

**Изменения текстовой части Правил землепользования и застройки территории (части территории)  
городского округа Химки Московской области**

№ п/п	Проект внесения изменений в ПЗЗ	Инициатива	Принятые решения от 29.04.2020	Принятые решения
1	Включена Статья 3. Порядок установления территориальных зон			Принять
2	<p>Дополнили Статья 3.1 Пересечение сведений государственного лесного реестра со сведениями Единого государственного реестра недвижимости. На карте градостроительного зонирования отображены территории пересечения сведений государственного лесного реестра со сведениями Единого государственного реестра недвижимости.</p> <p>При наличии Акта об изменении документированной информации государственного лесного реестра, утвержденного Комитетом лесного хозяйства Московской области, или предоставления Комитетом лесного хозяйства Московской области информации, что земельный участок не пересекает границы государственного лесного фонда, или судебного акта, вступившего в законную силу, в отношении земельного участка, расположенного на территории пересечения сведений государственного лесного реестра со сведениями Единого государственного реестра недвижимости, применяются градостроительные регламенты соответствующей территориальной зоны.</p>	Мособлархитектура		<p>Принять</p> <p>с отложенным действием (до определения временного промежутка возникновения права)</p> <p>Отметить, внесение указанной нормы не позволяет учесть поступившие в рамках проекта по внесению изменений в ПЗЗ обращения правообладателей земельных участков в границах г.о. Химки, об исключении земельных участков из зоны наложения ГЛФ (двойного учета). В графической части проекта границы зон двойного учета не изменены.</p> <p>В заключении прокуратуры отмечено, что в указанной норме не закреплена временная промежуток возникновения права.</p>
3	Дополнена новая Статья 4.1 Территории территориальных зон, попавших в зону санитарной охраны источников питьевого водоснабжения	<p>Инициативные обращения жителей Кукольников В.В. МСЭД 132ОГ-14145, Р001-6781418870-28203673 Гушина И.С. МСЭД 132ОГ -14146, Мищенко Т.А. Р001-8374061868-28357131 Смирнова И.Н. Р001-4186679409-28374486 Валеева О.С. Р001-9436481646-28354426 Диева З.К. Р001-4906728595-28329035</p> <p>Постановление Совета Народных Комиссаров РСФСР от 4 сентября 1940 г. N 696 "О санитарной охране канала Москва - Волга как источника водоснабжения г. Москвы", Решение исполнительных комитетов Московского городского и Московского областного советов народных депутатов от 17 апреля 1980 г. N 500-1143 "Об утверждении проекта установления красных линий границ зон санитарной охраны источников водоснабжения г.Москвы в границах ЛПЗП".</p>		<p>Отклонить</p> <p>Статья требует корректировки, в связи с Постановления Правительства Москвы и Правительства Московской области от 17.12.2019 № 1705-ПП/970/44 «О зонах санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения на территории города Москвы и Московской области», не подлежат применению НПА РСФСР 40 годов, направленные на регулирование ЗСО источников питьевого и хозяйственно- бытового водоснабжения города Москвы. Границы и режимы ЗСО источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения на территории города Москвы и Московской области определяются НПА 80-го года. (действие Постановления Правительства Москвы и Правительства Московской области от 17.12.2019 № 1705-ПП/970/44 наступило после поступления документа на утверждение).</p>

