

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Инструкция по применению



ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ (ПЗЗ)

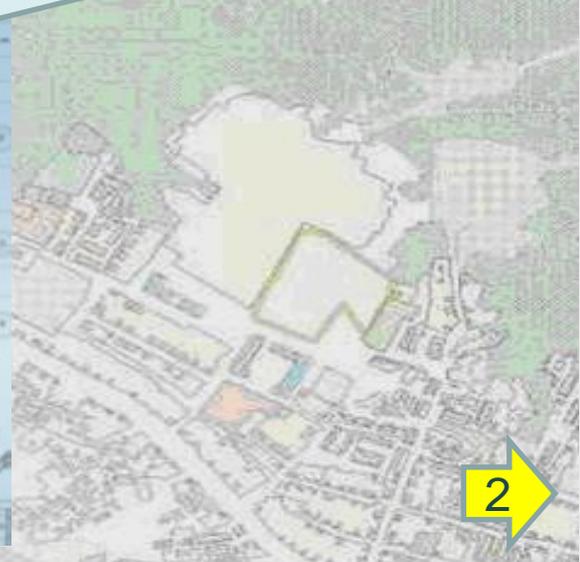
Здравствуйте!

Меня зовут Наталья!

По профессии я архитектор, а по складу души неисправимый романтик, влюбленный в Магаданскую область.

Я искренне хочу, чтобы наш северный регион год от года становился все лучше. Наши города и поселки должны иметь гарантированную защиту для того, чтобы сохранить гармонию и баланс всех территорий поселений, в том числе среды комфортного проживания, отдыха и ведения бизнеса для жителей и инвесторов области.

Главная цель Правил землепользования и застройки (ПЗЗ) - создать благоприятные условия для жизни и работы колымчан и не допускать точечную и хаотичную застройку в нашем суровом, но любимом регионе!



ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ (ПЗЗ)

Зачем нужны ПЗЗ



Ранее в населенных пунктах Магаданской области не существовало утвержденных Правил землепользования и застройки (ПЗЗ)

Современные города и поселки не могут жить и развиваться без правил, без общих для всех стандартов

Таким документом являются 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 населённого пункта (города, поселка, села).
2. ПЗЗ – это документ, сокращающий время на получение основного разрешительного документа для строительства или реконструкции – градостроительный план земельного участка (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 граждан проживающих в данном населенном пункте.

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ (ПЗЗ)

Схема №1

ПЗЗ



Общая часть

Территориальная часть

Порядок применения ПЗЗ и внесение в них изменений

Карты

Условные обозначения для прочтения карт

Карты, отображающие границы зон с особыми условиями использования территории, границы территорий объектов культурного наследия

Карты разделяющие, территорию поселения на территориальные зоны

Содержат условные обозначения (числовые и буквенные), которые описывают содержание карт

В территориальной зоне устанавливается градостроительный регламент (кроме тех зон, для которых регламент не устанавливается)

Градостроительные регламенты

Отражаются на карте

Вид разрешенного использования (числовые и буквенные обозначения на карте)

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

5

Инструкция по применению



**КАК
ИСПОЛЬЗОВАТЬ
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 расположен по адресу: город Магадан, район Дукчинского шоссе

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ (ПЗЗ)

