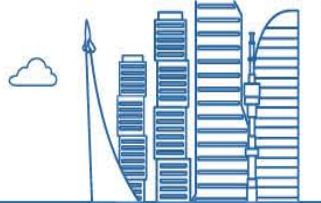




**РЕГЛАМЕНТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПЗЗ:
ЗАСТЫВШИЙ ДОКУМЕНТ ИЛИ ИНСТРУМЕНТ ДЛЯ РАБОТЫ?**



- Что такое ПЗЗ в градостроительной деятельности?
- Кто может вносить изменения в ПЗЗ?
- В какой части ПЗЗ можно внести изменения?
- Какая процедура внесения изменений в ПЗЗ?



Структура документации градостроительной деятельности



КОМИТЕТ
ПО АРХИТЕКТУРЕ
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ
ГОРОДА МОСКВЫ

3

в соответствии
с Градостроительным
кодексом Российской
Федерации
и города Москвы
(в редакции Федерального
закона № 373 – ФЗ от
03.07.2016)

Генеральный план города Москвы

Правила землепользования и застройки города Москвы

Постановление Правительства Москвы от 28 марта 2017 г. N 120-ПП

Документация
по планировке
территорий

I. Проект планировки (включающий в т.ч. проект межевания)

II. Проект межевания (отдельный док-т, без проекта планировки)

III. Градостроительный план земельного участка (срок действия 3 года)

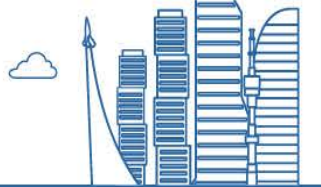
исключен из состава документации по планировке территории с 01.07.2017

Архитектурно-строительный проект

Проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий

Разрешение на строительство

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию



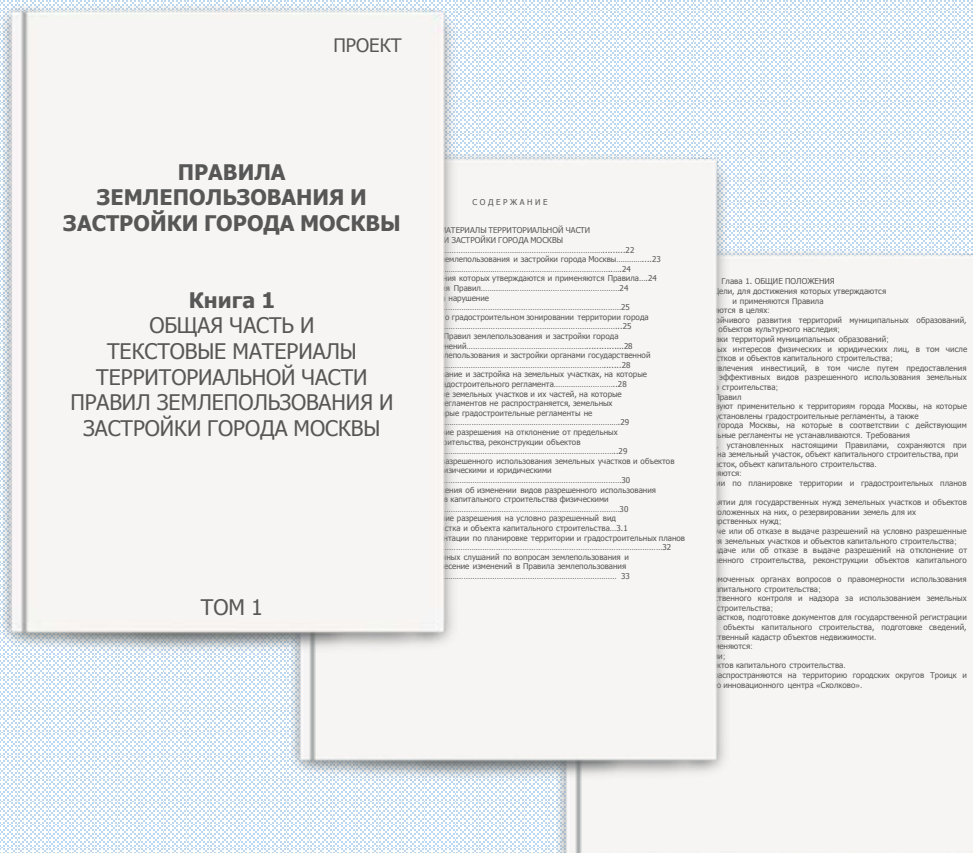
Состав и содержание проекта правил землепользования и застройки города Москвы



