

An aerial photograph of a city, likely Moscow, featuring a wide river (the Moskva River) and a dense urban landscape. On the left, a modern building with a glass facade is partially visible. The sky is overcast with soft, golden light. The text is overlaid on the bottom right of the image.

# ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

5 СТЕПЕНЕЙ ЗАЩИТЫ  
ИНТЕРЕСОВ МОСКВИЧЕЙ

## *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!*



## ЧТО ТАКОЕ ПЗЗ?

Территория Москвы поделена на множество земельных участков, у каждого из которых свои индивидуальные особенности и разрешенное использование. При грамотном планировании и использовании территории город развивается гармонично, и комфортно для жизни, работы и отдыха.

**Правила землепользования и застройки – это главный документ,** который устанавливает параметры застройки земельных участков и показывает это на карте.

***ПЗЗ – это простой документ, который дает ответ на вопрос: «Разрешено ли строить и с какими параметрами?» в отношении любого земельного участка в границах города.***

# ЧТО ПРЕДСТАВЛЯЮТ СОБОЙ ПЗЗ?

## СТРУКТУРА ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

**Правила землепользования и застройки состоят из общей и территориальной частей.**

**В общей части 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.**

**Карты выполнены на топографической подоснове и позволяют найти существующие здания и 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.**

Каждая территориальная зона обозначена кодом, расшифровка которого содержится в классификаторах документа, все условные обозначения зафиксированы в приложениях.

Так, к примеру, если территория помечена буквой «Ф», то на этом участке сохраняются фактические параметры и назначение застройки. А буквой «Н» обозначаются территории, в отношении которых не устанавливаются градостроительные регламенты.



Пример условных обозначений видов разрешенного использования:

- Ф – существующие фактические параметры застройки сохраняются и распространяются на всю территориальную зону (границы территориальной зоны, в которой сохраняется существующая застройка, выделены желтым цветом для наглядности)
- 3.5.1.0** – учебно-образовательные объекты (дошкольные образовательные организации, школы)
- 3.4.1.1** – амбулаторно-поликлинические объекты (поликлиники)
- 5.1.2** – физкультурно-оздоровительные комплексы



# 1

ПЗЗ – ЭТО ГАРАНТ КАЧЕСТВЕННЫХ УСЛОВИЙ ЖИЗНИ МОСКВИЧЕЙ. ПРИНЯТИЕ ПЗЗ ИСКЛЮЧАЕТ УХУДШЕНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ СРЕДЫ, ЗАЩИЩАЕТ ОТ САМОВОЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ХАОТИЧНОЙ УПЛОТНИТЕЛЬНОЙ ЗАСТРОЙКИ.



Москва — не место для кварталов-муравейников и самовольных построек.

Городская среда в Москве будет развиваться сбалансированно. Гармоничное сочетание жилых кварталов, общественных пространств, офисов, удобного общественного транспорта и зеленых парков создадут современный и гармоничный город. А Правила землепользования и застройки сохранят его уникальный облик и обеспечат благополучные и комфортные условия для жизни москвичей.



6

## Как узнать, что можно строить на том или ином земельном участке?

С помощью карт ПЗЗ можно проверить, разрешается ли строить тот или иной объект в районе, узнать максимальную высоту будущих строений и предельную плотность застройки для каждого участка в городе.

Также узнать об ограничениях на строительство можно в разделе о зонах с особыми условиями использования территории. Если земельный участок попадает хотя бы в одну из этих зон, то его использование ограничено.

*Правила землепользования и застройки задают единые для всех стандарты, вносят ясность во все градостроительные процессы города и устанавливают правовой режим использования городских территорий, защищая тем самым интересы жителей Москвы.*



# 2

ПРИНЯТИЕ ПЗЗ ЗАКРЕПЛЯЕТ СУЩЕСТВУЮЩИЕ ПАРАМЕТРЫ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ. ПРОЕКТ ПЗЗ НЕ ПРЕДПОЛАГАЕТ НИ ОДНОЙ НОВОЙ СТРОЙКИ. В ПЗЗ ОТРАЖЕНЫ ТЕ ОБЪЕКТЫ, РЕШЕНИЯ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ КОТОРЫХ УЖЕ ПРИНЯТЫ.



ПЗЗ фиксируют, а главное, сохраняют сегодняшнюю застройку, то есть дают москвичам уверенность в том, что у них под окнами не вырастет новый торговый центр, общежитие или многоэтажный паркинг без учета их мнения.

Правила землепользования и застройки основываются на текущих границах участков и видах их использования. Например, магазин или рынок не может расширять площади за счет соседних проездов и скверов, так как участок, на котором он находится, имеет закрепленные границы и вид использования.



