

Что такое территориальные зоны и почему важно о них знать

Мало кому известно, что означает такое понятие как «территориальные зоны», зачем они нужны и на что влияют. Однако, это достаточно важный элемент планировочной структуры, особенно для тех, кто имеет земельный участок, собирается возводить строения, как жилые, так и производственные.

Начнем с определения. Это отдельные земельные территории муниципального образования, для которых в правилах землепользования и застройки (Далее – ПЗЗ) определены границы и установлены градостроительные регламенты, наделены особым режимом использования земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости.

В результате градостроительного зонирования могут определяться следующие зоны:

- жилые;
- общественно-деловые (деловые, коммерческие, коммунально-бытовые, объектов здравоохранения);
- производственные, зоны инженерной и транспортной инфраструктур;
- сельскохозяйственные (зоны дач, садоводств);
- рекреационные (городские леса, парки, водоемы, объекты спорта);
- зоны особо охраняемых территорий, имеющих особое природоохранное, научное, историко-культурное, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение;
- специального назначения (кладбища, объекты размещения отходов потребления и иными объектами);
- иные территориальные зоны, выделяемые с учётом функциональных зон и местных особенностей использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Отметим, что для каждой территориальной зоны должны быть:

- определена цель её создания и использования, её характеристики;
- установлены границы в текстовой форме и отображены графически в планах и картах;
- установлен градостроительный регламент;
- определена сложившаяся планировка территории и существующего землепользования;
- отражены планируемые функциональные зоны с указанием параметров их развития, заложенных генеральным планом (как правило, территориальные зоны являются многофункциональными).

Важно, что каждый земельный участок должен располагаться только в одной территориальной зоне, за исключением земельных участков, границы которых в соответствии с земельным законодательством могут пересекать границы территориальных зон.

Для земельных участков, расположенных внутри одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент, который определяет основу правового режима земельных участков, как и всего, что находится над и под поверхностью земли и используется в процессе застройки и эксплуатации зданий, строений, сооружений:

- виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства;
- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Установление территориальных зон регламентируется статьей 34 Градостроительного Кодекса РФ. Проведением землеустроительных работ по внесению в ЕГРН границ территориальных зон занимаются кадастровые инженеры.

Ознакомиться с тем в какой территориальной зоне находится Ваш земельный участок можно в ПЗЗ вашего муниципального образования. Напомним, что для каждого муниципального образования они устанавливаются отдельно.

Рассмотрим пример. Допустим нам необходимо построить сервис технического обслуживания автомобилей (далее – СТО) на определенном земельном участке.

Для того, чтобы получить информацию необходимо обратиться к градостроительному зонированию, определить где находится Ваш участок, далее в ПЗЗ посмотреть какие виды недвижимости могут располагаться на данной территории. С помощью графической части мы определили, что данный участок располагается в территориальной зоне Ж-5 (смотрите рисунок 1).

В соответствии с рассмотренными ПЗЗ, данная территориальная зона предназначена для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства и отдыха в индивидуальном (семейном) порядке с сооружениями и строениями как сезонного, так и круглогодичного использования.

Территория, предоставленная садоводческому, дачному, огородническому объединению, состоит из земельных участков, относящихся к имуществу общего пользования и индивидуальных земельных участков. Разрешено использовать следующие виды использования участков:

- а) Основные виды разрешенного использования: земельные участки общего назначения; ведение огородничества; ведение садоводства.
- б) Вспомогательные виды разрешенного использования: коммунальное обслуживание; предоставление коммунальных; административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг.
- в) Условно разрешенные виды использования: обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях; магазины; общественное питание; рынки.

Для использования территорий Ж-5 на территории садоводческих объединений не допускается:

- строительство дорог без проектов, согласованных с администрацией города, а также с Комитетом по охране окружающей среды и природных ресурсов;
- захоронение бытовых и сельскохозяйственных отходов, складирование навоза и мусора;
- открытие карьеров строительных материалов;
- использование ядохимикатов;
- строительство выгребных ям без гидроизоляционного покрытия;
- разведение скота, птицы и пушных зверей;
- использование навозных стоков на удобрение;
- вырубка древесно-кустарниковых насаждений (кроме рубок ухода и санитарных рубок).

Можно сделать вывод, что строительство СТО на такой территории невозможно.

Однако, напомним, что каждое муниципальное образование необходимо рассматривать индивидуально.

Данные правила действуют для всех видов постройки, часто встречаются случаи, когда на земельном участке нельзя построить и жилой дом. Именно поэтому важно знать в какой территориальной зоне находится ваш земельный участок.

Источник: <https://rkc56.ru>

Горбачёва Л.Р.

Специалист по связям с общественностью

Компании «Региональный кадастровый центр»