

Пресс-релиз

О правилах землепользования и застройки.

В настоящее время все чаще можно услышать аббревиатуру ПЗЗ, которую поймет не каждый, хотя должен знать любой гражданин, имеющий какую-либо недвижимость. Сегодня в статье постараемся разобраться, что это такое.

ПЗЗ – правила землепользования и застройки, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений. Если сказать проще, то эти правила определяют границы, зонирование и степень застройки территорий муниципальных образований и демонстрируют их на карте.

Правила делят территорию муниципального образования на зоны различного назначения: жилые, общественно-деловые, производственные и иные виды. Зонирование производится с учетом существующего характера застройки и с учетом будущих перспектив.

Для каждой территориальной зоны устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, то есть что можно построить на земельных участках – индивидуальный жилой дом, многоквартирный дом или промышленное здание, или территория вообще не подлежит застройке, а сохраняется для земель общего пользования или особо охраняемых природных территорий.

Также правилами устанавливаются требования по плотности и этажности застройки, например, сколько квадратных метров жилья можно построить на гектаре земли, и какой по этажности должна быть эта застройка.

Согласно действующему законодательству правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно, без дополнительных разрешений и согласований, выбираются основные и вспомогательные виды разрешенного использования.

По составу и содержанию правила – сложный и трудоемкий документ, разработка которого, обычно, занимает длительное время. Важность правил в том, что они публичные, открытые и содержат в себе как текстовую часть, так и графическую.

Проект правил проходит через процедуру публичных слушаний, после чего направляется на утверждение в представительный орган местного самоуправления.

Сведения о границах территориальных зон, предельных максимальных и минимальных размерах земельных участков, а также видах их разрешенного использования подлежат обязательному внесению в Единый государственный реестр недвижимости.