

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

**Бармина Т.А., студент 2 курса магистратуры факультета
агротехнологий земельных ресурсов и пищевых производств
Научный руководитель – Ермошкин Ю.В., к.с.-х.н., доцент
ФГБОУ ВО Ульяновский ГАУ**

***Ключевые слова:** градостроительное зонирование, градостроительные регламенты, территориальные зоны, зоны с особыми условиями использования территорий, земельные участки.*

В данной статье дается краткий обзор информации о градостроительном зонировании территорий. Приводятся примеры нарушений, с которыми сталкиваются при выполнении кадастровых работ на территории Старомайнского района Ульяновской области собственники объектов недвижимости и кадастровые инженеры.

Введение. Под градостроительным зонированием понимается разбивка территории муниципального образования с целью определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов. Территориальные зоны устанавливаются в соответствии с развитием территорий, при которых учитываются возможности сочетания видов использования объектов недвижимости, уже сложившуюся планировку территории. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом фактического использования земельного участка, возможностью сочетания разных видов существующего и планируемого использования земель [2].

Целью работы является раскрыть суть градостроительного зонирования территориальных зон и зон с особыми условиями использования территории, для создания условий по планировке территорий и привлечения инвестиций.

Карта градостроительного зонирования состоит из двух частей: карт градостроительного зонирования и карт зон с особыми условиями использования территории. На карте градостроительного зонирования отображаются границы территориальных зон; границ населенных

пунктов; границ территории, для освоения и развития территории. На карте зон с особыми условиями использования территории отображаются границы этих зон и объектов культурного наследия.

Территориальные зоны, не устанавливаются только к одному земельному участку. Каждый земельный участок должен быть расположен только в одной территориальной зоне. Границы территориальных зон устанавливаются с учетом: возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования участков; сложившейся планировки территории и существующего землепользования; устанавливаются по линиям магистралей, улиц, проездов, красным линиям; границам земельных участков и населенных пунктов; не должны допускать пересечений со строениями, границами земельных участков; не выходят за пределы границ городского поселения и не допускать наложение смежных зон. [1]



Рис. 1 - Фрагмент Публичной кадастровый карты р.п.Старая Майна

Все территориальные зоны, а так же зоны с особыми условиями использования территории подлежат постановке на государственный кадастровый учет в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 23 ноября 2018 № 650. После постановки на государственный кадастровый учет каждой территориальной зоне присваивается реестровый номер границы территориальной зоны (например, 73:16-7.65, отображено на рисунке 1). Реестровый номер границ территориальной зоны присваивается каждому сельскому или городскому поселению, а не всему району [3].

Результаты исследования. На сегодняшний день проводятся работы по установлению границ территориальных зон и зон с особыми условиями использования территории, кадастровые инженеры и собственники земельных участков сталкиваются со многими проблемами. Например, территориальная зона не соответствует виду использования земельного участка, к примеру земельный участок с кадастровым номером 73:16:061303:88, вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства, находится в территориальной зоне СХ-4 – зона садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ, где данного вида использования не предусмотрено. При установлении границ территориальных зон не были учтены координаты земельного участка, в результате чего граница территориальной зоны выходит за границы земельного участка и при формировании или уточнении смежного земельного участка, невозможно прикрепиться к уже установленным границам, вследствие чего приводит к чересполосице и не рациональному использованию земли, примером служит участок с кадастровым номером 73:16:040301:309 и территориальная зона 73:16-7.70. При установлении зон с особыми условиями использования было выявлено, что береговая линия (граница водного объекта) с реестровым номером 73:00-5.38 и водоохранная зона 73:00-6.5 проходят не по одной границе, что видно на рисунке 1 [6].

Заключение. Во избежание проблем связанные с территориальными зонами, можно отслеживать местные газеты и официальные сайты района, где указывается информация о том, что будут вноситься изменения в Генеральный план и Правила землепользования и застройки. А так же при выявлении несоответствий нужно обратиться в местный орган власти с заявлением о внесении изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки.

Библиографический список:

1. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 25.12.2023) (ред. от 05.01.2024) // Система «Консультант Плюс».

2. Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 25.12.2023) // Система «Консультант Плюс».

3. Приказ Минэкономразвития РФ. Об установлении формы графического описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон [Электронный ресурс]: от 23.11.2018 г. № 650// Информационно-правовой портал «Гарант».

4. Провалова Елена Викторовна. Основы научных исследований: учебное пособие для студентов агрономического факультета / Е. В. Провалова. - Ульяновск : УГСХА им. П.А.Столыпина, 2015. - 152 с. - Текст : электронный // Электронная библиотека Ульяновского ГАУ: [сайт]. - URL:<http://lib.ugsha.ru:8080/handle/123456789/13212>

5. Провалова, Е.В. К некоторым проблемам устойчивого развития территорий/ Е.В. Провалова, О.Н. Цаповская, Ю.В. Ермошкин, О.И. Хамзина, Е.А. Лёшина // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2021. № 1. С. 21-25

6. Сайт Управления федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии // Режим доступа: <https://rosreestr.ru/site>.

URBAN PLANNING ZONING

Barmina T.A.

Scientific supervisor – Ermoshkin Yu.V.

FSBEI HE Ulyanovsk SAU

Keywords: *urban planning zoning, territorial zones, zones with special conditions for the use of territories, maps, boundaries, land plots*

This article provides a brief overview of information about urban zoning of territories. Examples of violations of urban zoning in the territory of the Ulyanovsk region, on the part of citizens, as well as cadastral engineers, are given.