4	<p>Статья 4. Зоны с особыми условиями использования территорий Изменились название и количество ЗОУИТ 27 ЗОУИТ: Сохраненные ЗОУИТ: 1 охранная зона тепловых сетей 2 охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии) 3 охранная зона железных дорог 4 охранная зона линий и сооружений связи 5 приаэродромная территория 6 защитная зона объекта культурного наследия 7 зона охраняемого объекта 8 охранная зона особо охраняемой природной территории (государственного природного заповедника, национального парка, природного парка, памятника природы) 9 охранная зона гидроэнергетического объекта 10 охранная зона объектов инфраструктуры метрополитена 11 придорожные полосы автомобильных дорог</p> <p>Новые ЗОУИТ: 12 санитарно-защитная зона 13 охранная зона стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением 14 зона ограничений передающего радиотехнического объекта, являющегося объектов капитального строительства 15 охранная зона пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети 16 зона безопасности с особым правовым режимом 17 рыбохозяйственная заповедная зона 18 зона наблюдения Объединенные ЗОУИТ: 19 зоны затопления и подтопления 20 зона охраняемого военного объекта, охранная зона военного объекта, запретные и специальные зоны, устанавливаемые в связи с размещением указанных объектов 21 зоны охраны объектов культурного наследия 22 охранная зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов) 23 округ санитарной (горно-санитарной) охраны лечебно-оздоровительных местностей, курортов и природных лечебных ресурсов 24 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 25 зона минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов)</p> <p>Разделенные ЗОУИТ: 26 водоохранная (рыбоохранная) зона 27 прибрежная защитная полоса</p>	Федеральное законодательство		Принять
---	--	------------------------------	--	---------

5	<p>Уточнена Статья 6. Полномочия уполномоченных Правительством Московской области центральных исполнительных органов государственной власти Московской области</p> <p>Пункты в новой редакции:</p> <p>3). принятию решения о подготовке документации по планировке территории городского округа, обеспечению подготовки документации по планировке территории, за исключением случаев, указанных в части 1.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и утверждению документации по планировке территории в границах городского округа на основании генерального плана городского округа (за исключением случая, установленного частью 6 статьи 18 Градостроительного кодекса Российской Федерации), правил землепользования и застройки городского округа (без учета генерального плана и правил землепользования и застройки городских округов в случаях, предусмотренных федеральными законами), за исключением полномочий, предусмотренных частями 5 - 12 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации;</p> <p>4). подготовке, регистрации и выдаче градостроительных планов земельных участков в городском округе, за исключением земельных участков с видом разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)», «ведение садоводства», «для индивидуального жилищного строительства» на территории городского округа</p>	<p>Региональное законодательство</p> <p>- Законы Московской области от 10.07.2014 № 106/2014-ОЗ «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Московской области и органами государственной власти Московской области», от 24.07.2014 № 107/2014-ОЗ «О наделении органов местного самоуправления муниципальных образований Московской области отдельными государственными полномочиями Московской области», от 26.12.2018 № 242/2018-ОЗ «О наделении органов местного самоуправления муниципальных образований Московской области отдельными государственными полномочиями Московской области Региональное законодательство</p> <p>- Законы Московской области от 10.07.2014 № 106/2014-ОЗ «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Московской области и органами государственной власти Московской области», от 24.07.2014 № 107/2014-ОЗ «О наделении органов местного самоуправления муниципальных образований Московской области отдельными государственными полномочиями Московской области», от 26.12.2018 № 242/2018-ОЗ «О наделении органов местного самоуправления муниципальных образований Московской области отдельными государственными полномочиями Московской области в области земельных отношений»</p>		Принять
6	<p>Статья 7. Полномочия органов местного самоуправления городского округа</p>	<p>Региональное законодательство</p> <p>Законы Московской области от 10.07.2014 № 106/2014-ОЗ «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Московской области и органами государственной власти Московской области», от 24.07.2014 № 107/2014-ОЗ «О наделении органов местного самоуправления муниципальных образований Московской области отдельными государственными полномочиями Московской области», от 26.12.2018 № 242/2018-ОЗ «О наделении органов местного самоуправления муниципальных образований Московской области отдельными государственными полномочиями Московской области в области земельных отношений»</p>		Принять

7	<p>Статья 9. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки городского округа</p> <p>2. В состав Комиссии городского округа включаются представители:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-представительных и исполнительно-распорядительных органов местного самоуправления городского округа;</li> <li>-центрального исполнительного органа государственной власти Московской области, проводящего государственную политику и осуществляющего управление в сфере архитектуры и градостроительной деятельности Московской области (при наличии согласия руководителя уполномоченного органа).</li> </ul> <p>В состав Комиссии городского округа могут быть включены иные заинтересованные лица.</p>	Мособлархитектура		Принять
8	<p>Дополнена Статья 10. Общие положения о градостроительном регламенте</p> <p>7. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.</p> <p>Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами. Использование земель или земельных участков из состава земель лесного фонда, земель или земельных участков, расположенных в границах особо охраняемых природных территорий, определяется соответственно лесохозяйственным регламентом, положением об особо охраняемой природной территории в соответствии с лесным законодательством, законодательством об особо охраняемых природных территориях.</p>	Федеральное законодательство (п.7 ст. 36 ГрК РФ)		Принять

