

Образец градостроительного плана земельного участка



Перед началом новых проектов или работ по реконструкции любых строительных объектов, для собственников наделов или их арендаторов, необходимо получение градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ). Указанное положение установлено нормами градостроительного кодекса РФ.

Форма градостроительного плана земельного участка

Данная бумага оформляется по законодательно установленной форме, которая содержит положения действующего законодательства, регламентирующего обозначенный вопрос. Она представляет собой важную деталь межевого дела и направлена на характеристики землевладения, зафиксированные по итогам межевых работ.

Однако в таких планах наделы с планируемыми постройками обозначаются в пределах застройки без отображения границ межевания – как будто их не имеется. Таким образом происходит отображение полной картины.

Содержащиеся в плане сведения передаются в форме градостроительных регламентов. Такого рода регламенты включают в себя нормы, устанавливающие порядок эксплуатации данного землевладения и построек, возведенных на его территории (при этом обозначается плотность и высотность застройки надела).

Все прочие мероприятия, которые требуются при оформлении документации в отношении будущего проекта, проводят согласно информации, зафиксированной данным регламентом.

Помните, что в случае, если подготовленные проектные бумаги будут расходиться с планом землевладения, это может быть воспринято в качестве причины для отказа в предоставлении разрешительной документации на осуществление строительных работ. Подобная картина возникает при различиях возведенной либо реконструированной недвижимости с градостроительным планом – появляются затруднения в получении документов, разрешающих введение в эксплуатацию.

План обладает следующими отличительными чертами:

- применение в отношении уже возведенной недвижимости, а также к той, постройка которой только намечается и подлежащей восстановлению;
- мероприятия по подготовке сходятся с межевым планом;
- в нем приводится обозначение пограничных зон наделов, отступов для постройки сооружений и пунктов, где строительство недвижимости запрещено;
- в плане возможно отображение данных по разрешению раздела землевладения на несколько самостоятельных частей;
- документ должен соответствовать требованиям, вынесенным специально предусмотренным исполнительным органом, который назначает Правительство Российской Федерации.

Подготовка плана регулируется на законодательном уровне, в нем предусмотрены специальные показатели, которые должны обязательно отображаться в его содержании. Бумага включает в себя топографический план с указанными на нем границами разных зон, а также текста, который досконально разъясняет условия землепользования.

Кроме того, в ГПЗУ описываются объекты, строительство которых разрешено в пределах данного участка, указывается информация о возможности раздела земли и тому подобное. Таким образом, рассмотрение плана дает возможность для оценки целесообразности строительных работ, их результативности с экономической точки зрения и установления межевых границ.

Сведения касательно формы ГПЗУ зафиксированы Приказом Минрегиона № 207 «Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка» от 10 мая 2011 года.

В соответствии с указанным правовым актом, ГПЗУ должен отражать такие данные:

- имеющиеся реквизиты;
- ваши личные сведения (ФИО, если вы являетесь физическим лицом и наименование, если вы представляете интересы юридического лица);
- информацию о наделе, относительно которого оформлен данный план (местоположение, обозначение границ, габариты участка);
- данные в отношении уполномоченного лица по разработке и исполнению ГПЗУ, с отражением занимаемой должности, указанием его личной подписи и даты оформления бумаги;
- схема, выполненная согласно топографическим данным, которые включают:
 - чертеж местоположения надела;
 - указание его границ, с фиксацией координат поворотных точек;
 - имеющиеся капитальные постройки (с указанием номеров);
 - отображение отступов от границ землевладения, минимально допустимых для установления местоположения капитальных построек (в разрешенных показателях);
 - границы зон намеченного возведения недвижимости, направленной на государственные и муниципальные нужды в соответствии с планом;
 - точки в территории земли, где возможно строительство капитальных объектов;
 - характеристики допустимой к строительству недвижимости (при наличии происходит обозначение публичных сервитутов и данных об установлении ограничений касательно эксплуатации указанного землевладения);
- сведения о разрешении либо запрете землепользования;
- предписания, вынесенные относительно строительных

объектов на конкретном наделе, с обозначением их габаритов, назначения и расположения.

Помимо вышеуказанного, ГПЗУ может отображать и прочие данные в отношении данного землевладения.

Для получения градостроительного плана землевладения, обратитесь к местной администрации. Обычно краевыми и региональными властями определяются определенные структуры, занимающиеся градостроительными процедурами и землеустройством.

Где происходит выдача градостроительного плана на участок, отведенный под индивидуальное жилищное строительство, в нашей стране? В Москве и Санкт-Петербурге при действующих структурах установлены Комитеты градостроительства и архитектуры.

Районные комитеты ограничены предоставлением землевладений при местной администрации. Сельские администрации в рассмотрении вопросов по землеустроительным работам приобщаются к районным муниципалитетам.

Вышеуказанные органы, занимающиеся предоставлением градостроительных планов земель, правомочны оказывать населению услуги по изготовлению и предоставлению бумаг на постройку.

Клиентам, являющимися гражданами и организациями, обращаться нужно к компетентным лицам. В их роли могут выступать начальники департаментов (руководители отделов) либо сотрудник, который принимает заявления от обратившихся лиц.

Не забывайте о том, что положения о регистрации начала строительных работ, которые применялись до 01 марта 2015 года, лишены юридической силы. Если до отведенного срока существовала возможность зарегистрировать правомочия на землю, имея только правоустанавливающий документ, сейчас необходима подготовка полного комплекта бумаг.