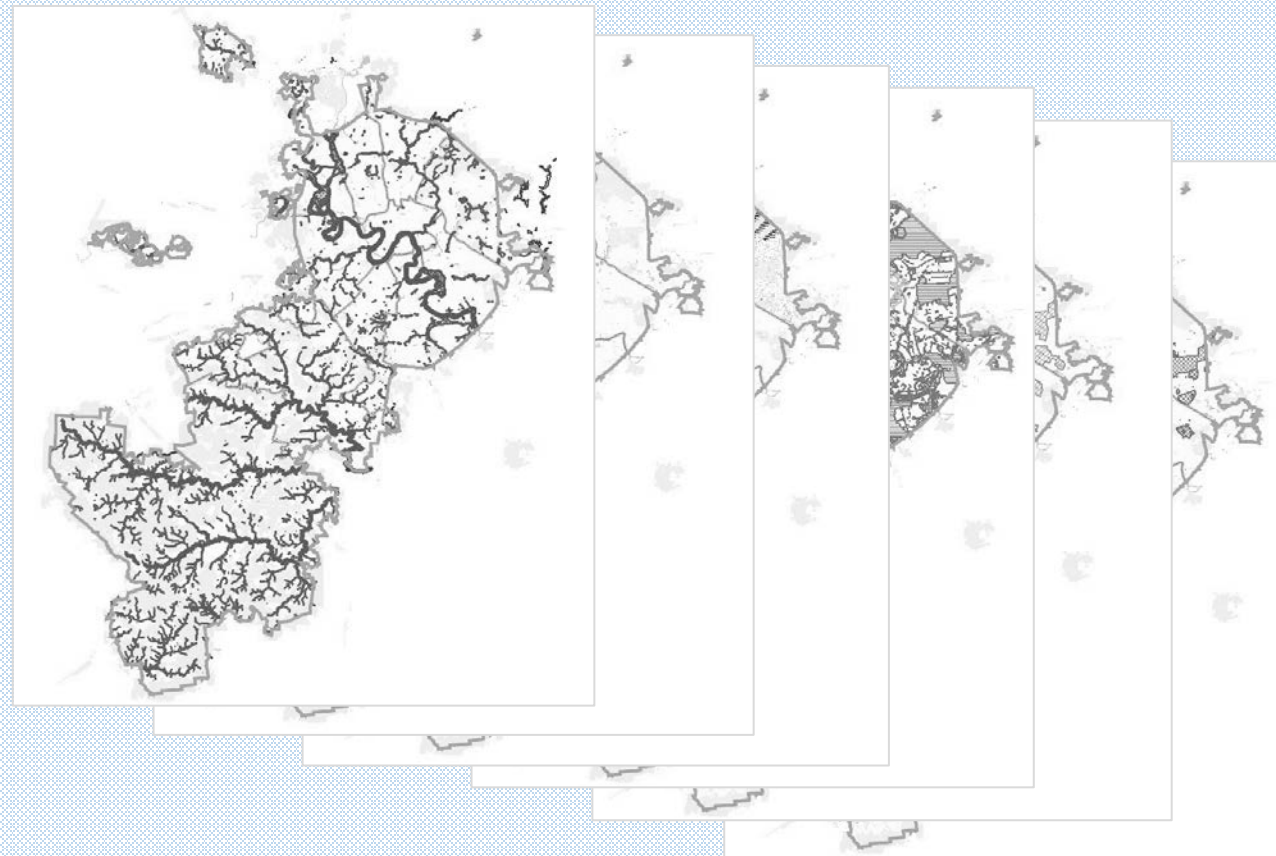
КОМИТЕТ
ПО АРХИТЕКТУРЕ
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ
ГОРОДА МОСКВЫ