<p>Статья 11. Состав градостроительного регламента          Абзац 2 пункта 11 дополнен          Предельные размеры земельных участков, образованных до принятия правил землепользования и застройки, принимаются равными фактической площади таких земельных участков при подтверждении (установлении) в ЕГРН вида разрешенного использования земельного участка аналогичному (равнозначному) основному виду разрешенного использования земельного участка, установленного настоящими Правилами.          Данное правило не применяется при изменении одного вида разрешенного использования на другой вид такого использования.          При образовании земельных участков под существующими многоквартирным домом, объектом гаражного назначения, предназначенным для хранения личного автотранспорта граждан, размер земельного участка может не соответствовать минимальным размерам земельного участка, установленным в Правилах в составе градостроительного регламента, и определяется проектом межевания.          Дополнили пункты:</p>	Мособлархитектура		Принять
<p>15. Для всех территориальных зон, если не указано иное вид разрешенного использования 7.2 Автомобильный транспорт является основным с параметрами предельной этажности 0 и остальными параметрами, не подлежащими установлению.</p>	Мособлархитектура		
<p>16. При выделе участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или собственности на которые не разграничена, под объектами капитального строительства, зарегистрированными до утверждения настоящих ПЗЗ в установленном законом порядке, предельные размеры земельных участков не применяются, если их соблюдение невозможно в силу сложившегося землепользования (фактических границ, установленных на местности).</p>	Мособлархитектура		
<p>17. В случае образовании земельных участков путем перераспределения земельных участков, принадлежащих физическим или юридическим лицам, и из земель (земельных участков), находящихся в государственной или муниципальной собственности, или собственность на которые не разграничен предельные максимальные размеры земельных участков, установленные градостроительным регламентом, не распространяются.</p>	Мособлархитектура		
<p>18. В соответствии со статьей 25 Закона Российской Федерации от 21.02.1992 №2395-1 «О недрах», строительство объектов капитального строительства на земельных участках, расположенных за границами населенных пунктов, размещение подземных сооружений за границами населенных пунктов разрешается только после получения заключения федерального органа управления государственным фондом недр (Роснедра) или его территориального органа (Центрнедра) об отсутствии (наличии) полезных ископаемых в недрах под участком предстоящей застройки.</p>	Федеральное законодательство		
<p>20. Все приобъектные парковки должны размещаться в границах земельного участка, на котором планируется строительство (реконструкция) объекта.</p>	ОМС		

	21. Удаленность до объектов социальной и транспортной инфраструктур определяется в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Московской области и СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».	Федеральное законодательство		
10	Статья 13. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами. 2. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.	Федеральное законодательство (ч. 4 ст. 37 ГрК РФ)		Принять
11	Статья 20. Общие положения об общественных обсуждениях или публичных слушаниях по вопросам землепользования и застройки Дополнили: 5. В случае приведения Правил в соответствие с ограничениями использования объектов недвижимости, установленными на приаэродромной территории, общественные обсуждения или публичные слушания не проводятся.	Федеральное законодательство (п 3. ст. 31. ГрК РФ)		Принять
12	Статья 26. Основания для внесения изменений в Правила Дополнили пункт 1: - поступление от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти обязательного для исполнения в сроки, установленные законодательством Российской Федерации, предписания об устранении нарушений ограничений использования объектов недвижимости, установленных на приаэродромной территории, которые допущены в Правилах; - несоответствие сведений о местоположении границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, отображенных на соответствующей карте Правил, содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных зон, территорий; - несоответствие установленных градостроительным регламентом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий, территорий достопримечательных мест федерального, регионального и местного значения, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости ограничениям использования объектов недвижимости в пределах таких зон, территорий.	Федеральное законодательство (ч.2 ст. 33 ГрК РФ)		Принять

