

Территориальное зонирование земель населенных пунктов



Чтобы знать, как правильно использовать и применять земельные участки, необходимо провести зонирование территории. Состав земель, которые расположены в пределах поселения или муниципального образования и находятся в определенных административных зонах, которые можно получить путем проведения градостроительного зонирования местности.

Зонирование территорий населенных пунктов

Чтобы провести разграничение целевого назначения и режима правового использования участков земельного массива, необходимо осуществить процедуру территориального зонирования. Процесс этот необходимо проводить исключительно в соответствии с запланированным развитием территории поселения.

Основания и правила зонирования территории поселений определяются Правительством России.

Предложенные варианты развития земель поселений опираются на утвержденные планы зонирования территории, которые принимаются решением местной администрации или распоряжением уполномоченного государственного органа.

Существуют зоны для осуществления жилищного строительства, в пределах которых осуществляется застройка жилыми помещениями разной этажности, культурными комплексами или объектами, бытовыми зданиями, сооружениями другого назначения.

С учетом норм и правил регламента градостроительного характера, жилые зоны предназначаются для следующих типов

помещений :

- Строительства индивидуального жилья для населения указанного муниципального образования;
- Для возведения малоэтажного жилья;
- Для строительства жилых домов средней этажности;
- Для осуществления жилищного строительства путем возведения многоэтажных конструкций, предназначенных для постоянного проживания граждан.

В составе территории поселения участки, примененные под жилищное строительство, являются большей частью всей территории населенного пункта. Так как основное целевое назначение территориального зонирования городов и поселений заключается в том, чтобы строить максимальное количество жилых сооружений.

Однако, на территории поселения необходимо возводить управленческие и административные здания. Для этого предусмотрено выделение общественных деловых зон, на территории которых строятся здания для работы административного аппарата, здания и помещения, в которых располагаются учебные заведения, общедоступные здания социального назначения, культурного и бытового характера.

Учтите, что все возведенные конструкции не должны противоречить градостроительным нормам регламента.

Отдельно законодательно выделены промышленные или производственные зоны в составе территории муниципального образования, на участках которых размещены следующие объекты:

- Промышленные сооружения, фабрики, заводы, иные производственные комплексы;
- Коммунальные объекты;
- Склады;
- Сооружения, которые напрямую влияют на работу коммуникаций и транспортных сетей;
- Кроме этого, такие зоны применяются для фиксирования

защитных зон, обеспечивающих функционирование производственных объектов.

Восстановление производственных территорий в составе населенного пункта осуществляется за счет средств собственника производственных объектов.

Учтите, что зонирование территории осуществляется только в пределах границ населенных пунктов и муниципальных образований. ЗК РФ и соответствующее законодательство содержит нормы осуществления процедуры формирования специфичных зон на территории поселения.

Органы местного самоуправления чаще всего прибегают к зонированию территории, чтобы распланировать заранее порядок развития поселения, чтобы максимально эффективно распорядиться землей поселений.

Запомните основные цели разработки планов по застройке территории поселения:

- Обеспечить расширение по мере необходимости территории поселения;
- Создать условия для стабильного развития поселения;
- Предотвращение нанесения ущерба окружающей среде и элементам природного ландшафта;
- Сохранить культурное наследие и памятники прошлого;
- Для осуществления планирования застройки поселения на несколько лет вперед;
- Для того чтобы собрать сведения о правообладателях построек и земельных наделов на территории поселения с целью защиты их прав;
- Создать условия для привлечения инвестиций в инфраструктуру муниципального образования;
- Осуществить условия для максимально эффективного использования территории и ресурсов поселения, включая капитальные сооружения и земельные наделы.

В тексте документа правил застройки территории и

землепользования существуют процедуры внесения изменений в правила, последовательность осуществления норм этих правил. В содержании документа правил найдете карту зон различного целевого использования и регламенты градостроительного характера.

Основные пункты в правилах землепользования и градостроительной деятельности:

- Порядок внесения изменений в правила;
- Решение вопросов о видах допустимого использования территории поселения;
- Порядок застройки территории органами местного самоуправления;
- Процедура смены вида разрешенного использования земельного участка или сооружения в пределах границ поселения;
- Осуществление планирования развития территории органами местного самоуправления;
- Организация и осуществление общественных слушаний по темам, связанным с применением земли и ее целевым использованием;
- Включение новых пунктов в правила;
- Регулирование спорных вопросов, касающихся эффективности использования территории поселения.

