**Для чего нужны правила землепользования и застройки?**

Правила землепользования и застройки (ПЗЗ) – это документ градостроительного зонирования, которым устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты. ПЗЗ утверждаются актами органов местного самоуправления. ПЗЗ устанавливают перечень видов разрешенного использования, предельные размеры земельных участков, а также предельные параметры разрешенного строительства.

«Из ПЗЗ граждане могут узнать, где на территории муниципального образования можно строить жилые дома, где должны размещаться социальные объекты, например, школы и больницы, а где возможно строить торговый центр или автосервис. Также в ПЗЗ четко установлены зоны, в которых запрещено капитальное строительство», - рассказала ***Елена Ковальчук***, исполняющая обязанности руководителя Управления Росреестра по Томской области.

 ПЗЗ значительно упрощают и ускоряют решение вопросов по установлению и изменению вида разрешенного использования земельных участков. Для изменения вида разрешенного использования правообладатель земельного участка может обратиться в орган регистрации прав с заявлением о государственном кадастровом учете изменения, указав в заявлении необходимый вид разрешенного использования, без приложения дополнительных разрешений и согласований со стороны органов власти, в случаях, установленных действующим земельным и градостроительным законодательством.

 Если в ПЗЗ нет необходимого вида разрешенного использования, то нужно обратиться в орган местного самоуправления и в ПЗЗ могут быть внесены изменения. В целях внесения изменений в ПЗЗ, в том числе, однократного изменения видов разрешенного использования земельных участков, проведение общественных обсуждений или публичных слушаний, опубликование сообщения о принятии решения о подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки и подготовка заключения комиссии не требуются. При этом должны соблюдаться следующие условия – по установленным предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (установленные градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны) допускается однократное увеличение параметров не более, чем на 10%.

 Как заметила ***Елена Ковальчук***, качественно подготовленная градостроительная документация и ПЗЗ упрощают и ускоряют процесс государственного кадастрового учета. Всё это направлено на обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, а также создание условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия.

Заместитель начальника

отдела регистрации земельных участков

Управления Росреестра по Томской области

Инесса Гончарова