



ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Инструкция по применению

Здравствуйте!

Меня зовут Михаил!

По профессии я инженер-проектировщик, а по складу души неисправимый романтик, влюбленный в Москву. Я искренне хочу, чтобы наш город год от года становился все лучше.

Такой крупный мегаполис как Москва должен иметь гарантированную защиту для того, чтобы сохранить гармонию и баланс городской среды. Правила землепользования и застройки (ПЗЗ) создают благоприятные условия для жизни и работы горожан и не допускают точечную и хаотичную застройку нашего любимого города!



Зачем нужны ПЗЗ!

Ранее в Москве не существовало утвержденных Правил землепользования и застройки (далее - ПЗЗ). Современный город не может жить без правил, без общих для всех стандартов. Таким документом является ПЗЗ.

В ЧЕМ ЖЕ ПЛЮС ЭТОГО ДОКУМЕНТА ДЛЯ КАЖДОГО ИЗ НАС?

1. ПЗЗ – это простой документ, который дает **ответ на вопрос: «Разрешено ли строить и с какими параметрами?»** в отношении любого земельного участка в границах города.
2. ПЗЗ – это документ, **сокращающий время на получение** основного разрешительного документа для строительства или реконструкции – градостроительный план земельного участка (далее – ГПЗУ). После утверждения ПЗЗ получение ГПЗУ сводится к получению выписки из ПЗЗ.
3. ПЗЗ – это **публичный и прозрачный документ**. В нем закрепляются ранее принятые градостроительные решения. После его утверждения внесения изменений возможно **только** после проведения публичным слушаний, то есть **с учетом мнения горожан**.

КАК УСТРОЕНЫ ПЗЗ

Правила землепользования и застройки состоят из **Общей и Территориальной частей** (подробная структура ПЗЗ указана в Схеме № 1).

В **Общей части** (Книга 1) описаны применяемые термины, порядок применения Правил и внесения в них изменений.

В **Территориальной части**, оформленной в виде карт, таблиц и текста, описаны виды разрешенного использования, параметры и ограничения застройки территориальных зон, на которые разделена вся территория города. Книги Территориальной части подготовлены по отдельным округам города Москвы, при этом список разделов совпадает в каждой Книге по соответствующему округу (Книги 2-13).

Карты выполнены на топографической подоснове и позволяют найти существующие здания или сооружения на территории города. В текстах и таблицах описываются условные обозначения, нанесенные на карту. Они позволяют получить нужную информацию по любому участку на территории города.

Правила землепользования и застройки



КАК ПОЛЬЗОВАТЬСЯ ПЗЗ

Как же пользоваться этим документом и найти ответ на интересующий каждого из нас вопрос? Как получить информацию о земельном участке или здании без посторонней помощи?

Рассмотрим это на конкретном примере.
Допустим, Ваш объект по адресу:
ул. Чермянская д. 9.



1

ЭТАП

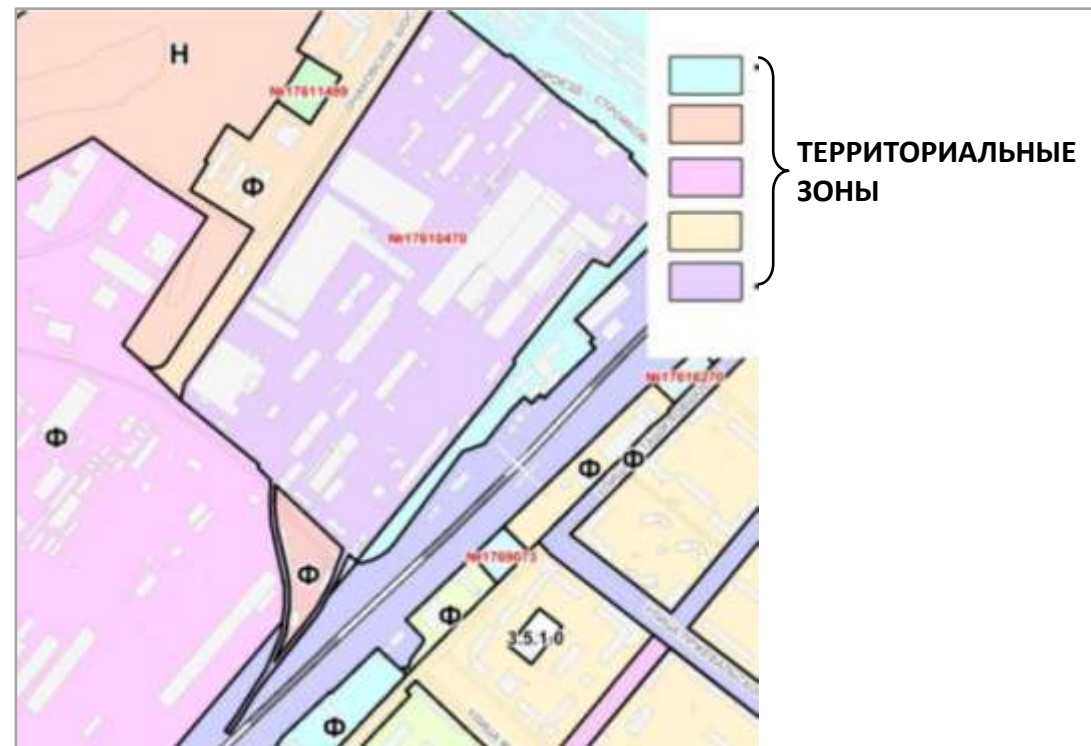
ОПРЕДЕЛЯЕМ ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА - ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЛИ ЗДАНИЯ (СООРУЖЕНИЯ).

