

Я. О. Качурина^{1}, М. А. Губанищева¹*

Формирование границ территориальных зон

¹Томский государственный архитектурно-строительный университет, г. Томск,
Российская Федерация
* e-mail: iana.2010@yandex.ru

Аннотация. В данной статье авторами представлен порядок формирования границ территориальных зон. На сегодняшний день тема градостроительного регулирования имеет важное значение. Авторами рассмотрена процедура территориального зонирования на примере населенного пункта с. Тымск, Тымского сельского поселения, Каргасокского района, Томской области. Проведен анализ понятий территорий общего пользования и объектов транспортной инфраструктуры.

Ключевые слова: территориальные зоны, объекты капитального строительства, территории общего пользования, правила землепользования и застройки, градостроительный регламент

Y. O. Kachurina^{1}, M. A. Gubanischeva¹*

Formation of the boundaries of territorial zones

¹Tomsk State University of Architecture and Building, Tomsk, Russian Federation
* e-mail: anastasiy.tsygznkova@inbox.ru

Abstract. In this article, the authors consider the procedure for forming the boundaries of territorial zones. Today, the topic of urban regulation is of great importance. The authors considered the procedure of territorial zoning on the example of the settlement with. Tymsk, Tymsky rural settlement, Kargasoksky district, Tomsk region. The analysis of the concepts of common areas and objects of transport infrastructure has been carried out.

Keywords: territorial zones, capital construction objects, common areas, land use and development rules, urban planning regulations

Введение

Формирование территориальных зон при градостроительном зонировании имеет высокую актуальность по нескольким причинам. Во-первых, формирование территориальных зон позволяет определить различные функциональные назначения для каждой конкретной территории в населенном пункте. Это позволяет эффективно использовать земельные ресурсы и оптимизировать развитие города, создавая условия для размещения жилых, коммерческих, промышленных и других объектов наиболее рационально.

Во-вторых, формирование территориальных зон способствует созданию благоприятной градостроительной среды, которая учитывает потребности жителей. Например, предусмотренные зоны для жилой застройки вблизи рабочих мест снижает транспортные нагрузки и облегчает доступность жилья. Также

формирование зон для зеленых насаждений и отдыха способствует улучшению экологической ситуации в городе и повышению качества жизни жителей.

В-третьих, формирование территориальных зон помогает предотвратить конфликты интересов и противоречия в использовании земельных ресурсов. Четкое разграничение зон позволяет избежать соседства несовместимых объектов, например, промышленных предприятий и жилых кварталов, что снижает вероятность возникновения конфликтов и улучшает качество жизни населения.

В-четвертых, формирование территориальных зон является важным инструментом градостроительного планирования и позволяет осуществлять контроль за соблюдением градостроительных норм и правил. Это способствует созданию привлекательной и устойчивой городской среды, а также предотвращает незаконную застройку и нарушение архитектурных и эстетических требований при реализации градостроительных проектов.

Таким образом, формирование территориальных зон при градостроительном зонировании является актуальным и необходимым для рационального использования территорий, создания комфортной градостроительной среды и предотвращения конфликтов интересов.

Методы и материалы

Территориальными зонами, признаются зоны, для которых правилами землепользования и застройки (ПЗЗ) определены границы и установлены градостроительные регламенты. Каждый участок, за исключением линейных объектов, должен находиться в границах только одной зоны, не пересекая ее границу.

Согласно законодательству, территориальные зоны могут устанавливаться с учетом [1]:

- сочетания в границах одной зоны различных видов использования земельных участков;
- функциональных зон и параметров их планируемого развития, установленных генеральным планом, схемой территориального планирования;
- сложившейся существующей и/или планируемой планировки территории;
- территорий, относящихся к историко-культурному значению
- и другие.

Так же, при формировании границ территориально зон, можно использовать установленные в законодательном порядке, границы красных линий; улично-дорожную сеть; границы земельных участков, населенных пунктов, муниципальных образований, а также естественные природные объекты.

Законодательством предусмотрены следующие виды территориальных зон:

- жилые;
- общественно-деловые;
- производственные;
- зоны инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационные;
- зоны сельскохозяйственного использования;

- зоны специального назначения;
- зоны военных объектов;
- многофункциональные и иные территориальные зоны.

