

Что такое и где получить градостроительный план земельного участка?



Градостроительный план участка земли включает в себя данные о расположении определенного объекта, расстоянии от него до смежных наделов, проведенных сетях (если они существуют) и другое. Получить такой документ необходимо при сооружении или реконструкции любого недвижимого объекта. О том, каким образом его приобрести, пойдет речь в данной статье.

Что такое градостроительный план земельного участка

Градостроительный план участка земли – вид технического документа, который содержит сведения о наделе земли, на котором намечается производство реконструкции или сооружения. Основной задачей документа является информирование собственника о характеристиках участка земли, которые нужно принимать во внимание при создании проектной документации и дальнейшего возведения или реконструкции.

Данные характеристики могут касаться:

- Присутствия инженерных коммуникаций, находящихся под потенциальной строительной площадью;
- Норм противопожарной безопасности;
- Санитарных норм;
- Перспектив застройки смежных наделов и территорий;
- Нахождения возможно опасных объектов, в том числе природной сущности (водные объекты, ямы);
- Ограниченности высоты зданий, которые будут возведены.

Современное российское законодательство предписывает приобретение градостроительного плана при сооружении любого объекта, за исключением линейного.

Данное действие является одним из первых шагов мероприятия по оформлению разрешения на сооружение. Обязательность приобретения градостроительного плана была установлена ныне действующим Градостроительным кодексом вместо оформлявшихся ранее архитектурно-планировочных заданий. Основной задачей было облегчение процедуры разных согласований, которая теперь происходит на стадии перед проектом, а не в период разработки проекта.

Назначением градостроительного плана является исполнение следующих функций:

- Для дальнейшего создания разрешения на реконструкцию или возведение объекта, а также для ввода его в эксплуатацию;
- Сбор данных для создания двух разновидностей проектов – сооружения или реконструкции определенного объекта и границ застроенного или планируемому к застройке участку земли.

Ни одна проектная компания не начнет работать, если отсутствует градостроительный план в исходной документации, которую передал заказчик или застройщик. Это можно объяснить тем, что без всецелых сведений о наделе земли проектирование просто не представляется возможным. В градостроительном плане не фиксируются ограничения либо некие права, в данном документе обобщаются сведения для дальнейшей эксплуатации при проектировании и сооружении.

Градостроительный план участка земли является главным информативным документом, в соответствии с которым происходит застройка и облагораживание земли. Поэтому, чтобы избежать недоразумений, получите его как можно скорее.

Обладая документом, застройщик не только возводит, но и

осуществляет ремонт и реконструкцию здания.

Данный документ в своей структуре имеет следующие данные:

- Расположение надела;
- Присутствующих постройках и их обозначении;
- Соотношения с иными земельными участками;
- Сети электропроводных, коммуникационных и канализационных линий;
- Нумерации кадастра;
- Других представляющих существенное значение сведений о наделе, нужных при сооружении.

В соответствии с нормами Градостроительного кодекса, градостроительный план предоставляют местные органы власти, то есть, чтобы его приобрести, как организации, стремящиеся осуществить данное действие, так и граждане, имеющие свой интерес в приобретении плана, должны обратиться в компетентные органы управления. Чтобы это осуществить, они должны направить заявление вместе с комплектом требуемых документов.

Для приобретения градостроительного плана надела земли застройщик направляет прошение. Вносить плату за данный процесс не следует. Прошение проходит стадию рассмотрения на протяжении четырех недель со времени подачи. Схема выдается на наделы земли в пределах городской черты и за ней. Однако перед тем как подать заявление, убедитесь в том, стоит ли участок на кадастровом учете.

Чтобы подать заявление на приобретение градостроительного плана, направьтесь в департамент архитектуры и градостроительства по месту расположения надела.

Методов направления такого заявления в соответствующий орган достаточно много.

Например, имеют место быть следующие методы:

- Личная передача заявления;

- Передача заявления, посредством привлечения представителя (при корректном оформлении доверенности);
- Отправление Почтой России (желательно осуществить это с помощью заказного письма, с обязательным получением уведомления о состоявшемся вручении и зафиксировать все, что вы собираетесь отправить, в описи вложения);
- Использование электронной почты (адрес компетентного органа можете отыскать на официальном ресурсе местной администрации или другого органа власти);
- Обращение посредством официального сайта государственного органа или через сайт государственных услуг.

Справедливости ради стоит отметить, что последний метод пока возможен не в каждом территориальном образовании.