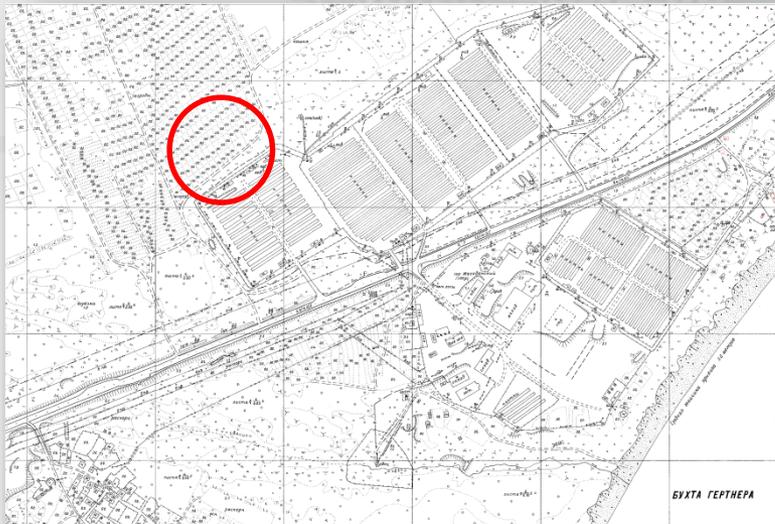
1 этап

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

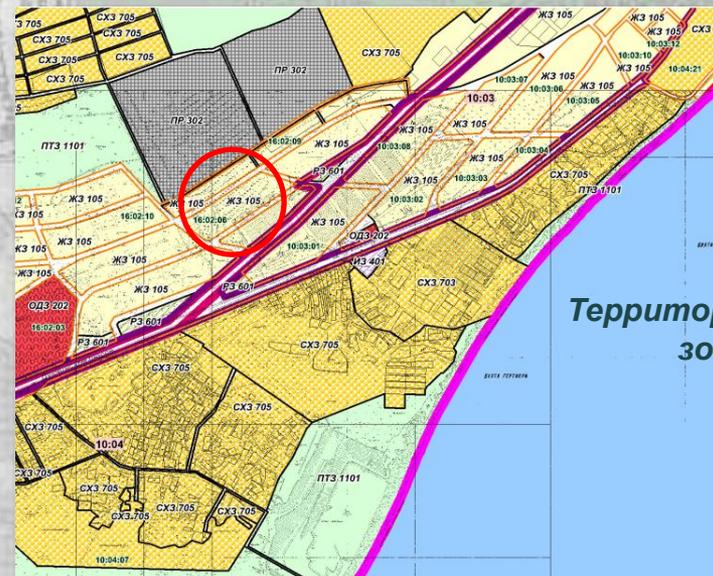


- Для этого находим объект на «Карте градостроительного зонирования территории города Магадана (в границах прибрежной территории бухты Гертнера и бухты Веселая)»
- Определяем, в какой Территориальной зоне он находится

Пример фрагмента растровой подложки карты границ территориальных зон проекта ПЗЗ



Территориальные зоны для примера выделены разными цветами для наглядности



ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ (ПЗЗ)



В текстовой части ПЗЗ и на карте могут применяться числовые и буквенные обозначения видов разрешенного использования.

Как их прочесть?

Числовые и буквенные обозначения

А) **1.17** – это код вида земельного участка по классификатору видов разрешенного использования земельных участков. Описание всех кодов видов разрешенного использования для каждой территориальной зоны приведено в ПЗЗ. Часть III. «Градостроительные регламенты муниципального образования «Город Магадан», столбец 5 «Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства».

Б) **10:03:05; 10:03:06** – это код, который обозначает номер квартала объектов планировочной организации территории.

В) **ЖЗ-105** – (ЖЗ) жилая зона, (105) номер территориальной зоны, для которой определены виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. Информация по каждой территориальной зоне приведена в текстовой части ПЗЗ.

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

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ (ПЗЗ)