При неимении вышеуказанной бумаги, муниципальные органы правомочны к назначению административного взыскания, соразмерного совершенным правонарушениям за возведение самовольной постройки, согласно предписанию статьи 7.1 Кодекса об административных правонарушениях РФ.

После исполнения вышеуказанных мероприятий напишите заявление, в котором полностью отразите смысл ходатайства.

Заявление на выдачу градостроительного плана землеводства направляйте начальнику соответствующей структуры. Если администрация районная – главе исполнительного комитета. Согласно предусмотренных правил, бумага удостоверяется общим отделом или секретарем руководителя, который несет ответственность за оборот документации.

Это означает, что при предъявлении документа о выдаче ГПЗУ, происходит регистрация по журналу входящей корреспонденции, и об этом проставляется отметка.

В заявлении о получении ГПЗУ отразите информацию в отношении:

- заявителя;
- кадастровых данных о земле;
- уникального номера по кадастру;
- места нахождения участка;
- даты и основания получения прав на землеводство;
- категории надела и допустимого землепользования;
- технических особенностей строений, возведенных в пределах данного надела.

Если вы хотите произвести реконструкцию, зафиксируйте характеристики домовладения и техническую информацию о нем (площадь, количество этажей и тому подобное). Как правило, при обращении, выдается образец указанного документа, необходимый для того, чтобы вы придерживались установленной формы, а также регламента отображаемых данных. Чаще всего департаменты применяют типовой бланк – в нем указываются нужные положения и требуемые данные.

Таким образом процесс оформления документа значительно упрощается. На практике не установлено строго определенного порядка написания заявлений. Достаточно лишь указать все необходимые данные.

Подготовьте два экземпляра данной бумаги, на каждом из которых должно быть проставлено число предъявления и ваша подпись, а также ее расшифровка. Оба экземпляра подлежат регистрации – верхний левый угол предназначен для отметки о принятии к рассмотрению. Первый экземпляр остается в компетентном органе, второй возвращают вам.

Также возможен и другой порядок принятия заявления. Он сопровождается регистрацией выдачи бланка. После его предъявления, вам выдадут расписку о принятии ходатайства и сопровождающих его документов.

Точно обозначить перечень требуемой для получения плана документации невозможно. Это объясняется тем, что федеральным законодательством не зафиксировано строго определенного списка. В силу сказанного, любое муниципальное образование может по собственному усмотрению определять пакет нужных документов.

К примеру, он может состоять из:

- написанного заявления о предоставлении ГПЗУ. Так как его форма не утверждена, получите в органах муниципальной власти образец, отражающий примерное содержание бумаги;
- вашего паспорта. Если вы представляете интересы другого лица, имейте подлинник нотариально удостоверенной доверенности. Если вы являетесь представителем организации – потребуются документация, доказывающая ваше право действовать без доверенности (к примеру, приказ о назначении руководителем);
- выписки из ГКН на конкретное землевладение. Для ее получения посетите кадастровую палату вашего населенного пункта;

- кадастрового либо технического паспорта на капитальную постройку. Их предоставление необходимо в тех случаях, когда на земле, в отношении которого происходит оформление градостроительного плана, расположены объекты капитального строительства;
- топографической съемки надела, в пределах которого должны отображаться имеющиеся коммуникации.

Органы вашего муниципального образования вправе потребовать дополнительную документацию, необходимую в соответствии с местными правовыми актами.

Подготовка градостроительного плана земельного участка

Процедуры по подготовке и выдаче ГПЗУ осуществляются соответствующими отделами архитектуры, функционирующими на данной территории либо департаментами по землеустроительным и градостроительным работам.

В пределах Москвы это относится к компетенции комитета по градостроительству и архитектуре. Административные органы сельской и районной власти получают бумаги от жителей, после чего переадресуют их областным и краевым центрам, в которых проведение работ возложено на грамотных специалистов.

В процессе подготовки происходит сравнение:

- топографических данных, предоставленных Росреестром, которые получены в результате проведения межевых работ в отношении вашего участка;
- проектов застройки в пределах той зоны, где находится землевладение.

Топографическая схема плана отображает место, где намечено возведение построек, без указания границ межевания.

Обязательно досконально изучите ее во избежание неточностей и

неверной информации.

Утверждение указанной бумаги происходит посредством проведения публичных слушаний. Данные в отношении застроек заранее размещаются на сайте соответствующей администрации, с обозначением времени их проведения.

После того, как план утвержден, его удостоверяет уполномоченная комиссия и ее председатель. Титульный лист должен содержать информацию и данные об исполнителе процедуры, ответственного за указанную информацию вместе с уполномоченными лицами, подписавшими названную бумагу.

Вы получите окончательное решение в отношении применения действующих норм градостроительства на вашей земле в окончательной форме, но при отсутствии согласования с уполномоченными структурами, регламентирующими процесс проведения электрической энергии, газа, отопления и так далее.

Выдача ГПЗУ происходит в месячный срок со дня подачи заявления. Выполнение работы происходит на безвозмездной основе.

Срок действия градостроительного плана земельного участка

Действие удостоверенного плана происходит в течение десяти лет. В этот промежуток времени приступайте к постройке домовладения, не забывая о регистрации строительных работ и постановке имущества на кадастровый учет.

Если в обозначенный временной интервал ситуация поменялась и вы решили внести определенные изменения – приступайте к процедуре с отображения их в плане земельного участка.