Запомните, что прежде чем оформлять заявление, вы должны иметь на руках следующие документы:

- Кадастровый паспорт на надел и на постройки, которые располагаются на нем. Желательно сделать несколько копий;
- Оригинал межевого дела и его копии;
- Готовый чертеж градостроительного плана надела;
- Оригиналы и копии документов, подтверждающих личность владельца и право распоряжаться конкретным наделом земли.

Только собрав все требуемые документы, направляйтесь в компетентные в данном вопросе органы местной власти и подавайте заявление на приобретение градостроительного плана надела земли.

Что касается такой разновидности, как индивидуальное жилищное строительство, то приобретение градостроительного плана происходит таким же образом.

Создается документ по форме, принятой Министерством регионального развития, только в пункте о допустимом

использовании укажите, что эксплуатация конкретного надела земли подлежит выполнению в случаях:

- Для индивидуального жилищного строительства;
- Для того, чтобы лицо могло вести личное подсобное хозяйство с правом на постройку жилых сооружений.

Важно отметить, что действия по осуществлению передачи градостроительного плана компетентными органами оказываются на безвозмездной основе (данный факт зафиксирован в ныне действующих законодательных актах).

Определено продекларировать, полный перечень документов нужных для приобретения градостроительного плана, является невозможным, так как федеральное законодательство не дает их окончательного списка. Вследствие этого каждый территориальный субъект может своими силами утверждать комплекс требуемых документов.

Например, он может состоять из следующих пунктов:

- Документально оформленное заявление о выдаче плана. Его установленной формы нет, поэтому образец возьмите в соответствующем органе власти;
- Документ, удостоверяющий личность лица, подающего заявление. Если присутствует представитель, то он обязан показать документы, которые подтвердят его полномочия (доверенность) или документы, которые дают ему право действовать от имени юридического лица без доверенности (приказ о назначении директором);
- Выписка о наделе из государственного кадастра недвижимости. Обрести ее можете в кадастровой палате, расположенной в вашей местности;
- Кадастровый или технический паспорт объекта капитального строительства. Он передается, если на площади, на которую распространяется градостроительный план, существуют капитальные строения;
- Топографическая съемка, на которой обязаны быть

зафиксированы коммуникации, расположенные над землей, на земле и под землей.

Также могут потребоваться и иные документы, установленные правовыми нормами определенного территориального субъекта.

Образец градостроительного плана земельного участка

Повествование о форме градостроительного плана содержится в Приказе Минстроя России от 25.04.2017 N 741/пр. «Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка и порядка ее заполнения».

В соответствии с этим документом, градостроительный план обязан заключать в себе конкретные данные:

- Нумерация документа;
- Реквизиты и сведения о заявителе (ФИО для граждан или название для организаций);
- Сведения о наделе, на который создан данный план (расположение участка с отметками границ, общая площадь и другое);
- Информация о субъекте, который был уполномочен на подготовку и создание плана, с написанием его должности, проставлением подписи и даты совершения документа;
- Чертеж, созданный на топографической базе на котором отмечены: схема местонахождения надела земли; пограничные линии надела с координатами поворотных точек; объекты капитального строительства, обладающие собственным номером; отступы от пограничных линий надела, нужные для установления расположения объектов капитального строительства; пограничные линии зон прогнозируемого нахождения объектов капитального строительства для государственных и региональных нужд в соответствии с планом; части участка, на которых разрешается расположение объектов капитального

строительства; характеристики дозволенного для сооружения объекта (вносятся существующие публичные сервитуты, ограничения в эксплуатации конкретного надела земли);

- Сведения о дозволении или запрете эксплуатации объекта;
- Требования, к строительным объектам на конкретном наделе, с фиксацией их характеристик, назначения и места нахождения.

Кроме этого, в документе могут находиться и другие сведения, касающиеся определенного участка.

Срок изготовления градостроительного плана земельного участка

Статья 46 Градостроительного кодекса говорит о том, что градостроительный план обязан быть предоставлен заявителю не позднее одного месяца со дня подачи заявления (данный срок предназначен для подготовки и утверждения документа). Отсчет времени стартует со дня, идущего за днем передачи документов в компетентный орган.

После подачи документов встретьтесь с архитектором, производящим подготовку градостроительного плана. Это способствует уточнению всех тонкостей, которые способны вызвать у архитектора недопонимания. Их решение добавит скорости созданию градостроительного плана.

Заявитель при позитивном вердикте получает следующие документы:

- Два экземпляра градостроительного плана;
- Распоряжение Комитета об утверждении градостроительного плана (копия документа).

После приобретения градостроительного плана можете обратиться

к архитектору для создания проекта сооружения и собрать требуемые документы для получения разрешения на осуществление строительных работ.