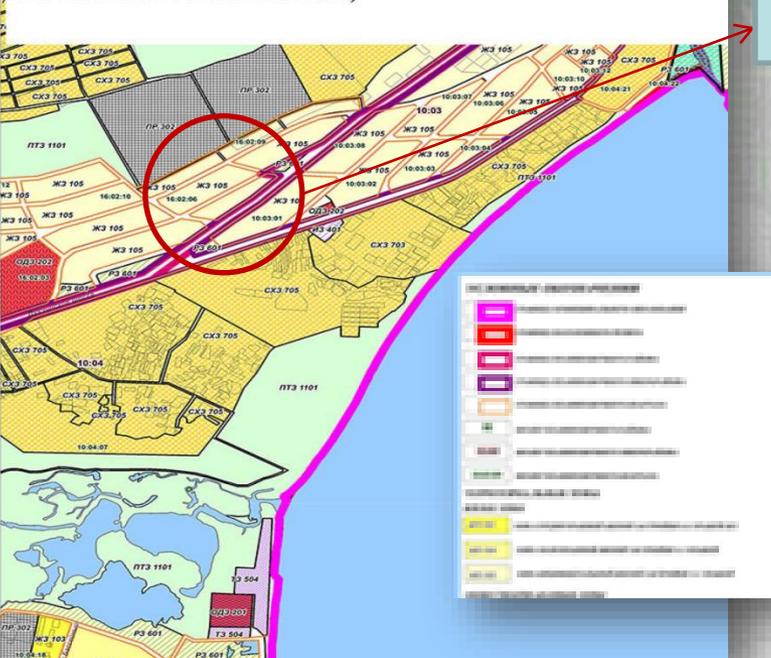
Рассмотрим фрагмент карты «Карта градостроительного зонирования территории города Магадана (в границах прибрежной территории бухты Гертнера и бухты Веселая)» применительно к объекту по адресу: район Дукчинского шоссе

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.

КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА МАГАДАН (В ГРАНИЦАХ ПРИБРЕЖНОЙ ТЕРРИТОРИИ БУХТЫ ГЕРТНЕРА И БУХТЫ ВЕСЕЛАЯ)



объект

В нашем примере (район Дукчинского шоссе) территориальная зона **ЖЗ-105** – Зона индивидуальной жилой застройки имеет: **основной вид разрешенного использования** земельного участка - это питомники, индивидуальное жилищное строительство, коммунальное обслуживание; **виды разрешенного использования объектов капитального строительства** - это сортоиспытательный участок плодово-декоративных культур, индивидуальные жилые дома, объекты инженерно-технического обеспечения

2 этап

Теперь, когда мы знаем какой вид разрешенного использования земельного участка 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:

- Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь*
- Предельное количество этажей или предельная высота здания*
- Максимальный процент застройки*
- Минимальные отступы от границ земельных участков*

Для этого находим объект на карте: «Карта градостроительного зонирования территории города Магадана (в границах прибрежной территории бухты Гертнера и бухты Веселая)».

Определяем, в какой территориальной зоне (подзоне территориальной зоны – при наличии) он находится. Параметры застройки устанавливаются в территориальной зоне, а в случае разделения территориальной зоны на подзоны, параметры застройки устанавливаются в каждой подзоне.

Все это можно определить по карте.

* Содержание терминов: ПЗЗ. Часть III. «Градостроительные регламенты муниципального образования «Город Магадан», столбец 5 «Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства»

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ (ПЗЗ)



В текстовой части ПЗЗ и на карте могут применяться числовые или буквенные обозначения. Как понять их значение?

Числовые обозначения

А) Числа, приведенные в градостроительных регламентах текстовой части ПЗЗ, обозначают установленные параметры застройки:

0,06-0,15 – минимальный и максимальный размер земельного участка (га) – (для ранее учтенных земельных участков допускается от 0,02 га);

3 – этажность не выше 3 надземных этажей;

Минимальный отступ от жилого дома до:

- красной линии улиц – 5 м;
- красной линии проездов – 3 м.