В границах каждой территориальной зоны действует установленный ПЗЗ градостроительный регламент, регулирующий использования земельных участков и объектов капитального строительства (ОКС).

Результаты

Рассмотрим территориальное зонирование на примере населенного пункта с. Тымск, Тымского сельского поселения, Каргасокского района, Томской области. Территория населённого пункта разбита на зоны, каждая из которых имеет свое функциональное назначение исходя из преобладающей застройки (рис.1).

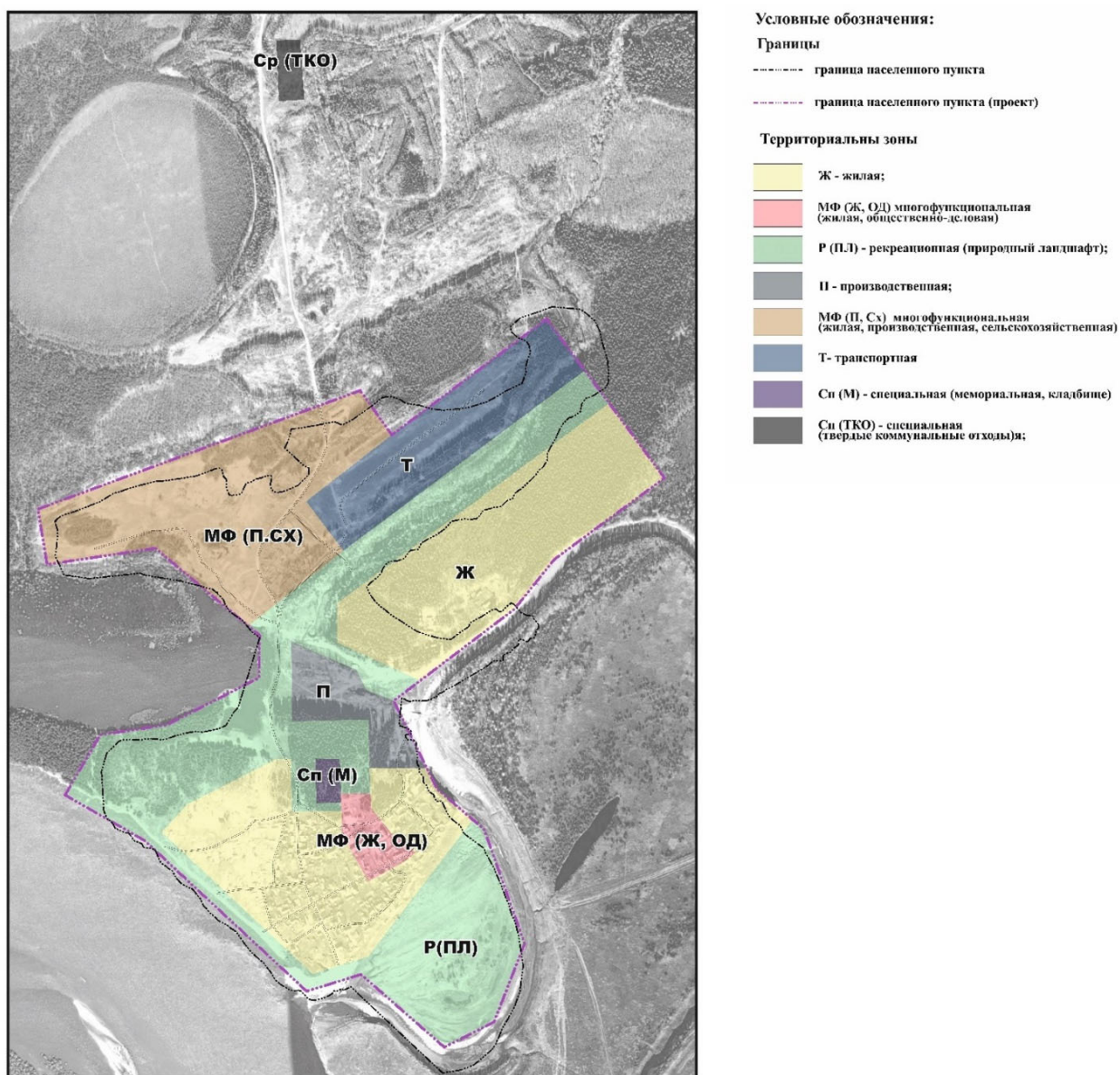


Рисунок 1. Карта градостроительного зонирования с. Тымск, Тымского сельского поселения, Каргасокского района, Томской области

Выделены основные зоны, такие как жилая, производственная, рекреационная, транспортная, а также проектом предусмотрены две многофункциональные зоны и две зоны специального назначения.