## Будут ли ПЗЗ учитывать сегодняшние градостроительные документы?

Да, обязательно. Правила землепользования и застройки включают в себя все ранее утвержденные и действующие градостроительные планы земельных участков (ГПЗУ) и проекты планировки территорий – документы, которые продолжают действовать и после принятия ПЗЗ.

*В европейских городах Правила землепользования и застройки возникли как своего рода договоренности между соседями о том, что можно, а что нельзя делать, чтобы соблюсти интересы всех жителей. В современных городах именно ПЗЗ определяют, что может построить правообладатель земельного участка прямо здесь и сейчас.*



# З

ПРИНЯТИЕ РЕШЕНИЯ О НОВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ СТАНОВИТСЯ ВОЗМОЖНЫМ ТОЛЬКО ПОСЛЕ ПРОВЕДЕНИЯ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ, ЧТО ОБЕСПЕЧИВАЕТ ЗАЩИТУ ПРАВ КАЖДОГО ЖИТЕЛЯ ГОРОДА.






На любой территории в границах города, не спросив мнения жителей Москвы, застройщик не сможет изменить назначение земельного участка или параметры застройки. Без проведения публичных слушаний невозможно будет начать новое строительство в городе.

## Защищают ли Правила природные и водоохранные зоны от застройки?

ПЗЗ отражают ограничения, установленные для санитарно-защитных, природоохранных, водоохранных зон и других территорий с особыми условиями использования, и обеспечивают контроль за их соблюдением при использовании земельного участка, находящегося в их границах.



### Условные обозначения

-  водоохранные зоны
-  прибрежная защитная полоса
-  береговая полоса

*При разработке проекта ПЗЗ в приоритет ставились интересы жителей Москвы и их имущественные права, гарантией соблюдения которых как раз и служат Правила землепользования и застройки.*



# 4

ПЗЗ ГАРАНТИРУЮТ СТРОИТЕЛЬСТВО ВСЕХ ОБЪЕКТОВ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ЧТО ОБЕСПЕЧИВАЕТ НОВОЕ КАЧЕСТВО ЖИЗНИ ЛЮДЕЙ.



В Правилах отражаются важные городские социальные объекты, такие как новая школа, бассейн или детский сад. Принятие Правил упростит получение документов для строительства и ускорит появление в Москве новых детских садов, школ, поликлиник, физкультурно-оздоровительных центров и творческих студий для детей, иных социально значимых объектов.

## Почему во многих частях города строго запрещено новое строительство?

В каждом городе есть территории, на которых строительство строжайше запрещено. Цель запрета – сохранить исторические и архитектурные памятники, заповедники, уникальные природные уголки.

*Раньше, когда у нас не было утвержденных ПЗЗ, было трудно разобраться в градостроительных процессах. Теперь все ответы о принадлежащем вам участке или о планируемой застройке в вашем районе предусмотрены в одном документе: какой объект появится на соседнем пустыре, можно ли застраивать сквер рядом с вашим домом, разрешено ли строить производственный объект вблизи вашего квартала.*



# 5

## ПРИМЕНЕНИЕ ПЗЗ ОБЕСПЕЧИТ КОМПЛЕКСНОЕ И УСТОЙЧИВОЕ РАЗВИТИЕ ЗАПУЩЕННЫХ И ДЕПРЕССИВНЫХ ТЕРРИТОРИЙ ПРОИЗВОДСТВЕННО-ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗОН МОСКВЫ.



Москва продолжит развивать старые, заброшенные и депрессивные территории промышленных зон. На месте морально устаревших и неиспользуемых цехов появится современная комплексная застройка с комфортными городскими кварталами и благоустроенными общественными пространствами.

## ПЗЗ – 5 СТЕПЕНЕЙ ЗАЩИТЫ ИНТЕРЕСОВ МОСКВИЧЕЙ

1. Правила защищают от самовольного строительства и хаотичной уплотнительной застройки.
2. Закрепляют существующие параметры городской среды и отражают те объекты, решения по строительству которых уже приняты.
3. Новое строительство становится возможным только после проведения публичных слушаний, что обеспечивает защиту прав каждого жителя города.
4. Гарантируют строительство всех объектов социальной инфраструктуры, что обеспечивает новое качество жизни людей.
5. Обеспечивают комплексное и устойчивое развитие территорий производственно-промышленных зон.

Городской информационный центр по проекту Правил землепользования и застройки  
открыт по адресу: 2-я Брестская ул., д. 6

Телефон горячей линии: +7 495 926-36-40