- Для этого находим объект на карте «Границы территориальных зон и виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства».
- Определяем, в какой **Территориальной зоне** он находится

Пример фрагмента карты границ территориальных зон проекта ПЗЗ



Территориальные зоны для примера выделены разными цветами для наглядности



На карте могут применяться числовые и буквенные обозначения видов разрешенного использования. Как их прочесть?



Числовые обозначения

- А) **6.0.0** – это код вида разрешенного использования. Описание всех кодов видов разрешенного использования приведено в таблице № 1, которая размещена в территориальной части ПЗЗ (Книга 1 Глава 3).
- Б) **4.0.0, 3.3.1** – это несколько кодов видов разрешенного использования. Их описание размещено также в таблице № 1 (Книга 1 Глава 3).
- В) **№ 2224228** (красного цвета) – это код, который обозначает, что на данный земельный участок выдан градостроительный план земельного участка (ГПЗУ) или по нему в установленном порядке принято градостроительное решение. Разрешенное использование такого земельного участка нужно смотреть в таблице с описанием содержания ГПЗУ или градостроительного решения (Книга по соответствующему округу - Раздел 2).
- Г) **№ 0314001** (синего цвета) - номер территориальной зоны, виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые физически не уместятся на карте. (Книга по соответствующему округу - Раздел 3).