13	<p>Установлена новая зона Ж-2С для обеспечения формирования жилых районов и отдельно стоящих индивидуальных жилых домов на основе садоводческих и дачных товариществ, находящихся в границах населенного пункта.</p> <p>Установлены основные виды разрешенного использования земельных участков -ИЖС и ЛПХ и условно -разрешенный вид использования - ведение садоводства и огородничества.</p> <p>Для зоны Ж-2С установлены новые предельные параметры этажности в соответствии с действующими РНГП.</p>	<p>Федеральное законодательство (Федерального закона от 29.07.2017 N 217-ФЗ (ред. от 03.08.2018) "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации")</p>		Принять
14	<p>Изменены предельные параметры этажности основных видов разрешенного использования, соответствующих установленным территориальным зонам.</p>	<p>Федеральное законодательство (п.39 ст. 1 ГрК РФ) объект индивидуального жилищного строительства - отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров.</p>		Принять
15	<p>Территориальная зона Ж-1 предусматривает новый вид разрешенного использования земельных участков - "Парки культуры и отдыха", где установлен максимальный процент застройки - 0%.</p>	<p>Федеральное законодательство (Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора ВРИ земельных участков»)</p>		Принять
16	<p>Для территориальной зоны Ж-1 уточнены предельные параметры этажности – «от 17 и более».</p>	<p>Мособлархитектура Данное изменение связано с фактическими случаями превышения предельных параметров строительства.</p>		<p>Принять</p> <p>Для предельных параметров этажности от 17 этажей и более определить следующие условия: только по решению Градостроительного Совета Московской области</p>
17	<p>Градостроительные регламенты для жилых зон Ж-2 размеры ИЖС и ЛПХ увеличены с 30 соток до 50 га (тоже для блокированной жилой застройки)</p>	<p>Мособлархитектура Данное изменение связано с обращениями, поступившими при применении ПЗЗ. Были зафиксированы случаи, когда территория планировалась для предоставления многодетным семьям под ИЖС из участка земель сельскохозяйственного назначения большой площади. При этом законодательство РФ не позволяет делить территории сельскохозяйственного использования мельче, чем на 2 га. А присвоить вид ИЖС также было невозможно большому участку, так как максимальный размер в ПЗЗ был установлен 30 соток.</p>		Принять
18	<p>Изменен максимальный размер земельных участков с видом разрешенного использования - «хранения автотранспорта» с 20 соток до 2 га.</p>	<p>ОМС Участки для хранения автотранспорта разные по площади на территории г.о. Химки. Было предложено увеличить с целью возможности строительства многоуровневых паркингов</p>		Принять

19	В зону О-1 добавились новые условно разрешенные виды использования земельных участков - "Цирки и зверинцы», «Проведение азартных игр".	Федеральное законодательство (Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора ВРИ земельных участков».		Отклонить Применение данной нормы на территории г.о. Химки не требуется, в соответствии с Генеральным планом размещение объектов с применением указанных ВРИ не планируется.
20	В градостроительном регламенте для СХ-3 установить в основных ВРИ предельный максимальный размер не менее 1000000кв.м. для ВРИ (растениеводство, выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур, овощеводство, выращивание тонирующих, лекарственных, цветочных культур, садоводство, выращивание льна и конопли) не менее 5000000 кв. м.	Министерства сельского хозяйства и продовольствия		Принять
21	В Градостроительных регламентах всех территориальных зон установлено три вспомогательных вида разрешенного использования земельных участков: Предоставление коммунальных услуг - 3.1.1 Связь-6.8 Обеспечение внутреннего правопорядка-8.3	Росреестр Учитывая сложность фиксации видов разрешенного использования земельных участков в ЕГРН было принято решение об ограничении перечня вспомогательных ВРИ.		Принять  со следующей корректировкой: вспомогательный ВРИ "связь" (6.8) устанавливается в территориальных зонах жилой застройки с учетом утвержденной отраслевой схемы размещения и технических регламентов.