

**«Подготовка документов градостроительного зонирования и внесение изменений в документы градостроительного зонирования муниципальных образований Московской области»**

**Проект «Внесение изменений в правила землепользования и застройки территории (части территории) городского округа Химки Московской области применительно к земельному участку с кадастровым номером 50:10:0010210:37, расположенному по адресу: Московская область, г.Химки, ул. Кирова, в районе д. 11 а»**

**Отчетная документация по первому этапу работ**

**Проект «Внесение изменений в правила землепользования и застройки территории (части территории) городского округа Химки Московской области применительно к земельному участку с кадастровым номером 50:10:0010210:37, расположенному по адресу: Московская область, г.Химки, ул. Кирова, в районе д. 11 а»**

Пояснительная записка  
графические материалы

**Заказчик:**  
ООО «Инфинити»



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 Ш, тел: +7 (495) 242 77 07, [niipi@mosreg.ru](mailto:niipi@mosreg.ru)

Заказчик:  
ООО «Инфинити»

Договор от 09.02.2022 №10-2022

**«Подготовка документов градостроительного зонирования и внесение  
изменений в документы градостроительного зонирования муниципальных  
образований Московской области»**

**Проект «Внесение изменений в правила землепользования и застройки  
территории (части территории) городского округа Химки Московской  
области применительно к земельному участку с кадастровым номером  
50:10:0010210:37, расположенному по адресу: Московская область, г. Химки,  
ул. Кирова, в районе д. 11 а»**

**Отчетная документация по первому этапу работ**

**Проект «Внесение изменений в правила землепользования и застройки  
территории (части территории) городского округа Химки Московской  
области применительно к земельному участку с кадастровым номером  
50:10:0010210:37, расположенному по адресу: Московская область, г. Химки,  
ул. Кирова, в районе д. 11 а»**

**Пояснительная записка**

**Графические материалы**

**Начальник отдела № 1 МПШТ ЛО №5**

**П.С.Богачев**

**Начальник отдела № 3 МПШТ ЛО №5**

**Д.М. Пападопулос**

**2022**

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

## **СОСТАВ КОЛЛЕКТИВА ИСПОЛНИТЕЛЕЙ**

### **Подготовка, руководство и организация проекта**

Начальник отдела № 3 МППТ ЛО №5

Д.М. Пападопулос

### **Мастерская проектов планировки территории линейных объектов № 5**

ГИП отдела № 3 МППТ ЛО №5

Д.А. Косенко

ГИП отдела № 3 МППТ ЛО №5

А.В. Складорова

ГИП отдела № 3 МППТ ЛО №5

Е.С. Головенкова

**ПРОЕКТ «ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА  
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ (ЧАСТИ  
ТЕРРИТОРИИ) ГОРОДСКОГО ОКРУГА ХИМКИ МОСКОВСКОЙ  
ОБЛАСТИ ПРИМЕНИТЕЛЬНО К ЗЕМЕЛЬНОМУ УЧАСТКУ С  
КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 50:10:0010210:37, РАСПОЛОЖЕННОМУ  
ПО АДРЕСУ: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ХИМКИ, УЛ. КИРОВА, В  
РАЙОНЕ Д. 11 А»**

## СОДЕРЖАНИЕ

ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ	5
ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ	6
ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ	12
ПРИЛОЖЕНИЕ	17

## **ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ**

В рамках проекта «Внесение изменений в правила землепользования и застройки территории (части территории) городского округа Химки Московской области применительно к земельному участку с кадастровым номером 50:10:0010210:37, расположенному по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Кирова, в районе д. 11 а» не предусматривается корректировка Части I «Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений» Правил землепользования и застройки территории (части территории) городского округа Химки Московской области, утвержденных постановлением администрации городского округа Химки от 02.04.2021 №264 (в редакции постановления от 03.11.2021 №909).

**ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

## СОДЕРЖАНИЕ

КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ С УСТАНОВЛЕННЫМИ ТЕРРИТОРИЯМИ, В ГРАНИЦАХ КОТОРЫХ ПРЕДУСМАТРИВАЕТСЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО КОМПЛЕКСНОМУ РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИИ	8
КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ С ОТОБРАЖЕНИЕМ ГРАНИЦ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ, ГРАНИЦ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ, ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИЙ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ И ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИЙ ИСТОРИЧЕСКИХ ПОСЕЛЕНИЙ (ПО СВЕДЕНИЯМ ИСОГД МО)	9
КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ С ОТОБРАЖЕНИЕМ ГРАНИЦ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ, ГРАНИЦ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ, ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИЙ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ И ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИЙ ИСТОРИЧЕСКИХ ПОСЕЛЕНИЙ (ПО СВЕДЕНИЯМ ЕГРН)	10
КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ С ОТОБРАЖЕНИЕМ ЗОН САНИТАРНОЙ ОХРАНЫ ИСТОЧНИКОВ ВОДОСНАБЖЕНИЯ (КАРТА ОГРАНИЧЕННОГО ДОСТУПА)	11

**КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ С УСТАНОВЛЕННЫМИ  
ТЕРРИТОРИЯМИ, В ГРАНИЦАХ КОТОРЫХ ПРЕДУСМАТРИВАЕТСЯ  
ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО КОМПЛЕКСНОМУ РАЗВИТИЮ  
ТЕРРИТОРИИ**

**КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ С ОТОБРАЖЕНИЕМ  
ГРАНИЦ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ, ГРАНИЦ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ  
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ, ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИЙ ОБЪЕКТОВ  
КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ И ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИЙ ИСТОРИЧЕСКИХ  
ПОСЕЛЕНИЙ (ПО СВЕДЕНИЯМ ИСОГД МО)**

**КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ С ОТОБРАЖЕНИЕМ  
ГРАНИЦ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ, ГРАНИЦ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ  
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ, ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИЙ ОБЪЕКТОВ  
КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ И ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИЙ ИСТОРИЧЕСКИХ  
ПОСЕЛЕНИЙ (ПО СВЕДЕНИЯМ ЕГРН)**

**КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ С ОТОБРАЖЕНИЕМ ЗОН  
САНИТАРНОЙ ОХРАНЫ ИСТОЧНИКОВ ВОДОСНАБЖЕНИЯ (КАРТА  
ОГРАНИЧЕННОГО ДОСТУПА)**

### **ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

## СОДЕРЖАНИЕ

ГЛАВА 7. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ПРЕДЕЛЬНЫХ (МИНИМАЛЬНЫХ И (ИЛИ) МАКСИМАЛЬНЫХ) РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	14
Статья 34. Градостроительные регламенты для жилых зон .....	14

**ГЛАВА 7. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ  
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ПРЕДЕЛЬНЫХ (МИНИМАЛЬНЫХ И (ИЛИ)  
МАКСИМАЛЬНЫХ) РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**Статья 34. Градостроительные регламенты для жилых зон**

**Ж-1.4 – СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ЗОНА МНОГОКВАРТИРНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ**

Специализированная зона многоквартирной жилой застройки Ж-1.4 установлена для обеспечения условий формирования жилых районов из многоквартирных жилых домов.

Градостроительный регламент территориальной зоны должен применяться с учетом требований СП 2.1.4.2625-10 «Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения г. Москвы» (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 30.04.2010 № 45), Решения Исполкома Моссовета и Мособлисполкома от 17.04.1980 № 500-1143 «Об утверждении проекта установления красных линий границ зон санитарной охраны источников водоснабжения г. Москвы в границах ЛПЗП».

Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	10 000	15 000	85%	Не подлежат установлению
2.	Обслуживание жилой застройки	2.7	30	10 000	45%	3
3.	Хранение автотранспорта	2.7.1	500	20 000	75%	3
4.	Коммунальное обслуживание	3.1	30	100 000	75%	3
5.	Социальное обслуживание	3.2	500	100 000	60%	3
6.	Бытовое обслуживание	3.3	200	100 000	60%	3
7.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	Не подлежат установлению			3
8.	Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1	1 000	1 000 000	50%	3
9.	Парки культуры и отдыха	3.6.2	1 000	1 000 000	0%	3
10.	Магазины	4.4	300	10 000	50%	3

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
11.	Общественное питание	4.6	500	10 000	50%	3
12.	Спорт	5.1	1 000	100 000	75%	3
13.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не распространяется			

Вспомогательные виды разрешенного использования

1. Предоставление коммунальных услуг-3.1.1
2. Связь – 6.8
3. Обеспечение внутреннего правопорядка – 8.3
4. Автомобильные мойки – 4.9.1.3

Условно разрешенные виды использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Обеспечение научной деятельности	3.9	2 500	100 000	60%	3
2.	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1	500	100 000	60%	3
3.	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)	4.2	5 000	Не подлежат установлению	50%	3
4.	Банковская и страховая деятельность	4.5	1 000	10 000	60%	3
5.	Объекты дорожного сервиса	4.9.1	1 000	10 000	45%	3
6.	Выставочно-ярмарочная деятельность	4.10	5 000	50 000	60%	3
7.	Связь	6.8	Не подлежат установлению		70%	3

Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории участков зоны – V.

Иные показатели по параметрам застройки зоны Ж-1.4: территории объектов обслуживания населения; требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормативами градостроительного проектирования.

**ПРИЛОЖЕНИЕ**

**СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН**