Памятка о необходимости правового зонирования в г. Бишкек

**Правила Землепользования и застройки (ПЗЗ) — что это?**

ПЗЗ — это нормативный правовой акт местного самоуправления, который регулирует

использование городских земель под жилищное и коммерческое строительство,

общественные пространства, рекреационные и проч. потребности. Этот акт имеет

обязательную юридическую силу и подлежат исполнению всеми субъектами,

осуществляющими изменения объектов недвижимости - от органов МСУ до

собственников и застройщиков.

**ПЗЗ состоит из двух частей** — карты зонирования и текстовой части, в которой

расписаны градостроительные регламенты для каждой зоны. Регламент четко

определяет, что разрешается строить в каждой зоне, что разрешается только при

выполнении ряда условий, и что строить и размещать в данной зоне категорически

запрещается. Важно, что карта имеет такой же нормативно-правовой статус, как и

текст.

Этот инструмент уже работает в КР и успешно.

У 14 населенных пунктов КР в настоящее время есть действующие правила. Среди

них: Ош, Джалал-Абад, Токмок, Кант, Чолпон-Ата, Балыкчы, Узгене и др. У всех этих

городов ПЗЗ базируются на 2-х картах - карте правового зонирования и на карте зон

действия ограничения по экологическим условиям. В Джалал-Абаде, Оше и

Чолпон-ате также выделены уникальные зоны, связанные с историко-культурными и

курортными ососбенностями городов. (см. карты из ПЗЗ г. Токмок в приложении). Для

12 городов ПЗЗ разрабатывались в период 2003 - 2005, после проведения земельной

реформы, при поддержке USAID и участии российских специалистов (декан Высшей

Школы Урбанистики, планировщик А.А. Высоковский руководил проектом).

В чем отличие от Генерального плана и проекта детальной планировки (ПДП)?

В отличие от генплана, ПЗЗ — это закон, обязательный к исполнению. То есть

появляется юридическое основание для выдачи разрешительных документов, для

обращения с жалобой, запросом. Весь процесс принятия решений — что в городе

можно строить и менять — становится открытым и понятным.

Генплан — стратегический документ, это концепция пространственного развития

города на 15-25 лет. А правила — документ, который определяет то, как будет

реализована эта концепция в ближайшие 3-5 лет. Как следствие, ПЗЗ регулярно

должны пересматриваться. То есть ПЗЗ — это юридический инструмент реализации

генплана. Более гибкий и реалистичный, чем ПДП.

**Почему ПЗЗ нужен Бишкеку?**

Сейчас процесс принятия градостроительных решений абсолютно секретный и

коррумпированный. Общественные интересы все больше ущемляются.

● ПЗЗ помогут решить конфликты межды частными и общественными

интересами, защитить от застройки общественные пространства, ввести

ограничения согласно политике озеленения, плотности застройки и др.

● Сделать процесс принятия решений прозрачным и справедливым,

● Внедрить практику общественных обсуждений, публичных слушаний,

ПЗЗ по сути своей - это четкие правила игры для всех городских субъектов.