

**8. Вопрос: можно ли подготавливать градостроительный план земельного участка только на часть земельного участка, принадлежащего физическому или юридическому лицу (в случае, если площадь земельного участка большая, а застройка будет производиться лишь на части территории этого земельного участка)? (вопрос задан специалистами Комитета архитектуры Администрации Ленинградской области)**

Общее правило складывается из следующих положений:

- в пределах территориальной зоны (установленной правилами землепользования и застройки) располагаются более или менее однотипные земельные участки для однотипной же застройки;

- главный смысл градостроительных регламентов – установить верхние пределы использования земельных участков (посредством максимального процента застройки, максимального коэффициента использования земельных участков, максимальной этажности);

- градостроительный план земельного участка – это суть не самостоятельный отдельно подготавливаемый документ, а выписка из правил землепользования и застройки (в части градостроительных регламентов) и документов государственного кадастрового учёта недвижимости (в части границ земельного участка);

- градостроительный план земельного участка (ГПЗУ) – это документ, который не имеет самостоятельного предельного срока действия: ГПЗУ действует до тех пор, пока действуют в неизменном виде правила землепользования и застройки и пока не изменены границы земельного участка.

По указанным основаниям нет необходимости каждый раз заново готовить ГПЗУ: возможность, или невозможность нового строительства (реконструкции) в пределах одного и того же земельного участка определяется тем, «выбран ли лимит строительства», определённый градостроительным регламентом. Иными словами, нет необходимости подготавливать ГПЗУ применительно к части земельного участка (здесь следует напомнить, что каждый земельный участок должен находиться только в одной территориальной зоне).