Минимальный отступ от подсобных сооружений до:

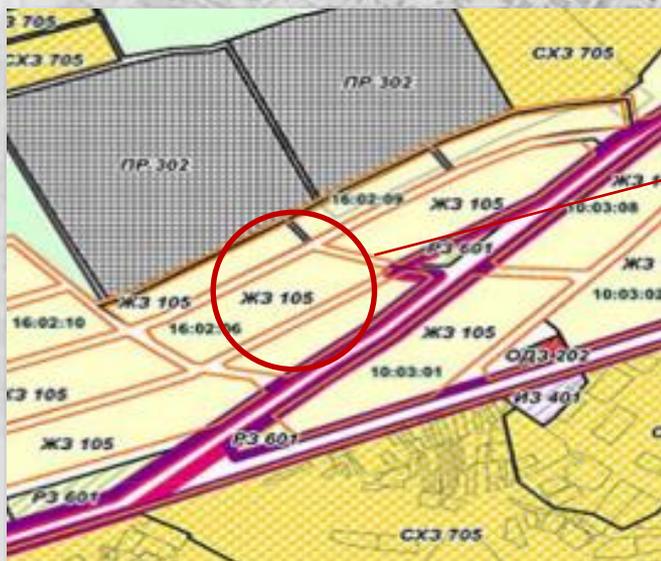
- красной линии улицы и проезда-5 м.

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

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

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ (ПЗЗ)

Теперь, когда мы знаем, что обозначают числа и буквы на карте «Градостроительного зонирования территории города Магадана (в границах прибрежной территории бухты Гертнера и бухты Веселая)», рассмотрим фрагмент данной карты в отношении объекта по адресу: район Дукчинского шоссе



Пределные параметры земельного участка по адресу: район Дукчинского шоссе
0,06-0,15 – минимальный и максимальный размер земельного участка (га) – (для ранее учтенных земельных участков допускается от 0,02 га)
3 – этажность не выше 3 надземных этажей

Минимальный отступ от жилого дома:

5 - до красной линии улиц (м);
3 – до красной линии проездов (3).

Минимальный отступ от подсобных сооружений:

5 – до красной линии улицы и проезда (м).

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

Для справки:

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



ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ (ПЗЗ)

В нашем примере
(район Дукчинского шоссе)
размер земельного участка
составляет:

- от 0,06-0,15 га
- для ранее учтенных земельных участков допускается от 0,02 га

**Предельная
высота
застройки**
определяется по
числовому
значению в ПЗЗ.

В нашем примере
– не выше 3
надземных
этажей.



Минимальный отступ от жилого дома до:
- красной линии улиц – 5 м;
- красной линии проездов – 3 м.

**Минимальный отступ от подсобных
сооружений до:**
- красной линии улицы и проезда-5 м.

**Таким образом –
на земельном участке по
адресу:
район Дукчинского шоссе
можно построить объект
высотой – не выше 3
надземных этажей.**

3 этап

Теперь, когда мы знаем какой вид разрешенного использования и разрешенные параметры застройки, предусмотренные 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*.

* ПЗЗ. Часть III. «Градостроительные регламенты муниципального образования «Город Магадан», глава 22 «Ограничения использования земельных участков в пределах зон с особыми условиями использования территории».

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ (ПЗЗ)

Таким образом, подведем итоги по нашему примеру (объект по адресу: район Дукчинского шоссе)



ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ЖЗ-105 – Зона индивидуальной жилой застройки. Размещение объектов капитального строительства для сортоиспытательных участков плодово-декоративных культур, индивидуальных жилых домов и объектов инженерно-технического обеспечения
ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ	0,06-0,15 – минимальный и максимальный размер земельного участка (га); (для ранее учтенных земельных участков допускается от 0,02 га) 3 – этажность не выше 3 надземных этажей Минимальный отступ от жилого дома: 5 - до красной линии улиц (м); 3 – до красной линии проездов (З). Минимальный отступ от подсобных сооружений: 5 – до красной линии улицы и проезда (м).
ОГРАНИЧЕНИЯ В ИСПОЛЬЗОВАНИИ	НЕ ИМЕЕТСЯ

И НАПОСЛЕДОК :

Что дает утверждение ПЗЗ для каждого из нас?

Ответ: Все карты и материалы ПЗЗ становятся доступными. Каждый житель сможет сам прочитать и проверить разрешается ли строить тот или иной объект в Вашем городе, поселке или любом другом районе области.



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 ОМС 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.