомобильных дорог федерального значения, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 19.03.2013 № 384-р (ред. от 22.11.2023), сведения по развитию транспортной инфраструктуры федерального значения в границах городского округа Чехов Московской области применительно к населенным пунктам Леониха, Дубна, Ивачково, Любучаны, Луч, Новый быт, Скурыгино отсутствуют.

В Схеме территориального планирования Российской Федерации в области федерального транспорта (в части трубопроводного транспорта), утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2015 г. N 816-р (ред. от 12.03.2024), сведения по развитию транспортной инфраструктуры федерального значения в границах городского округа Чехов Московской области применительно к населенным пунктам Леониха, Дубна, Ивачково, Любучаны, Луч, Новый быт, Скурыгино отсутствуют..

2.3.2 Планируемые объекты транспортной инфраструктуры регионального значения

В Схеме территориального планирования транспортного обслуживания Московской области (утвержденной постановлением Правительства Московской области от 25.03.2016 № 230/8 (в ред. 14.03.2024), приведены сведения по развитию транспортной инфраструктуры регионального значения в границах городского округа Чехов Московской области применительно к населенным пунктам Леониха, Дубна, Ивачково, Любучаны, Луч, Новый быт, Скурыгино:

Автомобильные дороги общего пользования

Таблица 2.3.2.1

Номер автомобильной дороги согласно СТП ТО МО	Наименование автомобильной дороги/участка	Строительство (С)/ Реконструкция (Р)	Длина участка, км	Категория	Число полос движения	Ширина полосы отвода, м	Зоны планируемого размещения линейных объектов автомобильного транспорта
							Ширина, м
Планируемые характеристики участков строительства автомагистралей регионального значения							
12009205	ЦКАД - Чехов - Малино - М-5 «Урал» (проходит вне границ населенного пункта п. Луч)	С	10,2	I	4	65	700

Зона планируемого размещения автомагистрали регионального значения «ЦКАД - Чехов - Малино - М-5 "Урал" (участок 12009205) имеет наложение на часть территории применительно к населенному пункту п. Луч.

Планируемые характеристики линий высокоскоростного железнодорожного движения

Таблица 2.3.2.2

Номер линии	Номер участка	Наименование линии ВСМ	Показатели		
			Длина участка, км	Зона планируемого размещения линейных объектов железнодорожного транспорта	
				Ширина, м	Площадь, га
3	3004	Москва - Ростов-на-Дону – Адлер (проходит вне границ населенного пункта п. Любучаны)	31,0	500	1548

Объекты транспортной инфраструктуры регионального значения в материалах генерального плана городского округ отображаются на основании и с учетом утвержденных территориальных документов Российской Федерации и Московской области, как субъекта Российской Федерации, в целях обеспечения информационной целостности документа и утверждению в составе данного документа не подлежат

3. СВЕДЕНИЯ О НОРМАТИВНЫХ ПОТРЕБНОСТЯХ В ОБЪЕКТАХ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ

В соответствии с Законом Московской области от 07.03.2007 № 36/2007-ОЗ (ред. от 08.07.2021) «О Генеральном плане развития Московской области» (принят постановлением Мособлдумы от 21.02.2007 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.

3.1. Нормативные потребности в объектах социальной инфраструктуры

Показатель	Существующее положение	Первая очередь	Расчётный срок
Нормативная потребность в дошкольных образовательных организациях (мест)	668	668	678
Нормативная потребность в общеобразовательных организациях (мест)	1386	1386	1408
Нормативная потребность в спортивных сооружениях (плоскостных) (тыс.кв.м.)	9,74	9,74	9,89
Нормативная потребность в объектах спорта, включающих отдельно нормируемые спортивные сооружения (спортивные залы) (тыс.кв.м. площади пола)	1,09	1,09	1,11
Нормативная потребность в объектах спорта, включающих отдельно нормируемые спортивные сооружения (бассейны) (кв.м. зеркала воды)	102	102	104
Нормативная потребность в ДЮСШ (мест)	220	220	224
Нормативная потребность в объектах культурно-досугового (клубного) типа (мест зрительного зала)	719	719	730
Нормативная потребность в организациях дополнительного образования (ДШИ) (мест)	270	270	274
Нормативная потребность в кладбищах (га)	2,46	2,46	2,50

3.2. Планируемые показатели обеспеченности жителей основными видами инженерного обеспечения

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

Таблица 3.2.1.1

№ п/п	Назначение/вид застройки	Основные характеристики	Очередность реализации
1	Водоснабжение, тыс. куб.м/сутки		
1.1	Хозяйственно-питьевые нужды (с учетом нужд существующего населения, восстановления противопожарного запаса воды, неучтенных расходов), <i>в том числе - прирост:</i>	2,9	Первая очередь
		3,0	Расчетный срок
1.1.1	- индивидуальная жилая застройка	0,036	Расчетный срок
1.1.2	- объекты многофункционального и производственного назначения	0,055	Расчетный срок
2	Водоотведение, тыс. куб.м/сутки		
2.1	Хозяйственно-бытовые нужды (с учетом нужд существующего населения, неучтенных расходов), <i>в том числе - прирост:</i>	2,6	Первая очередь
		2,7	Расчетный срок
2.1.1	- индивидуальная жилая застройка	0,036	Расчетный срок
2.1.2	- объекты многофункционального и производственного назначения	0,055	Расчетный срок
3	Теплоснабжение, Гкал/час		
3.1	Индивидуальная и блокированная жилая застройка	0,53	Расчетный срок
3.2	Объекты социальной инфраструктуры	0,12	Расчетный срок
3.3	Объекты многофункционального общественно-делового и производственного назначения	6,74	Расчетный срок
4	Газоснабжение, тыс. куб. м/год		
4.1	Хозяйственно-бытовые нужды	16,1	Расчетный срок
4.2	Местное отопление и горячее водоснабжение индивидуальной жилой застройки	220,8	Расчетный срок
4.3	Объекты социально-культурного и общественно-делового назначения	2858,3	Расчетный срок
5	Электроснабжение, МВт		
5.1	Индивидуальная и блокированная жилая застройка	0,05	Расчетный срок
5.2	Объекты многофункционального общественно-делового и производственного назначения	2,15	Расчетный срок
5.3	Объекты социальной инфраструктуры	0,17	Расчетный срок
6	Организация поверхностного стока, тыс. куб. м/год		
6.1	Территории планируемого размещения объектов индивидуальной и блокированной жилой застройки	17,4	Расчетный срок
6.2	Территории планируемого размещения объектов многофункционального общественно-делового и производственного назначения, а так же объектов специализированной общественной застройки	32,8	Расчетный срок

3.3 Нормативные потребности в объектах транспортной инфраструктуры

Гаражи и стоянки для постоянного хранения личного автомобильного транспорта

Таблица 3.3.1

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	на первую очередь	расчётный срок	существующее положение	Первая очередь	Расчётный срок
г.о. Чехов применительно к населенным пунктам Леониха, Дубна, Ивачково, Любучаны, Луч, Новый быт, Скурыгино	2122	2122	2122	1910	1910	1910

Население, проживающее в индивидуальной жилой застройке, личный автомобильный транспорт хранит на своих приусадебных участках в приспособленных для этой цели местах.

Объектов технического сервиса автотранспортных средств

Таблица 3.3.2

Наименование	Количество индивидуальных легковых автомобилей, ед.			Потребность постов для объектов обслуживания автомобильного транспорта, ед. (из расчёта 1 пост на 200 легковых автомобилей)		
	Существующее положение	Первая очередь	Расчётный срок	Существующее положение	Первая очередь	Расчётный срок
г.о. Чехов применительно к населенным пунктам Леониха, Дубна, Ивачково, Любучаны, Луч, Новый быт, Скурыгино	3656	3656	3656	10	10	10

Примечание: При расчётах объектов технического сервиса введены поправочные коэффициенты: самостоятельного обслуживания – 0,8; обслуживание в дилерских центрах – 0,7.

Организация велосипедного движения

В соответствии с нормативами градостроительного проектирования Московской области, утверждёнными постановлением Правительства Московской области от 17.08.2015 № 713/30 (ред. от 21.12.2023) «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Московской области» (далее по тексту - РНГП МО) размещение велокоммуникаций осуществляется из расчета: 1 велодорожка на 15 тыс. человек расчетного населения (постоянного) в жилой зоне.

Исходя из нормативных требований (РНГП МО) и количества жителей д. Леониха, с. Дубна, д. Ивачково, п. Любучаны, п. Луч, с. Новый Быт, д. Скурыгино (10,27 тыс.чел.) расчет потребности по организации велодорожек не требуется

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

На территории городского округа Чехов Московской области применительно к населенным пунктам Леониха, Дубна, Ивачково, Любучаны, Луч, Новый быт, Скурыгино в связи с планируемым размещением объектов различного значения, оказывающих влияние на окружающую среду и нормируемые объекты, требуется установление следующих зон с особыми условиями использования территорий:

Санитарно-защитных зон предприятий, сооружений и иных объектов.

