

**Градостроительный план земельного участка – важнейший документ**

Градостроительный план земельного участка (Далее – ГПЗУ) - вид документации по планировке территории, который мы рекомендуем получить перед покупкой земельного участка или началом строительства.

ГПЗУ нужен для того, чтобы определить все характеристики земельного участка, в том числе, местоположение части участка, в границах которой можно осуществлять застройку, понять есть ли ограничения (обременения) и если есть – то какие. Бывают случаи, в которых объекты недвижимости, расположенные даже в некоторой отдаленности от вашего участка, накладывают достаточно значительные по расстоянию ограничения (обременения) на окружающие их земельные участки, например, очистные сооружения, линии электропередачи или газодобывающие скважины и т.п.

Форма ГПЗУ утверждена [Приказом Минстроя России от 25.04.2017 г. №741/пр.](https://rkc56.ru/documents/2517)



Помимо этого ГПЗУ содержит [нормативы градостроительного зонирования](https://rkc56.ru/terms/?id=31), предусмотренные [правилами землепользования и застройки (Далее – ПЗЗ)](https://rkc56.ru/terms/?id=127): это необходимые отступы от границ земельного участка, от «красных линий», требования к проценту застроенности земельного участка, сведения об основных, вспомогательных и условно-разрешенных видах разрешенного использования. Отметим, что ПЗЗ утверждаются для каждого муниципального образования отдельно, они хоть и типичны, но могут существенно отличаться друг от друга.

Порядок выдачи ГПЗУ определен статьей 57.3 [Градостроительного кодекса РФ](https://rkc56.ru/documents/1888), в соответствии с которой ГПЗУ содержит информацию о:

* границах участка, о кадастровом номере (при его наличии) или о границах образуемого земельного участка, указанных в утвержденной схеме расположения на кадастровом плане территории;
* основных, условно разрешенных и вспомогательных видах разрешенного использования;
* расположенных объектах капитального строительства (Далее – ОКСах), сетях инженерно-технического обеспечения;
* реквизитах проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории (Далее – ППТ и ПМТ) в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены ППТ и ПМТ;
* границах зоны планируемого размещения ОКСа в соответствии с утвержденным ППТ (при его наличии);
* минимальных отступах от границ участка, в пределах которых разрешается строительство ОКСа;
* предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции ОКСа, установленных градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок;
* требованиях к назначению, параметрам и размещению ОКСа на указанном участке;
* ограничениях использования земельного участка, в том числе если участок полностью или частично расположен в границах [зон с особыми условиями использования территорий (Далее – ЗОУИТ);](https://rkc56.ru/faq/3675)
* границах ЗОУИТ, если участок полностью или частично расположен в границах таких зон;
* границах публичных сервитутов;
* номере и (или) наименовании элемента планировочной структуры, в границах которого расположен участок;
* наличии или отсутствии в границах земельного участка объектов культурного наследия, о границах территорий таких объектов;
* возможности подключения (технологического присоединения) ОКСов к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения);
* реквизитах нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории;
* красных линиях.

**Отметим, что ГПЗУ можно получить бесплатно.** Административный регламент предоставления муниципальной услуги "Выдача градостроительного плана земельного участка" утверждается в каждом субъекте РФ самостоятельно. Подать заявку на получение указанной муниципальной услуги можно в том числе через многофункциональные центры (МФЦ) или с использованием портала Госуслуги. В соответствии с федеральным законодательством муниципальная услуга оказывается в течение 14 рабочих дней с момента получения заявления органом местного самоуправления.

*Горбачёва Л.Р.*

*Специалист по связям с общественностью*

*Компании «Региональный кадастровый центр»*

<https://rkc56.ru>