4

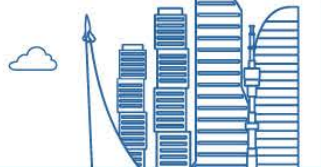
I. Текстовые материалы



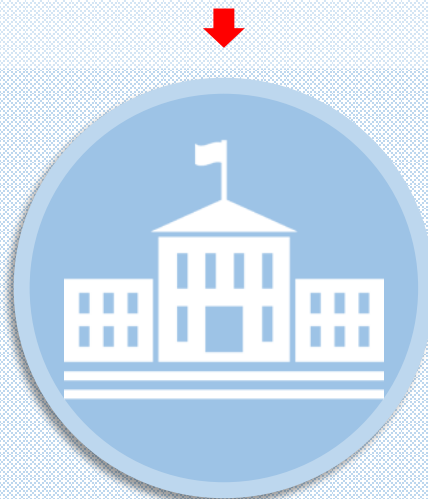
II. Картографические материалы*



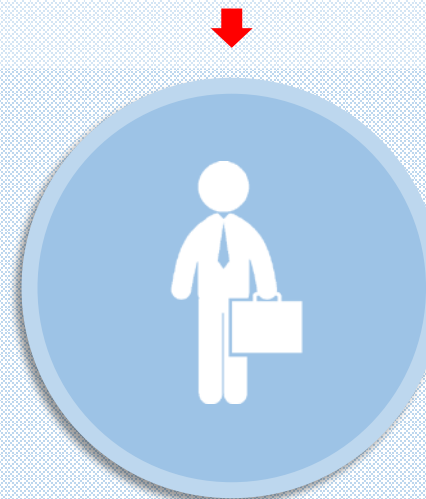
* В том числе 5 карт содержат сведения, составляющие государственную тайну



Кто может являться заявителем?



- федеральные органы государственной власти;
- органы государственной власти города Москвы;
- органы местного самоуправления внутригородских муниципальных образований, члены Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации;
- депутаты Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации;
- депутаты Московской городской Думы;
- депутаты советов депутатов внутригородских муниципальных образований города Москвы



- физические лица;
- юридические лица;
- индивидуальные предприниматели в инициативном порядке

Шаблон заявления

Образец заявления для размещения на территории

Заявление оформляется на фирменном бланке организации

Председателю Городской комиссии
по вопросам градостроительства,
землепользования и застройки при
Правительстве Москвы
М.Ш. Хуснуллову

Заявление

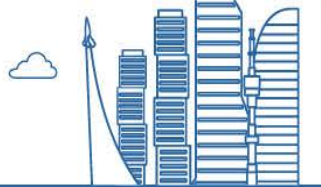
Прошу Вас рассмотреть возможность внесения изменений в

Правила землепользования и застройки в отношении земельного участка
кадастровый номер _____
по улице (на территории) _____
в части перевода из зоны _____
в зону _____
позволяющую разместить следующие объекты недвижимости _____

Приложение: (в соответствии с перечнем)

(Подпись заявителя и печать) (Ф.И.О.)

Ф.И.О., должность,
телефонный номер



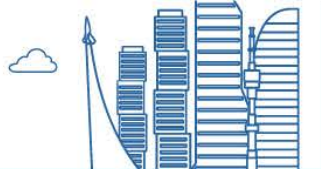
Порядок внесения изменений в ПЗЗ



КОМИТЕТ
ПО АРХИТЕКТУРЕ
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ
ГОРОДА МОСКВЫ

6

1	Подача заявления с предложениями о внесении изменений в ПЗЗ в Городскую комиссию по вопросам градостроительства, землепользования и застройки при Правительстве Москвы	ч.3 ст.33 ГрК РФ	
2	Рассмотрение вопроса на Городской комиссии и направление в Москомархитектуру заключения с рекомендациями о внесении изменений в ПЗЗ или об отклонении предложений	ч.4 ст.33 ГрК РФ	30 дней
3	Москомархитектура принимает решение: 1. Отклонение предложения о внесении изменения в ПЗЗ или 2. Распоряжение о внесении изменения в ПЗЗ информирует заявителя	ч.8, 9,10 ст.31 ГрК РФ	30 дней
4	Москомархитектура направляет проект внесения изменения в ПЗЗ в Окружную комиссию по вопросам градостроительства, землепользования и застройки при Правительстве Москвы АО г. Москвы	ч.8, 9,10 ст.31 ГрК РФ	
5	Подготовка и принятие решения Окружной комиссией АО г. Москвы о проведении публичных слушаний (ПС)	ч.11 ст.31 ГрК РФ	10 дней
6	Проведение публичных слушаний Окружной комиссией АО г. Москвы и направление результатов в Городскую комиссию	ч.12, 13,14 ст.31 ГрК РФ	1 месяц
7	Положительные результаты ПС Отрицательные результаты ПС		
8	Принятие правового акта о внесении изменений в ПЗЗ Рассмотрение Городской комиссией для принятия решения	ч.2 ст.32 ГрК РФ	



Документы, прилагаемые к заявлению в зависимости от цели внесения изменений в ПЗЗ



КОМИТЕТ
ПО АРХИТЕКТУРЕ
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ
ГОРОДА МОСКВЫ

7

вариант 1

Установление или изменение ВРИ и предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства (плотность, высотность, процент застроенности участка)

документы

1. Заявление в адрес Городской комиссии по вопросам градостроительства, землепользования и застройки при Правительстве Москвы.
2. Краткая пояснительная записка о планируемом использовании территории.
3. Графический материал, содержащий визуализацию предложения по изменению правил землепользования и застройки – соответствующие листы карт градостроительного зонирования с обозначением предлагаемых изменений.
4. Ситуационный план, на котором обозначены границы территории, в отношении которой предлагается внесение изменений с отображением существующих объекта(ов) капитального строительства, расположенных в границах данной территории.
5. Схема планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения намечаемых к строительству объектов, их технико-экономических показателей. При наличии зон с особыми условиями использования территории указанные зоны подлежат отображению на схеме планируемой застройки.

вариант 2

Изменение градостроительного регламента в части указания ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства (зоны с особыми условиями)

документы

1. Заявление в адрес Городской комиссии по вопросам градостроительства, землепользования и застройки при Правительстве Москвы.
2. Копия правового акта федерального органа исполнительной власти или органа исполнительной власти города Москвы, предусматривающего установление, изменение или отмену ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства и (или) границ зон с особыми условиями использования территории, границ территорий объектов культурного наследия, границ территорий, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются.

вариант 3

Установление основных ВРИ и предельных параметров разрешенного строительства для осуществления индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, дачного хозяйства

документы

1. Заявление в адрес Городской комиссии по вопросам градостроительства, землепользования и застройки при Правительстве Москвы.

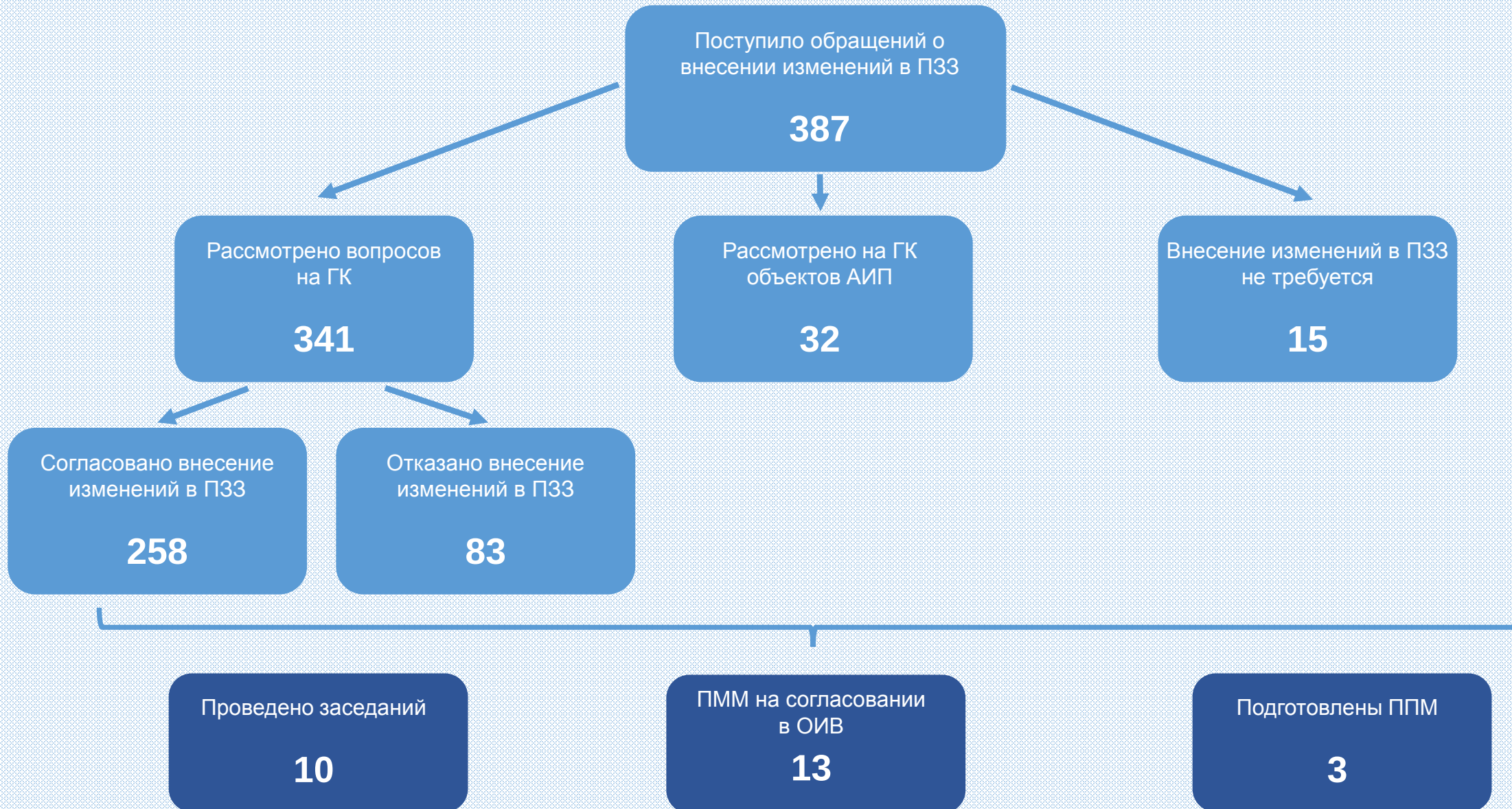


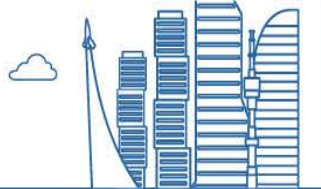
Статистика по внесению изменений в ПЗЗ г. Москвы



КОМИТЕТ
ПО АРХИТЕКТУРЕ
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ
ГОРОДА МОСКВЫ

