

fgjstp.economy.gov.ru

Почта Главная - ООО «РКЦ» Административный Яндекс: за

РКЦ  
РЕГИОНАЛЬНЫЙ  
КАДАСТРОВЫЙ ЦЕНТР

Федеральный информационный портал территориального планирования

Электронная поддержка пользователей | Информация | **Документы** | Карта

Модули | Новости | Законодательство | О системе

Поиск по типу Поиск по территории Расширенный поиск

Поиск по УИИ или наименованию

Оренбургская область | Городские округа Оренбургской области / город Оренбург

Наименование документа	Статус	Опубликован
Правила землепользования и застройки муниципального образования "город Оренбург"	<b>Действующий</b>	26.08.2022
Правила землепользования и застройки муниципального образования "город Оренбург"	Неактуальная редакция	19.05.2022
Правила землепользования и застройки муниципального образования "город Оренбург"	Неактуальная редакция	19.05.2022



**1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами (1 – 3 этажа) и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки (1 – 3 этажа) «Ж.1».**

Отличительной особенностью **зоны Ж.1** является наличие приквартирных (придомовых) участков, на которые обеспечивается выход непосредственно из квартир.

Зона предназначена для проживания, отдыха и индивидуальной трудовой деятельности.

Режим использования придомовых участков определяется жилищным законодательством, градостроительной документацией с учетом иного законодательства Российской Федерации.

**г) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Для индивидуальной жилой застройки	Для блокированной жилой застройки
Предельный минимальный размер земельных участков	200 кв. м	Не установлен
Предельный максимальный размер земельных участков	1500 кв. м	Не установлен
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого	3 м	3 м

**Минимальные и максимальные размеры земельного участка.  
Как о них узнать и как изменить?**

Каждый владелец земельного участка при желании что-то изменить: разделить, объединить или перераспределить свой участок, должен понимать, что существует такое понятие как предельные минимальные и максимальные размеры земельного участка. Расскажем, что они значат, где найти информацию о них и как их изменить.

По определению можно догадаться, что максимальные и минимальные размеры земельного участка – это такие размеры, больше или меньше которых земельный участок образован быть не может. Сразу хотелось бы отметить, что для каждой категории и вида разрешенного использования установлены свои определенные предельные размеры земельных участков. Определены они правилами землепользования и застройки (Далее – ПЗЗ), которые как мы уже

знаем также устанавливаются для каждого муниципального района отдельно.

Где взять сведения?

Как уже было обозначено выше, сведения о предельных размерах содержатся в ПЗЗ. Необходимо изучить градостроительные документы муниципального района, в котором располагается участок: на карте градостроительного зонирования определить территориальную зону, в которой он находится, а после этого в ПЗЗ посмотреть допустимые размеры Вашего участка.

Все сведения можно найти на сайте Федеральной государственной информационной системы территориального планирования (Далее – ФГИС ТП) <https://fgistp.economy.gov.ru/> или на сайте районной администрации.

Разберем на примере земельного участка для индивидуальной жилой застройки, находящегося в городе Оренбург, ПЗЗ которого утверждены Решением Оренбургского городского Совета от 25.12.2012 № 557 (Рисунок №1).

На сайте ФГИС ТП мы нашли необходимую документацию, в соответствии с которой наш участок находится в территориальной зоне Ж.1 «Жилая зона», минимальный размер участка 200 кв.м., максимальный 1500 кв.м. (Рисунок №2).

Что это значит?

Если Вы образуете новый участок, то его площадь должна быть в данных установленных пределах.

Если Вам необходимо разделить уже имеющийся у Вас участок и его размер 400 кв.м. и больше – то проблем нет, делите участок, но так, чтобы размер каждого из образуемых участков был равен или превышал 200 кв.м.

Если Ваш участок площадью, например, 300 кв.м., то разделить его у Вас не получится, так как один или оба из участков будет меньше предельно минимального размера.

Такой же принцип действует и с объединением. Если у Вас два или более смежных участков, и Вы хотите объединить их, то новый земельный участок не может превышать 1500 кв.м.

Также отметим, что встречаются случаи, когда минимальные и максимальные размеры не установлены или у подходящего для Вашего земельного участка другого вида разрешенного использования предельные размеры отличаются и вам подходят, то тогда можно изменить разрешенное использование, а потом преобразовывать земельный участок.

Помимо этого, статьями 38,40 Земельного кодекса РФ регламентирована возможность получение разрешения на отклонение от предельных размеров, получить такое разрешение можно путем внесения изменения в ПЗЗ через публичные слушания. Для этого необходимо прежде всего обратиться в районную администрацию с запросом. Как проходит процедура изменений в ПЗЗ смотрите в видео на нашем YouTube-канале: «Разработка проекта изменений в правила землепользования и застройки».

В заключении хотелось бы отметить, что в соответствии с подпунктом 28 пунктом 1 статьи 26 Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ, земельные участки, которые будут сформированы с нарушением предельных размеров, не смогут быть поставлены на государственный кадастровый учёт, соответственно и государственная регистрация права также будет невозможна.

Если Вам необходимо будет оказать помощь в определении предельных размеров или появятся другие вопросы по данной теме – задайте их на нашем официальном сайте.

*Горбачёва Л.Р.*

*Специалист по связям с общественностью*

*Компании «Региональный кадастровый центр»*

<https://rkc56.ru>