В соответствии с постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 № 74 (ред. от 28.02.2022) «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» ориентировочные (нормативные) санитарно-защитные зоны составляют:

– от отдельно стоящих гипермаркетов, супермаркетов, торговых комплексов и центров, торгово-развлекательных комплексов общей площадью более 2 тысяч кв. м с открытыми автостоянками для автомобилей посетителей вместимостью более 100 машиномест, предприятий общественного питания общей площадью более 500 кв. м, рынков продовольственных и промышленных товаров с открытыми автостоянками для автомобилей посетителей вместимостью более 100 машиномест – 50 м;

– от физкультурно-оздоровительных сооружений открытого типа с проведением спортивных игр со стационарными трибунами вместимостью от 1500 мест – 50 м;

– от автозаправочных станций для заправки транспортных средств жидким и газовым моторным топливом с наличием 4-х и более топливо-раздаточных колонок – 100 м;

– от автозаправочных станций, предназначенных только для заправки легковых транспортных средств жидким моторным топливом, с наличием не более 3-х топливо-раздаточных колонок, в том числе с объектами обслуживания водителей и пассажиров (магазин сопутствующих товаров, кафе и санитарные узлы) – 50 м;

– от объектов по обслуживанию легковых автомобилей с количеством постов от 2 до 5 постов (без малярно-жестяных работ), с проведением работ внутри объектов капитального строительства и исключением обслуживания автомобилей на прилегающей территории и (или) территории, непосредственно прилегающей к зданиям – 50 м;

– от мойки автомобилей с количеством постов не более 5 с проведением работ внутри объектов капитального строительства и исключением обслуживания автомобилей на прилегающей территории и (или) территории, непосредственно прилегающей к зданиям – 50 м;

– от ТЭС установленной электрической мощностью 600 МВт и выше, работающей на газовом и мазутном топливе – 500 м.

– от ТЭЦ и районных котельных тепловой мощностью от 200 Гкал/час, работающих на газовом топливе и мазутном топливе (последнее - как резервное топливо) – 300 м;

– от ТЭЦ и районных котельных тепловой мощностью менее 200 Гкал/час, работающих на твердом, жидком и газообразном топливе – 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 станций и аварийно-регулирующих резервуаров, локальных очистных сооружений производительностью более 50 тысяч куб. м/сутки – 30 м; более 0,2 тысяч куб. м/сутки до 50,0 тысяч куб. м/сутки – 20 м; до 0,2 тысяч куб. м/сутки – 15 м.

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

– от кладбищ смешанного и традиционного захоронения площадью от 10 до 20 га – 300 м;

– от кладбищ смешанного и традиционного захоронения площадью 10 и менее га – 100 м;

– от мемориальных комплексов, кладбищ с погребением после кремации, колумбариев – 50 м.

Санитарных разрывов:

– 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.

В границах планируемых производственных и коммунальных зон, зон транспортной и инженерной инфраструктур необходимо предусматривать такие виды деятельности предприятий и иных объектов, размеры санитарно-защитных зон от которых (в зависимости от характера производства) не затрагивают земельные участки для размещения:

– жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения дачного хозяйства и садоводства;

– объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции, если химическое, физическое и (или) биологическое воздействие объекта, в отношении которого установлена санитарно-защитная зона, приведет к нарушению качества и безопасности таких средств, сырья, воды и продукции в соответствии с установленными к ним требованиями.

Информация по санитарно-защитным зонам приводится в материалах генерального плана в справочных целях и не является утверждаемой.

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

Охранных зон газораспределительных сетей.

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

- вдоль трасс наружных газопроводов - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2 метров с каждой стороны газопровода;
- вдоль трасс подземных газопроводов из полиэтиленовых труб при использовании медного провода для обозначения трассы газопровода - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 3 метров от газопровода со стороны провода и 2 метров - с противоположной стороны;
- вокруг отдельно стоящих газорегуляторных пунктов - в виде территории, ограниченной замкнутой линией, проведенной на расстоянии 10 метров от границ этих объектов.

Охранных зон объектов связи.

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

– для подземных кабельных и для воздушных линий связи и линий радиодиффузии, 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 радиодиффузии 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.

Охранных зон объектов электросетевого хозяйства.

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 не отклонённом их положении на расстоянии:

- 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.

Охранных зон тепловых сетей.

В соответствии с «Правилами теплоснабжения в Московской области», утверждёнными Первым заместителем Председателя Правительства Московской области в 2002 г.

Охранные зоны тепловых сетей устанавливаются вдоль трасс прокладки тепловых сетей в виде земельных участков шириной, определяемой углом естественного откоса грунта, но не менее 3 метров в каждую сторону, считая от края строительных конструкций тепловых сетей, или от наружной поверхности изолированного теплопровода бесканальной прокладки наружной поверхности изолированного теплопровода бесканальной прокладки.

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

– от водозаборных узлов с сооружениями водоподготовки – организация зон санитарной охраны (ЗСО) водозаборных сооружений в составе 3-х поясов согласно гидрогеологическим расчётам. 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. Граница первого пояса ЗСО устанавливается на расстоянии не менее 30 м от водозабора – при использовании защищенных подземных вод и на расстоянии не менее 50 м – при использовании недостаточно защищенных подземных вод. Граница первого пояса ЗСО должна совпадать с границей участка водозабора. Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно-защитной полосой.

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.

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

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

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