

Какие есть правила землепользования и застройки?



Осуществление застройки собственного участка или целого района в масштабе населенного пункта должно осуществляться в строгом соответствии с правилами землепользования и застройки, которые разрабатываются и утверждаются государственными службами.

Состав правил землепользования и застройки

Нормы и правила землепользования устанавливаются и регулируются государством посредством Градостроительного кодекса. Местное самоуправление принимает нормативные акты, которые обеспечивают функционирование норм кодекса, определение сферы действия данного документа по территориальным зонам, порядок его применения и условия внесения изменений в состав документа кодекса.

В качестве основания для осуществления градостроительной деятельности и работ по зонированию территории применяются правила землепользования и застройки.

Отдельно изучите задачи создания данного документа:

- Обеспечение сохранности природы и окружающей среды, сохранение памятников культуры на территории, для планирования стабильного развития муниципального образования;
- Построение плана по застройке муниципальной территории в деталях;
- Выявление собственников капитальных построек, владельцев земли с целью создания инструментов по защите их прав собственников;

- Создание перечня разрешенных видов деятельности в отношении участков земли в ведении муниципалитетов для более эффективного экономического использования территории, находящейся под контролем государственных структур.

Утвержденные правила землепользования и градостроительной деятельности позволяют государственным структурам регулировать и систематизировать деятельность граждан и юридических лиц в отношении территории муниципального образования. Эти нормы и правила помогают определить условия развития различных функциональных зон, входящих в состав территории муниципалитета в пределах города или иного населенного пункта.

Осваивайте, развивайте и реконструируйте территорию населенного пункта в соответствии с нормами градостроения на основании следующих документов:

- План генеральной застройки населенного пункта, который имеет целью определить пошагово строительные работы на территории на 20 или более лет вперед;
- Сопутствующие генеральному плану документы с пояснениями, детальным описанием работ, с правилами использования территорий различного назначения. Зонирование территории на разные классы происходит для того, чтобы застройщик знал особенности рельефа, грунта, иные нюансы, которые необходимо рассматривать при планировании возведения объектов капитального строительства и дорог;
- Правила применения земельных участков муниципалитета регламентируют порядок присоединения прилегающих к населенному пункту территорий в перспективе расширения поселения. Устанавливают правила присоединения территории и внесение поправок по определению категории присоединенной территории;
- Формируется градостроительный регламент для всех работ относительно определенных районов или участков земли. Регламент вносит ограничения по размерам строительных

объектов на конкретной территории, по высотности возводимых построек, которая разрешена в конкретных районах по определенным причинам. Регламенты используются при возведении объектов капитального строительства совместно с правилами и нормами застройки, принятыми местным самоуправлением в каждом конкретном регионе.

Знайте, что регулируются градостроительные работы на муниципальном уровне, но встречаются исключительные ситуации, к которым относятся следующие:

- Правила землепользования принимаются не муниципалитетом, а конкретной деревней, ПГТ по инициативе местных органов исполнительной власти;
- Если город является автономным субъектом РФ, то правила принимаются федеральными структурами. Например, так происходит в отношении Москвы, Севастополя, Санкт-Петербурга.

Правила принимают для использования в целях регулирования градостроительной деятельности и землепользования в отношении всех населенных пунктов, которые относятся к муниципалитету, который их утверждает.

Рассмотрите подробнее алгоритм формирования и утверждения правил по применению земельных участков и осуществления застройки территории:

- Разработка документации проекта правил начинается по инициативе администрации населенного пункта. Формируется особая комиссия с уникальными правами и обязанностями, которая в установленный срок осуществляет подготовку документа;
- После формирования комиссии администрация официально составляет обращение к комиссии о начале работ над проектом правил. Данные о начале работ над проектом правил размещаются на официальных информационных

- ресурсах поселения и в местных СМИ;
- Органы исполнительной власти инициируют проверку подготовленного документа проекта на предмет несоответствия с действующим законодательством и уже принятыми нормами по застройке и градостроительной деятельности муниципалитета. Если выявлены несоответствия, то проект передается обратно в комиссию на доработку, если проект прошел проверку, то передается на подпись главе администрации поселения;
 - В соответствии с уставными документами муниципалитета, его глава объявляет общественные слушания проекта документа правил застройки и землепользования.

Для слушания документа обязательно привлекаются представители общественных организаций, некоммерческих структур. Если проект документа одобрили на общественных слушаниях, то его направляют на рассмотрение депутатами местного Законодательного собрания.

Знайте, что часто происходят события, требующие принятия отдельных правил землепользования в отношении малых населенных пунктов или отдельных поселений с прилегающей к ним территорией. Возникают такие ситуации тогда, когда на территории поселения начинается активное строительство. При возведении технических, производственных и жилых капитальных объектов важно соблюдать зональность застройки и не допускать нарушения правил возведения конструкций.

Для этого необходимо принимать отдельный документ с правилами в отношении указанного населенного пункта с учетом рельефа местности и класса земельного массива.

Особенность принятия правил в населенном пункте заключается в детальном описании географических и природных характеристик местности, указании особенностей климата.

Поймите, что при необходимости изменить вид разрешенного землепользования в отношении конкретного участка территории

поселения, необходимо получить разрешение органов местной власти.

Существует несколько вариантов осуществить изменение вида землепользования для конкретного участка:

- Без согласования и формирования документов, которые выдаются органами местного самоуправления. Такое возможно, если изменение вида пользования земли происходит в пользу утвержденного градостроительным регламентом вида, который прописан в документе как основной вид использования земельного участка. Допустима такая ситуация, если изменение происходит в пользу дополнительных видов использования земли, которые относятся к основному на данной территории;
- С согласованием в исполнительных органах местного самоуправления, если территория земельного участка не входит в состав земель, регулируемых градостроительным регламентом или земель, которые не учтены в регламенте.

Делая вывод, знайте, что заявление на смену вида землепользования собственник может подать сам в орган кадастрового учета по месту расположения участка. Обязательно впишите в заявление сведения о том, какой вид разрешенного землепользования нужен владельцу в отношении его участка. Дополнительная документация к заявлению не прилагается со стороны заявителя.