



Генеральный план и правила землепользования и застройки. Что это такое?

Сегодня все чаще граждане сталкиваются с профессиональными понятиями, которые касаются отрасли градостроительства. Мы расскажем простыми словами о генеральном плане городов и поселений и правилах землепользования и застройки.

Посмотрите на Рисунок № 1. Перед вами фрагмент генерального плана.

Это проектный документ, на основании которого осуществляется планировка, застройка и иные виды градостроительного освоения территорий. Это план развития города, муниципального образования.

Генеральный план принимается с учетом документов территориального планирования более высокого уровня, а также нормативов градостроительного проектирования, различных государственных и муниципальных программ, стратегий развития.

Грамотно разработанный генеральный план позволяет наиболее рационально разместить объекты на территории, что увеличивает эффективность использования такой территории.

Помимо этого, к генеральному плану обращаются при выдаче разрешений на строительство (проводится проверка на соответствие проектной документации генеральному плану), а также на основе него может быть принято решение об изъятии или резервировании земельных участков для государственных и муниципальных нужд при строительстве объектов местного (федерального, регионального) значения.

В свою очередь, положения генерального плана конкретизируются в правилах землепользования и застройки (Далее - ПЗЗ), в которых определяются территориальные зоны и градостроительные регламенты, в проектах планировки территории при их утверждении.

О том, что такое территориальные зоны мы писали ранее в нашей статье: «Что такое территориальные зоны и почему важно о них знать» (<https://rkc56.ru/news/5118>).

А вот что такое «правила землепользования и застройки»?

ПЗЗ неразрывно связаны с генеральным планом. Это объемный свод правил и информации о том, какое целевое назначение устанавливается землям, какие существуют территории, какие предельные размеры могут иметь земельные участки и объекты капитального строительства в границах данных территорий, а именно:

1. виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
2. предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
3. ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;
4. расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

Важно отметить, что для каждого муниципального образования разрабатываются и утверждаются отдельные документы: и генеральный план и ПЗЗ.

Предположим, Вам необходимо сформировать земельный участок из государственной и муниципальной собственности, разделить имеющийся участок или построить здание.

Как узнать какие разрешены параметры, что можно строить, а что нет?

Прежде всего необходимо заглянуть в генеральный план, в правила землепользования и застройки, определить в какой территориальной зоне находится земельный участок, а после этого, открыть соответствующий раздел тактовой части ПЗЗ. Все документы размещаются на сайте администрации и Федеральной государственной информационной системы территориального планирования (ФГИС ТП)..

Наглядную инструкцию смотрите в нашем видео: «Инструкция: где найти правила землепользования и застройки, узнать территориальную зону участка?».

Если утвержденные параметры не подходят под Ваши цели, то можно попробовать внести изменения в такую градостроительную документацию.

Если у Вас возникнут вопросы или необходимость в разработке проектов изменений генерального плана и ПЗЗ – заходите на наш сайт rkc56.ru или отправляйте заявку на электронную почту info@rkc56.ru.

*Горбачёва Л.Р.
Специалист по связям с общественностью
Компании "Региональный кадастровый центр"
г. Оренбург*