

ЧЕК-ЛИСТ · СЕРИЯ 1.1

ГПЗУ и зоны: что проверить на участке

Какое здание можно построить на участке — до первого КП

Как пользоваться.

Закажите ГПЗУ и пройдите пункты по порядку. Отмечайте ☐, когда пункт проверен, и выписывайте в поля цифры из своего ГПЗУ. Без ГПЗУ точность оценки стоимости здания — 60–70 %, с ГПЗУ и корректным ТЗ по габаритам — до ~95 %.
Таблица зон ниже — для Краснодара и только для ориентира: точные цифры для участка — только в его ГПЗУ.

1. Заказать ГПЗУ

- ☐ **Способ:** ☐ Госуслуги (электронно) ☐ МФЦ (на бумаге)
Срок — 14 рабочих дней, бесплатно (ГрК РФ, ст. 57.3).
- ☐ **Подготовлено:** кадастровый номер участка _____ · ☐ паспорт ☐ выписка из ЕГРН (для МФЦ)
- ☐ **Дата ГПЗУ:** _____ — не старше трёх лет, если здание пойдёт на разрешение на строительство; выдан до 01.03.2025 — коды зон по старым правилам (через дефис).

2. Проверить в ГПЗУ

- ☐ **Зона и класс:** код зоны _____ класс опасности _____ — подходит под ваше производство или склад.
- ☐ **ВРИ:** _____
В перечне есть ваш вид использования — производство, склад; нет ограничения «без капитальных зданий».
- ☐ **Отступы** (3, 5 или 7 м), с каждой стороны: _____ м · _____ м · _____ м · _____ м ·
☐ пятно застройки на чертеже найдено
- ☐ **Предельные параметры:** застройка _____ % · озеленение _____ % · этажность или высота _____
- ☐ **Ограничения:**
☐ зоны охраны ОКН ☐ приаэродромная территория ☐ санитарные и водоохранные зоны ☐ СЗЗ соседей ☐ другое _____
- ☐ **Список согласований:** в какие ведомства идти _____
- ☐ **Здание помещается:** габариты из будущего ТЗ укладываются в пятно с отступами и в допустимую высоту.

3. Мини-формула: сколько можно построить

Показатель	Формула	Ваш участок	Пример: 2000 м², П1.4 (П-4)
Максимальная застройка	S участка × % застройки	_____ × _____ % = _____ м²	2000 × 60 % = 1200 м²
Минимальное озеленение	S участка × % озеленения	_____ × _____ % = _____ м²	2000 × 15 % = 300 м²
Проезды, площадки, отступы	остаток площади	_____ – _____ – _____ = _____ м²	2000 – 1200 – 300 = 500 м² (25 %)

1200 м² — потолок, а не обещание: пятно с отступами может оказаться меньше, а парковки и пожарные проезды займут место из тех самых 500 м². Процент застройки — про площадь, а не про этажность.

4. Параметры зон Краснодара (ориентир)

Источник: Решение городской Думы Краснодара № 82 от 27.11.2024, приложение 4 «Градостроительные регламенты». Отступ во всех этих зонах — 3 м от границ участка, у большинства видов использования 5 м от красной линии.

Код	Зона	Главный вид использования (ВРИ)	Застройка, макс.	Озеленение, мин.	Этажность, макс.	Стр. прил. 4
Ж1	Индивидуальные жилые дома	ИЖС (2.1)	50 %	15 %	3 эт., 20 м	38

Код	Зона	Главный вид использования (ВРИ)	Застройка, макс.	Озеленение, мин.	Этажность, макс.	Стр. прил. 4
Ж2	Малозэтажные жилые дома	Блокированная жилая застройка (2.3)	50 %	15 %	3 эт., 16 м	62
Ж3	Среднеэтажные жилые дома	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)	10 %, до 40 % по ППТ	15 %	8 эт.	89
Ж4	Многоэтажные жилые дома	Многоэтажная жилая застройка (2.6)	10 %, до 40 % по ППТ	15 %	9 эт., 33 м	115
ОД1	Общественно-деловая	Административные здания (3.1.2)	60 %	15 %	9 эт.	166
П1.1	Производственная, объекты II–V класса опасности	Производственная деятельность (6.0), в т. ч. склады (6.9)	60 %	15 %	9 эт.	393
П1.2	Производственная, III–V класс	то же	60 %	15 %	9 эт.	407
П1.3	Производственная, IV–V класс	то же	60 %	15 %	9 эт.	423
П1.4	Производственная, V класс (СЗЗ до 50 м)	то же	60 %	15 %	9 эт.	438
П1.5	Производственная, объекты V класса	Лёгкая промышленность (6.3), в т. ч. склады (6.9)	60 %	15 %	9 эт.	451
КС1.1	Коммунально-складская, III–V класс, склады II класса	Склады (6.9)	60 %	15 %	6 эт.	464
КС1.2	Коммунально-складская, IV–V класс	Склады (6.9)	60 %	15 %	6 эт.	раздел 8.2

П-4 в старых ГПЗУ = П1.4. ГПЗУ, выданные до 01.03.2025, составлены по старым правилам (ПЗЗ 2007): коды через дефис. Параметры у П1.4 те же: 60 % / 15 %, отступы 3 и 5 м, до 9 надземных этажей.
Цифры даны для главного вида использования зоны: у других ВРИ внутри той же зоны они свои. **Для других городов — местные ПЗЗ; точные цифры — только в ГПЗУ участка.**

5. Что спросить у подрядчика

- ☐ «Вы видели мой ГПЗУ?» Если КП посчитано без него, габариты в нём — ваши фантазии, а не участок.
- ☐ «Под какую высоту посчитано здание и проходит ли она по ограничениям?» На приаэродромной территории высоту может ограничить отметка верха.
- ☐ «Учтено ли остекление и цвет фасада?»
- ☐ «Куда пойдут парковки и пожарные проезды?» Если их нет на схеме участка, их не было и в расчёте.

6. Что дальше

- ☐ Участок подходит — формируйте ТЗ и запрашивайте КП с габаритами, которые точно пройдут.
- ☐ Есть ограничения — заложите их в ТЗ сразу.

Пришлите нам ваш ГПЗУ — поможем бесплатно оценить, что реально можно построить на участке. Не разберётесь в документе — позвоните: **+7 (928) 437-94-44.**