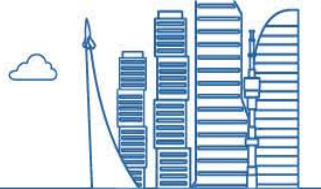
8





ПРИЛОЖЕНИЕ





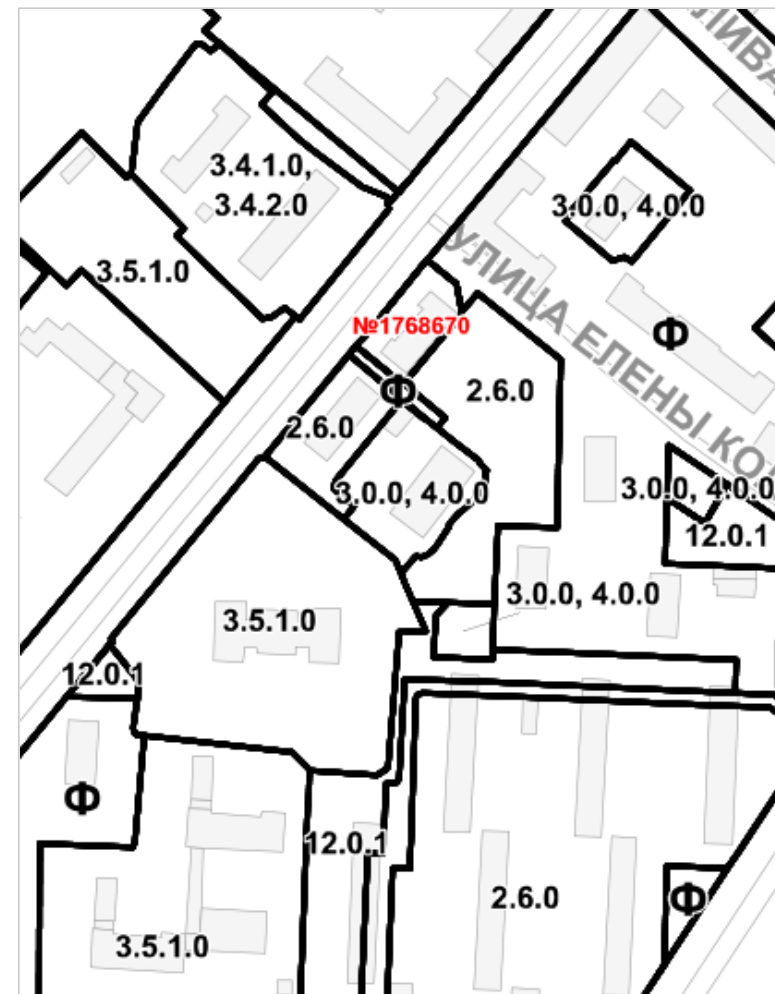
Карты градостроительного зонирования территории



КОМИТЕТ
ПО АРХИТЕКТУРЕ
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ
ГОРОДА МОСКВЫ

10

1. Границы территориальных зон и **виды разрешенного использования** земельных участков и объектов капитального строительства



Условные обозначения:

3.5.1.0 - ДОУ, школы, объекты дополнительного образования

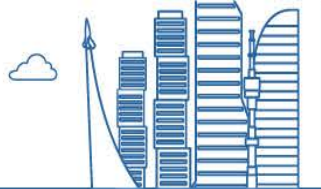
3.4.1.0, 3.4.2.0 - объекты здравоохранения

3.0.0 - объекты бытового, социального и духовного назначения

4.0.0 - торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности

2.6.0 - многоквартирная жилая застройка

12.0.1 - парки, скверы, сады



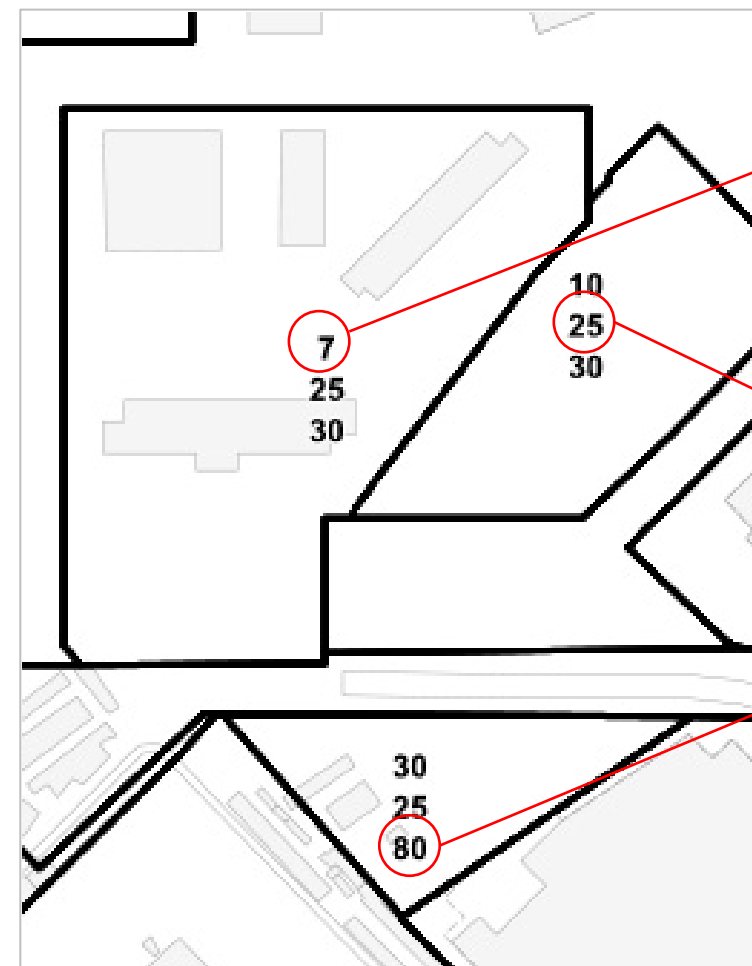
Карты градостроительного зонирования территории