В каждой из зон установлены градостроительные регламенты, в соответствии с которыми определены виды разрешенного использования земельных участков и ОКС, их предельные размеры и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции ОКС [2].

Например, для зоны Ж – жилая, предусмотрены следующие параметры:

а) определены размеры земельных участков для вида разрешенного использования:

- ведение личного подсобного хозяйства;
- индивидуального жилищного строительства;
- блокированной жилой застройки и др.

б) определены допустимые параметры застройки земельных участков:

- максимальное количество этажей;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка;
- минимальные отступы от границ земельных участков, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений и другие.

При формировании границ территориальных зон следует учитывать несколько правил:

- границы зон не могут пересекаться между собой;
- пересекать границу населенного пункта;
- земельные участки, за исключением участков, занятых линейными объектами и иных в случаях, предусмотренных законами и кодексами РФ.

В границы территориальных зон, согласно п. 12. ст.85 ЗК РФ, могут быть включены земли общего пользования [3].

Согласно градостроительному законодательству (ст.1 ГрК РФ) территории общего пользования определяются как территории, которыми может беспрепятственно пользоваться неопределенный круг лиц, и включающие улицы, проезды, береговые полосы и иные объекты, закрытый перечень которых законом не установлен [4]. Также п. 11 ст. 1 ГрК РФ установлено понятие красных линий, как определяющих границы территорий общего пользования [1].

При проектировании генеральных планов населенных пунктов, проектировщики, зачастую стараются выделить проезжую часть территории в отдельную зону - инженерной и транспортной инфраструктур, но, чтобы понять всегда ли это необходимо, нужно понять, что относится к объектам такой зоны.

Исходя из анализа, а именно п. 5 ст.1 ФЗ №16-ФЗ «О транспортной безопасности», объектами транспортной инфраструктуры (объекты ТИ) - это технологический комплекс, включающий в себя железнодорожные вокзалы и станции, автовокзалы и автостанции, тоннели, эстакады, аэродромы и аэропорты, мосты и другие объекты КС, т.е. точечные объекты [5].

Автомобильные дороги (кrome тех участков, указанных в перечне утвержденным Постановлением Правительства №1442 от 15.09.2020), железнодорож-

ные линии и другие подобные сооружения, включая линейно-кабельные и трубопроводные, законодательство определяет, как линейные (п.10.1. ст.11 ГрК РФ).

Вопрос о территориях общего пользования (территории ОП) был рассмотрен И.Р. Медведевым [6]. В своей статье автор подробно рассматривает толкование понятия территорий ОП, подразделяя на «широкое» и «узкое» понимание, признавая «широкое» понимание территории ОП, как более верное с точки зрения права и урбанистики.

В соответствии с вышеизложенным, включение дорог, улиц, проездов в границы различных территориальных зон, не противоречит законодательству, и не требует их выделения в отдельную территориальную зону.

Также, территориальные зоны подлежат внесению в ЕГРН. В ходе процесса по утверждению генерального плана, данные о сформированных зонах вносятся в систему ФГИС ТП, в формате GML. После проверки и утверждения генерального плана, формируется описание территориальных зон, и их постановка на кадастровый учет.

Особо можно уделить внимание на порядок формирования файла в формате GML, который представляет собой зашифрованное графическое отображение границ сформированных зон с семантическими данными. Семантика файла отвечает требованиям Приказа №10 Минэкономразвития от 09.01.2018г., и содержит в себе несколько типов данных, таких как обязательные (идентификатор, код, площадь, статус объекта) к заполнению, необязательные (численность населения) и условные, например, вид (рис.2).

