

Как получить градостроительный план земельного участка?



Любая организация, занимающаяся застройкой той или иной территории, должна иметь градостроительный план, в котором отражена схема застройки и учтены требования, предъявляемые к пожарной безопасности, а так же прописаны максимально допустимые отступы за пределы участка.

К этому документу предъявляется целый ряд условий, направленных на исключение негативного влияния имеющих по соседству зданий на вновь возводимые постройки. Естественно, что отсутствие градостроительного плана не позволит застройщику оформить необходимые бумаги, дающие права на застройку участка. Так как же стать обладателем этого важного документа?

При всей простоте, этот процесс требует определенных усилий. Эта статья познакомит заинтересованных лиц со всеми тонкостями оформления необходимых документов для получения градостроительного плана.

Где можно получить градостроительный план земельного участка

В градостроительном плане прописаны места расположения всех находящихся на земле строений относительно друг друга и границ участка, а так же наличие коммуникаций, электрических и связных кабелей, других объектов.

Этот документ необходим для проведения строительных работ на абсолютно всех объектах.

Для проведения индивидуального жилищного строительства получите градостроительный план в органах территориального управления, обратившись в местные органы власти. Для этого напишите заявление, которое дополните документами, перечень которых приведен ниже.

46 статья Градостроительного кодекса Российской Федерации определяет тридцатидневный срок для рассмотрения поданного заявления и выдачи на руки требуемой схемы. Этот период исчисляется со дня, следующего после подачи заявления и необходимых бумаг.

Федеральным законодательством не определен конкретный перечень необходимых для получения плана бумаг. Поэтому, каждый орган местного самоуправления самостоятельно разрабатывает этот перечень и истребует эти бумаги с заявителя.

Как правило, в перечень включаются следующие документы:

- собственноручно написанное заявление на выдачу на руки плана, форму и образец написания которого будут даны в органе местного самоуправления;
- документ, удостоверяющий личность заявителя или его доверенного лица (в этом случае необходима нотариально заверенная доверенность, подтверждающая его полномочия или документ, дающий право на проведения этих действий без доверенности от имени юридического лица);
- полученная в местной кадастровой палате выписка из гос. кадастра недвижимости;
- технический или кадастровый паспорт объекта капитального строительства при наличии на участке капитального строения;
- топографическая съемка земельного участка с отмеченными на ней коммуникациями, в том числе и подземными.

Зачастую требуется и ряд других бумаг, перечень которых каждое

территориальное образование определяет самостоятельно.

Имеется целый ряд способов подачи заявления на истребование градостроительного плана:

- подать заявление при личном посещении органа местного самоуправления;
- поручение выполнения этой задачи доверенному лицу, оформив на него необходимую доверенность;
- воспользоваться услугами почты России с помощью заказного письма с уведомлением о вручении адресату и со вложенной описью содержимого;
- использовать электронную почту, разувзнав адрес на сайте администрации или государственного органа;
- обращение через сайт государственных услуг или непосредственно самого государственного органа.

Однако, еще не все органы местного самоуправления имеют свои официальные сайты.

При составлении градостроительного плана земельного участка берутся за основу проект градостроительной застройки территории, на которой расположен участок, а так же топографическая выписка из Росреестра, выполненная по результатам межевания. Изготовленному плану присваивается уникальный номер, он соответствующим образом регистрируется. После этого план ежегодно уточняется, в нем отражаются все происходящие на участке изменения.

В законодательстве не отражены сроки действия этого документа.

То есть он одновременно и бессрочным, и ограниченным по времени. Поэтому данный временной интервал устанавливается в каждом конкретном случае индивидуально, принимая во внимание все сложившиеся обстоятельства.

Каждый конкретный регион самостоятельно устанавливает цену услуги по составлению градостроительного плана земельного участка, которая формируется исходя из имеющегося спроса.

Средняя стоимость услуги по составлению градостроительного плана составляет:

- для земельного надела под индивидуальное жилищное строительство около 5 тысяч рублей;
- при использовании земельного участка в коммерческих целях – в три раза дороже – около 15 тысяч рублей.

Время на выполнение плана не должно превышать 7 рабочих дней, утверждение его в министерстве – не более 1 месяца.

По каким причинам заказчику плана могут отказать в выдаче градостроительного плана земельного участка?

На сегодняшний день основными являются два основания:

- отсутствие всех необходимых документов, прилагаемых к заявлению (заявитель получит отказ даже при отсутствии хотя бы одной бумаги);
- не соответствие постройки или земельного надела градостроительному регламенту, установленному в каждом конкретном регионе и даже населенном пункте страны.

Из полученного отказа не стоит делать трагедии. Необходимо тщательно проанализировать, учесть и полностью устранить все предъявленные замечания, после чего повторно подать заявление на истребование градостроительного плана.

Грамотно и своевременно составленный градостроительный план земельного участка имеет большое значение для законного проведения его застройки.