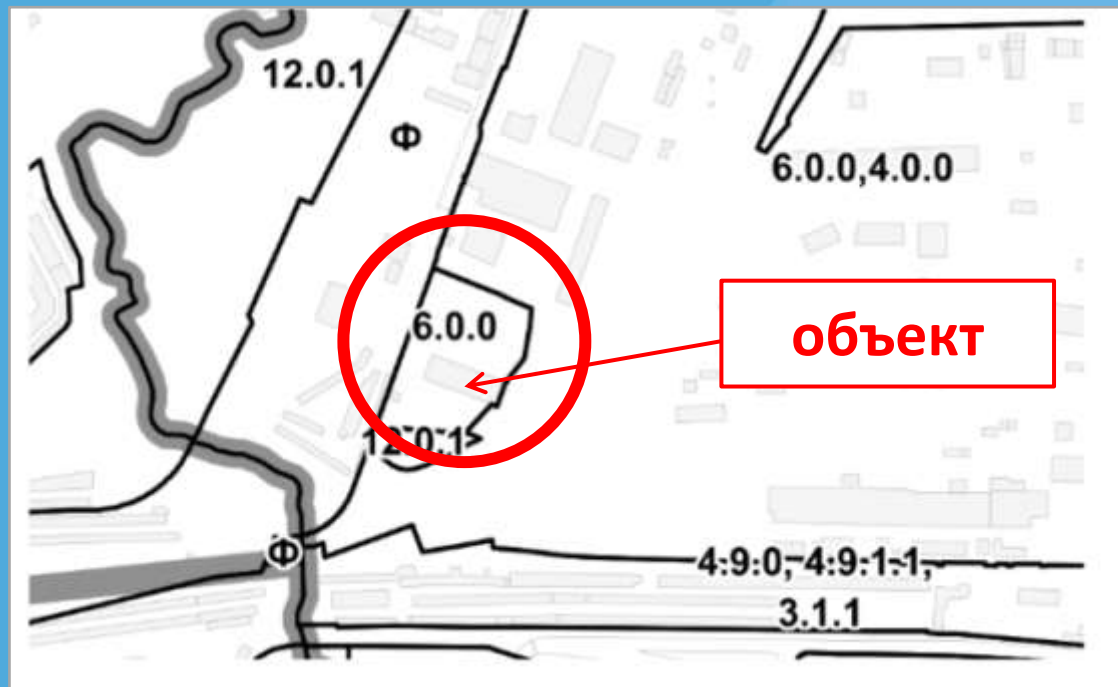
Буквенные обозначения

- «Ф» - это код, который означает, что на этом участке сохраняется существующая застройка. Сведения о существующих «фактических» видах разрешенного использования можно найти в документах кадастрового учета.
- «Н» - это код, который означает, что на этом участке градостроительные регламенты не устанавливаются. (Книга 1. «Общая часть правил землепользования и застройки города Москвы», п.1.4.10).

Рассмотрим фрагмент карты «Границы территориальных зон и виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства применительно к объекту ул. Чермянская, д.9

Территориальная зона устанавливает виды разрешенного использования для всех земельных участков, расположенных в ее границах.

Выясняем, каким образом обозначен вид разрешенного использования. Для каждой территориальной зоны он свой.



В нашем примере (ул. Чермянская, д.9) территориальная зона имеет вид разрешенного использования **6.0.0** – Промышленно-производственная деятельность.
Размещение объектов капитального строительства в целях переработки природных ресурсов (включая их добычу) для изготовления вещей промышленным способом

2 ЭТАП

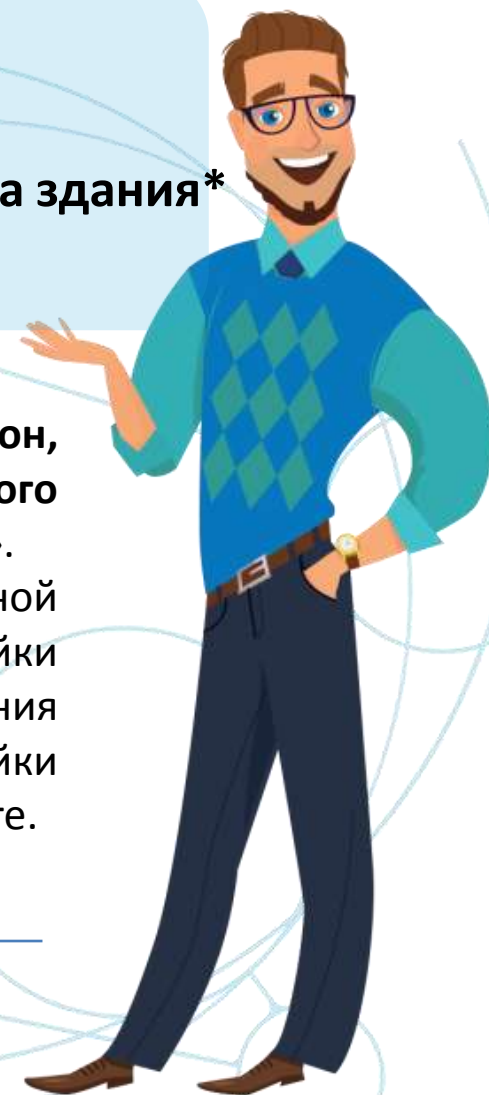
ТЕПЕРЬ, КОГДА МЫ ЗНАЕМ КАКОЙ ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УСТАНОВЛЕН В ПЗЗ, НЕОБХОДИМО ОПРЕДЕЛИТЬ, С КАКИМИ ПАРАМЕТРАМИ ЗАСТРОЙКИ МОЖНО РАЗМЕСТИТЬ НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ ЗДАНИЕ ИЛИ СООРУЖЕНИЕ ПРИ ЕГО РАЗВИТИИ.