Существует специальная карта, на которой увидите нанесенные зоны в пределах границ населенного пункта, которые служат пределами различных земельных участков различного целевого назначения.

Учтите, что при формировании земельного участка с конкретным целевым назначением должно происходить исключительно в территориальном пределе выбранной зоны. Расположение участка на территории двух зон различного целевого назначения не допускается законом.

Знайте, что в состав территориальной зоны обязательно входят

несколько более мелких участков земельного массива.

Кроме этого, на карте зонирования территории поселения в обязательном порядке найдите границы особых зон, границы территорий, на которых располагаются памятники культуры или природные заповедники. Эти границы всегда нанесены на карту и заметны.

На основании информации, зафиксированной в ЗК РФ, землями населенных пунктов или поселений считаются территории, предназначенные для развития муниципальных образований.

Запомните перечень территориальных зон, которые включены в состав земель поселений:

- Территория для проживания населения;
- Общественно-деловые объекты и земля, на которой они размещены;
- Земли промышленности и производства;
- Участки земельного массива, которые заняты конструкциями и сооружениями инженерно-технического и транспортного назначения;
- Местность, используемая в качестве рекреационных ресурсов;
- Земли сельхоз назначения;
- Территории специального назначения;
- Участки земли, выделенные под возведение объектов военной сферы;
- Дополнительные территориальные зоны, которые формируются в поселении по мере необходимости и развития жилого или промышленного сектора.

Земли, отведенные для возведения жилых помещений и комплексов, применяются для строительства зданий разной этажности. Допускается в пределах жилых зон возводить индивидуальные объекты для личного проживания в них.

Отдельно изучите состав объектов, расположенных на территории инженерной и транспортной зоны:

- Все виды коммуникаций для обеспечения деятельности транспорта всех доступных вариантов перемещения по земле, воде и воздуху;
- Трубопроводы различного назначения;
- Сооружения и объекты связи и коммуникации.

Изучите рекреационные зоны, в состав которых обязательно входят следующие объекты, расположенные в пределах границ поселения:

- Городские леса, парки, иные зеленые насаждения;
- Городские пруды, озера, водоемы;
- Объекты для отдыха граждан, расположенные в экологически чистых районах.

К особо охраняемым территориям в составе поселения относятся:

- Земли природоохранного и экологического назначения;
- Научно-технические и исторические объекты;
- Объекты культурного наследия;
- Объекты оздоровительного назначения.

Учтите, что в состав земель сельскохозяйственного назначения в пределах поселения включаются следующие объекты:

- Пашни, выпасные луга, земли с многолетними растениями;
- Участки для выращивания культурных продовольственных растений;
- Земли для выращивания скота;
- Земли, сооружения и помещения, которые применяются для производственной сельскохозяйственной деятельности.

Территории, которые в населенном пункте предназначены для размещения общественных мест, к которым относятся:

- Земли общего пользования;
- Площади, скверы;
- Дороги различного технического назначения;
- Береговые линии.

Чтобы узнать расположение границ выделенных зон в составе территории поселения, взгляните на карту градостроительного планирования муниципального образования. Изучите нормы и содержание градостроительного регламента, в котором обнаружите сведения о видах допустимого применения различных зон, ограничениях, наложенных на территории в составе этих зон.

Градостроительный регламент содержит правила по управлению всеми территориальными зонами поселения, кроме некоторых:

- Земли, на которых возведен культурный объект исторического значения;
- Участки земли с объектами общественного использования;
- Землями с расположенными на них линейными объектами.

Учтите, что для каждой отдельной территориальной зоны должен быть предусмотрен индивидуальный регламент с нормами, разрешающими смешанное использование территории под различные виды разрешенного землепользования. Все территориальные зоны должны быть четко выделены и разграничены.

Делая вывод, необходимо понять, что в процессе развития поселения рано или поздно возникают территории, которые первоначально использовались с определенной целью. После правил и регламента градостроительных норм часть зонированной территории стала не соответствовать тем нормам, которые были актуально в момент формирования таких территорий. Для таких случаев предусмотрена процедура изменения вида разрешенной деятельности в отношении конкретного участка в пределах территориальной зоны.