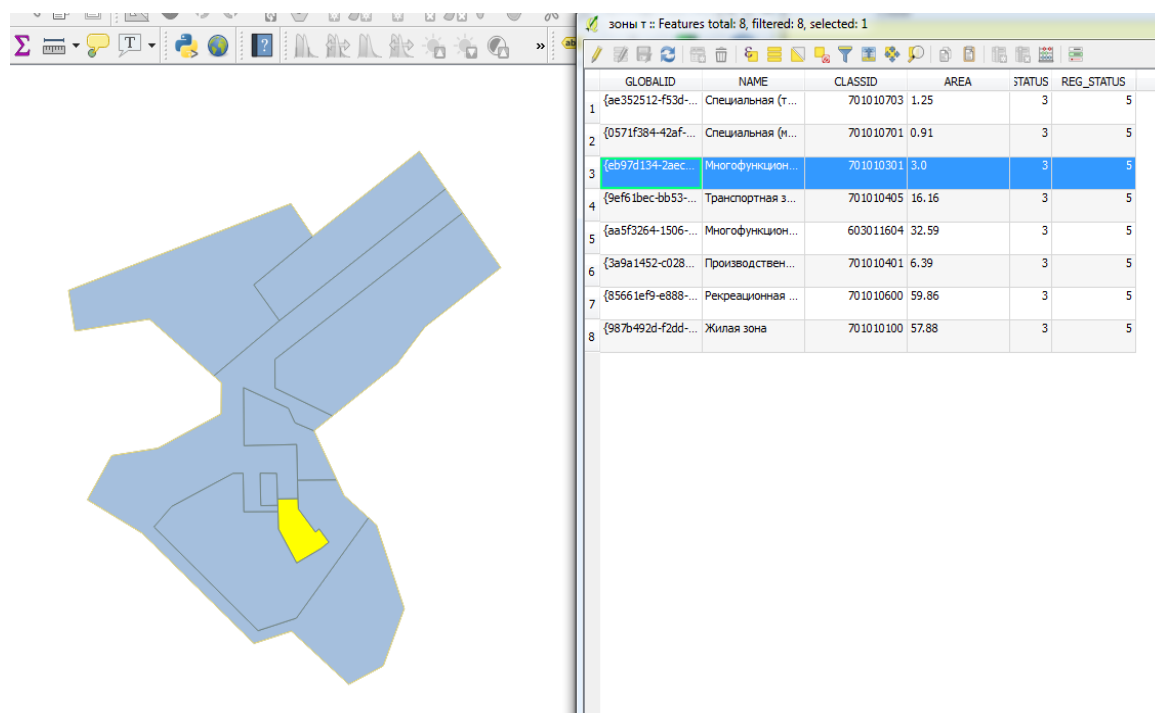


Рисунок 2. Создание файла в формате GML с семантическими данными в программе QGIS.

Существуют специальные коммерческие программы, позволяющие формировать такие форматы файлов, однако существуют и бесплатные продукты, такие как QGIS, в котором так же можно сформировать необходимые файлы для загрузки в систему.

Заключение

Таким образом, территориальное зонирование территорий населенных пунктов, необходимо для:

- упорядочивания и эффективного использования территории, включая учет разнообразных требований к рациональному землепользованию;
- обеспечения сохранности исторически значимых объектов, памятников архитектуры;
- повышения привлекательности архитектурного облика для инвестиций.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер. закон от 29.12.2004 N 190-ФЗ. Доступ из справ. -правовой системы «Консультант Плюс».
2. Правила землепользования и застройки муниципального образования «Тымское сельское поселение» Кургаского района Томской области» [Электронный ресурс]: МКУ Администрация Тымского сельского поселения Томской области. – Режим доступа: <https://timsкое.ru/2021/12/10047/>.
3. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер. закон от 25.10.2001 N 136-ФЗ. Доступ из справ. -правовой системы «Консультант Плюс».
4. Зиновьева О.П. О некоторых вопросах установления режима территории общего пользования // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. – 2021. – № 1 (138). – С. 51-54.
5. О транспортной безопасности [Электронный ресурс]: федер. закон от 09.02.2007 N 16-ФЗ. Доступ из справ. -правовой системы «Консультант Плюс».
6. Медведев И.Р. Проблемы судебных споров о статусе территорий общего пользования // Арбитражный и гражданский процесс. – 2020. – №10. – С. 22-26.

© Я. О. Качурина, М. А. Губанищева, 2024