В ПЗЗ устанавливаются следующие параметры застройки:

- Плотность застройки земельного участка*
- Предельное количество этажей или предельная высота здания*
- Максимальный процент застройки*

Для этого находим объект на карте: **«Границы территориальных зон, подзон территориальных зон и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства»**. Определяем, в какой территориальной зоне (подзоне территориальной зоны – при наличии) он находится. Параметры застройки устанавливаются в территориальной зоне, а в случае деления территориальной зоны на подзоны, параметры застройки устанавливаются в каждой подзоне. Все это можно определить по карте.

* Содержание терминов: Книга 1. Глава 1 «Общая часть правил землепользования и застройки города Москвы», раздел 1.4. «Общие положения о градостроительном зонировании территории города Москвы»



На карте могут применяться числовые
или буквенные обозначения.
Как понять их значение?



Числовые обозначения

А) Числа, приведенные в столбик из трех уровней, обозначают три установленных параметра застройки.

Читаем сверху вниз:

12 – означает предельную плотность застройки (**тыс. кв. м/га**);

35 – означает предельную высоту здания (**м**);

50 – означает максимальный процент застройки (**%**).

Если вместо числа, на каком то из уровней имеется символ «прочерк» («-»), это означает что данный параметр не установлен.

Б) **№ 2224228** – это код, который обозначает, что на данный земельный участок выдан градостроительный план земельного участка (ГПЗУ) или по нему в установленном порядке принято градостроительное решение. Параметры застройки такого земельного участка нужно смотреть в таблице с описанием содержания ГПЗУ или градостроительного решения (Книга по соответствующему округу - Раздел 2).

Буквенные обозначения

Параметры могут быть обозначены буквами

А) Буквы **«Ф»**, приведенные в столбик из трех уровней обозначают, что на этом участке сохраняется существующая, «фактическая» застройка и новое строительство или реконструкция не предусмотрены.

Читаем сверху вниз:

«Ф» - Плотность застройки земельного участка;

«Ф» - Предельную высоту здания;

«Ф» - Максимальный процент застройки;

Сведения о существующих «фактических» параметрах разрешенного использования можно найти в документах кадастрового учета.

11

Б) **«Н»** - это код, который означает, что на этом участке градостроительные регламенты не устанавливаются (Книга 1. «Общая часть правил землепользования и застройки города Москвы», п.1.4.10).

Теперь, когда мы знаем, что обозначают числа и буквы на карте «Границы территориальных зон, подзон территориальных зон и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов», рассмотрим фрагмент данной карты в отношении объекта по адресу: ул. Чермянская, д.9:



Предельные параметры земельного участка по адресу: ул. Чермянская, д.9:

12- плотность застройки (12 000 кв.м/га)

35- предельная высота застройки (метр)

50- максимальный процент застройки (%)

Теперь, когда мы знаем, что означают числа и буквы на карте, мы можем определить возможные и разрешенные максимальные параметры объекта.

Плотность застройки позволяет определить суммарную поэтажную площадь объекта (объектов) капитального строительства (в квадратных метрах) в габаритах наружных стен по внешнему обмеру на конкретном земельном участке (**далее – суммарная поэтажная площадь**).

Для определения суммарной поэтажной площади применяем формулу: умножаем значение параметра «Плотность застройки земельного участка» на величину площади земельного участка в гектарах.

12

Для справки:

Информацию о площади земельного участка можно получить из публичной кадастровой карты Росреестра: www.pkk5.rosreestr.ru



В нашем примере (ул. Чермянская, д.9) размер земельного участка составляет 8 747 кв.м или, после перевода площади в гектары: 0,8747 га.

Теперь делаем расчет:

12000 кв.м/га (плотность застройки) × 0,8747 га
(площадь земельного участка) = **10 496,4 кв.м**
(суммарная поэтажная площадь).

Предельная высота застройки определяется в метрах по числовому обозначению на карте. В нашем примере- **35 метров**.

Максимальный процент застройки позволяет определить площадь застройки (площадь земельного участка, которая может быть застроена объектами капитального строительства – «**пятно**» застройки).

Для этого необходимо произвести расчет по следующей формуле:

0,8747 га (площадь земельного участка) × (50 (процент застройки) / 100) = **0,43735 га (площадь («пятно») застройки)**.

