****

**Отказали в строительстве из-за территориальной зоны. Что это значит?**

Такие вопросы достаточно часто стали возникать и станут еще актуальнее, так как территориальные зоны активно встают на государственный кадастровый учет.

Все муниципальные образования поделены на территориальные зоны. Простым языком - это такие территории, для которых определены границы и установлены свои градостроительные регламенты.

Спойлер: как узнать в какой территориальной зоне находится Ваш участок? Смотрите в видео – инструкции: [«Как узнать в какой территориальной зоне находится Ваш земельный участок, где найти правила землепользования и застройки?»](https://www.youtube.com/watch?v=0r0bxgdchLo)

Важно, что каждый земельный участок должен располагаться **только в одной территориальной зоне**, для которой должны быть установлены:

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

Перед покупкой участка или началом строительства мы рекомендуем изучить градостроительные регламенты, а также заказать градостроительный план земельного участка в администрации или через портал «Госуслуги», в котором будут отражены все сведения об участке, в том числе и обременения, ограничения. Выдается он бесплатно. Читайте об этом в нашей статье: [«Градостроительный план земельного участка – важнейший документ»](https://rkc56.ru/news/5408).

Итак, разберем пример, если Вы хотите построить склад, овощехранилище, автомойку и другие объекты, а земельный участок, например, расположен в зоне Ж-1, где в соответствии с [правилами землепользования и застройки (Далее – ПЗЗ)](https://rkc56.ru/terms/?id=127) могут располагаться только жилые дома – то в строительстве такого объекта Вам будет отказано. И наоборот, в промышленной зоне нельзя будет построить жилой дом.

Напомним, что ПЗЗ устанавливаются для каждого муниципального образования индивидуально.

Но у Вас есть возможность попробовать изменить ситуацию. Для этого необходимо внести изменения в градостроительные регламенты.

Сразу обратим внимание, что каждый случай индивидуален. В одном случае, достаточно внести изменения в ПЗЗ, а в другом необходимо будет вносить изменения в [генеральный план муниципального образования](https://rkc56.ru/terms/?id=2295).

В любом случае, с инициативой необходимо обратиться в администрацию. После чего будет понятен алгоритм действия. Если Ваша инициатива пройдет все этапы: согласование, публичные слушания, утверждение, то это будет успех. Процедура занимает достаточно длительный период времени.

Данные правила действуют для всех видов постройки, часто встречаются случаи, когда на земельном участке нельзя построить жилой дом. И об этом собственники участков узнают слишком поздно.

Именно поэтому важно знать в какой территориальной зоне находится ваш земельный участок.

Если вдруг у Вас возникнут трудности с определением территориальной зоны, в которой расположен земельный участок или появятся другие вопросы – задавайте их на нашем сайте [rkc56.ru](file:///C%3A%5CUsers%5CLRZ%5CDesktop%5Crkc56.ru).

*https://rkc56.ru*

*Горбачёва Л.Р.*

*Специалист по связям с общественностью*

*Компании "Региональный кадастровый центр"*

*г. Оренбург*