КОМИТЕТ
ПО АРХИТЕКТУРЕ
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ
ГОРОДА МОСКВЫ

11

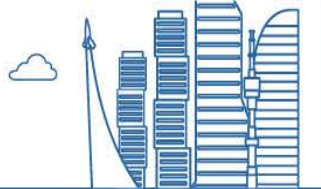
1. Границы территориальных зон и **виды разрешенного использования** земельных участков и объектов капитального строительства
2. Границы территориальных зон, подзон территориальных зон и **предельные параметры** разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства



7 плотность застройки
(тыс. кв. м / га)

25 высота застройки
(м)

80 процент застроенности
земельного участка
(%)



Карты градостроительного зонирования территории



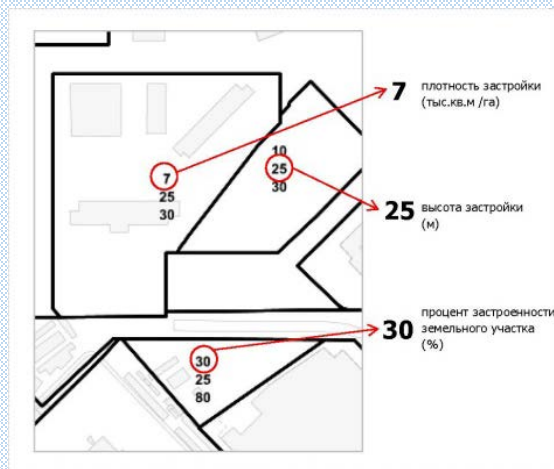
КОМИТЕТ
ПО АРХИТЕКТУРЕ
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ
ГОРОДА МОСКВЫ

12

1. Границы территориальных зон и **виды разрешенного использования** земельных участков и объектов капитального строительства
2. Границы территориальных зон, подзон территориальных зон и **предельные параметры** разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
3. Границы территорий, предусматривающих осуществление деятельности **по комплексному и устойчивому развитию** территории



Территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории



Условные обозначения:



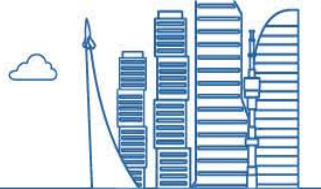
В рамках договоров о развитии застроенной территории



В рамках договоров о комплексном развитии территории (по инициативе правообладателей з.у. и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества или по инициативе органов государственной власти г. Москвы)

1

Номер зоны КРТ



Карты градостроительного зонирования территории



КОМИТЕТ
ПО АРХИТЕКТУРЕ
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ
ГОРОДА МОСКВЫ

13

Карты, на которых не устанавливаются, а отображаются границы зон с особыми условиями использования территории:

4. Границы водоохранных зон, прибрежных защитных и береговых полос
5. Границы санитарно-защитных зон
6. Границы охранных зон объектов культурного наследия
7. Границы зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности
8. Границы зон охраняемого природного ландшафта
9. Границы защитных зон объектов культурного наследия
10. Границы охранных зон особо охраняемых природных территорий
11. Границы технических (охранных) зон подземных инженерных коммуникаций
(содержат сведения, составляющие государственную тайну)
12. Границы технических (охранных) зон воздушных линий электропередач
(содержат сведения, составляющие государственную тайну)
13. Границы технических и охранных зон метрополитена
(содержат сведения, составляющие государственную тайну)
14. Границы зон охраняемых объектов
(содержат сведения, составляющие государственную тайну)
15. Границы зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения *(содержат сведения, составляющие государственную тайну)*
16. Границы территорий объектов культурного наследия, установленные объекты и выявленные объекты культурного наследия