Таким образом

*—
на земельном участке по адресу: Чермянская улица, д. 9 можно построить объект суммарной поэтажной площадью 10 496,4 кв.м, высотой 35 м. Максимальный процент застройки земельного участка – 50%.*

3 ЭТАП

ТЕПЕРЬ, КОГДА МЫ ЗНАЕМ КАКОЙ ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И РАЗРЕШЕННЫЕ ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ, ПРЕДУСМОТРЕНЫ ДЛЯ РАЗВИТИЯ НАШЕГО ОБЪЕКТА, НЕОБХОДИМО ОПРЕДЕЛИТЬ, ЕСТЬ ЛИ ОГРАНИЧЕНИЯ В ИСПОЛЬЗОВАНИИ НАШЕГО ОБЪЕКТА.

Это требуется для того, чтобы уточнить порядок размещения и функционирования объекта и учесть их при проектировании и застройке.

Определяем ограничения в использовании объекта. Для этого находим объект на отдельных картах, которые отображают **границы территорий объектов культурного наследия** и следующие зоны с особыми условиями:

- **Границы водоохранных зон, прибрежных защитных и береговых полос;**
- **Границы санитарно-защитных зон;**
- **Границы охранных зон объектов культурного наследия;**
- **Границы зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности;**
- **Границы зон охраняемого ландшафта.**

Если Ваш участок попадает хотя бы в одну из этих зон, то его использование и развитие ограничено. Границы этих зон и их характеристики устанавливаются другими нормативно-правовыми актами РФ и всего лишь отражаются в ПЗЗ. Содержание ограничений можно определить в соответствующих нормативно-правовых актах*.

Рассмотрим на примере карты «Границы водоохранных зон, прибрежных защитных и береговых полос»:



На карте нанесены границы водоохранных зон, прибрежных защитных и береговых полос. Но наш объект в эти границы не попадает. Далее мы проверяем другие карты, отображающие границы зон с особыми условиями использования территории и границы объектов культурного наследия, чтобы убедиться в отсутствии ограничений

Таким образом – в отношении нашего объекта по адресу: ул.Чермянская, д.9 ограничения не установлены.

Таким образом, подведем итоги по нашему примеру (объект по адресу: ул.Чермянская, д.9)



ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	6.0.0 - Промыленно-производственная деятельность. Размещение объектов капитального строительства в целях переработки природных ресурсов (включая их добычу) для изготовления вещей промышленным способом
ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ	12 - плотность застройки (12 000 кв.м./га), можно построить объект суммарной поэтажной площадью 10 496,4 кв.м 35 - предельная высота застройки (м) 50 - максимальный процент застройки земельного участка (%)
ОГРАНИЧЕНИЯ В ИСПОЛЬЗОВАНИИ	НЕ ИМЕЕТСЯ

И НАПОСЛЕДОК :

- **Что дает утверждение ПЗЗ для каждого из нас?**

Ответ: Все карты и материалы ПЗЗ становятся доступными. Каждый горожанин сможет сам прочитать и проверить разрешается ли строить тот или иной объект в Вашем или любом другом районе Москвы.

- **Возможно ли внести изменения в Правила землепользования и застройки?**

- **Ответ:** Да, возможно. Для этого необходимо обосновать необходимость изменения, разработать проект внесения изменений в ПЗЗ, пройти с ними публичные слушания и выпустить постановление Правительства Москвы о внесении изменений в ПЗЗ.

- **А на какие земельные участки Правила не распространяются и не устанавливаются виды разрешенного использования и параметры застройки?**

Ответ: устанавливаемые ПЗЗ виды разрешенного использования и предельные параметры не распространяются на земельные участки: в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия, в границах памятников и ансамблей, являющихся выявленными объектами культурного наследия; в границах территорий общего пользования; предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые ими; предназначенные для добычи полезных ископаемых.

ПЗЗ не устанавливает виды разрешенного использования и предельные параметры в границах: особых экономических зон; территорий, покрытых поверхностными водами; особо охраняемых природных территорий.

Кроме того, ПЗЗ города Москвы не распространяется на территории городских округов Троицк и Щербинка, а также на территорию инновационного центра «Сколково», т.к. в соответствии с законодательством на указанных территориях принимаются свои ПЗЗ.

