

1. Если в собственности имеется два смежных участка, можно ли получить единый градостроительный план для строительства административного здания?

ОТВЕТ:

Согласно ст. 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ) осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства земельным участкам. Таким образом, градостроительный план является документом, относящимся к земельному участку, а не к размещению предполагаемого объекта капитального строительства или реконструкции. Следовательно, в данном случае возможна разработка только двух ГПЗУ, в отношении каждого земельного участка.

Для получения градостроительного плана единого земельного участка Вам необходимо объединить земельные участки в порядке, установленными требованиями статьи 11.6 Земельного кодекса Российской Федерации.

2. Если после утверждения проекта планировки изменились границы участка, находящегося в собственности (с прохождением кадастрового участка), будет ли выдан градостроительный план на участок с новыми границами?

ОТВЕТ:

В данном случае градостроительный план земельного участка будет выдан при приведении документов на земельный участок с новыми границами в соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации, Федерального закона № 221-ФЗ от 24.07.2007 г. «О государственном кадастре недвижимости», Федерального закона № 122-ФЗ от 21.07.1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», то есть при предоставлении в Комитет, в том числе кадастрового паспорта вновь образованного земельного участка и документов, подтверждающих права на вновь образованный земельный участок.

3. Если объект относится к условно-разрешенным видам использования на данном земельном участке, получим ли мы ГПЗУ?

ОТВЕТ:

Согласно ст. 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации в градостроительном плане земельного участка указывается градостроительный регламент, установленный для территориальной зоны, в том числе основные, условно разрешенные и вспомогательные виды использования.

Таким образом, в данном случае будет выдан ГПЗУ, в котором будет указан, в том числе, и условно разрешенный вид использования. Однако для получения разрешения на строительство Вам будет необходимо представить, помимо выданного ГПЗУ разрешение на условно-разрешенный вид использования земельного участка, полученное в порядке, установленном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации,

постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2009 № 480 "О порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при предоставлении разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства", приказом КГА от 11.06.09 № 92 «О порядке взаимодействия структурных подразделений Комитета при подготовке документации, необходимой для принятия решения по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства» и приказом КГА от 17.07.2009 № 115 «О внесении изменений и дополнений в приказ Комитета от 11.06.09 № 92».

4. Может ли градостроительным планом устанавливаться отступ от границ участка для ИЖС более 3 метров, в зависимости от красных линий кварталов, дорог или от объектов капитального строительства, расположенных на соседних участках?

ОТВЕТ:

Согласно Закону Санкт-Петербурга «О Правилах Землепользования и застройки Санкт-Петербурга» от 04.02.2009 №29-10 вид использования «для размещения индивидуального (одноквартирного) жилого дома без права содержания скота и птицы» (код 10110) относится к основным видам использования для следующих территориальных зон:

1. Т1Ж2-1 (жилая зона индивидуальных (одноквартирных) жилых домов (отдельно стоящих и (или) блокированных) с участками не менее 150 квадратных метров, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры).

Для данной зоны градостроительным регламентом предусматриваются следующие минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:

- в случаях примыкания к соседним зданиям (при обязательном наличии брандмауэрных стен) - 0 метров;

- в иных случаях - 3 метра;

2. Т1Ж2-2 (жилая зона индивидуальных (одноквартирных) отдельно стоящих жилых домов с участками не менее 1200 квадратных метров, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры).

Для данной зоны градостроительным регламентом предусматриваются минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков – 3 метра;

3. Т2Ж1 (жилая зона малоэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне территории исторических пригородов Санкт-Петербурга с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры).

Для данной зоны градостроительным регламентом минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 6 части II Закона Санкт-Петербурга «О Правилах Землепользования и застройки Санкт-Петербурга» от 04.02.2009 №29-10, за исключением индивидуальных (одноквартирных) жилых домов и дач, для которых минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в размере 3 метров;

При этом в случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, то правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, приведенных выше и этих ограничений. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

Приведем некоторые типичные случаи, когда на земельный участок и объект капитального строительства накладываются ограничения, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга (эти случаи относятся ко всем типам объектов капитального строительства, в том числе и ИЖС):

1. Земельный участок в соответствии с приложением N 2 («Режимы использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга») к Закону Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 820-7 «О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон и о внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга» (далее Закон СПб от 24.12.2008 № 820-7) расположен в границах зон охраны объектов культурного наследия, на его территорию распространяется режим использования соответствующей охранной зоны.

Согласно Закону СПб от 24.12.2008 № 820-7 особым режимом охранной зоны могут быть установлены планировочные ограничения для участков жилой застройки, а именно отступ зданий от «красной линии» в метрах. В этом случае места допустимого размещения индивидуального (одноквартирного) жилого дома будут определены исходя из ограничений особого режима охранной зоны.

2. Земельный участок расположен в границах береговой полосы водного объекта.

В соответствии со статьей 6 п.8 и 8 Водного Кодекса РФ: "Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не

более чем десять километров, составляет пять метров. Каждый гражданин вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств".

Таким образом, зона береговой полосы водного объекта будет исключена из мест допустимого размещения индивидуального (одноквартирного) жилого дома.

3. Земельный участок расположен в границах территории зеленых насаждений в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 08.10.2007 №430-85 "О зеленых насаждениях общего пользования".

В соответствии со ст.3 п.2 Закона Санкт-Петербурга от 21.05.2004 №254-38 «Об охране зеленых насаждений», если иное не установлено действующим законодательством, то на территориях, занятых зелеными насаждениями общего и ограниченного пользования, запрещается предоставление земельных участков для строительства зданий и сооружений, кроме случаев размещения общественных туалетов, спортивных сооружений, вентиляционных шахт метрополитена, объектов гражданской обороны, объектов, предназначенных для выполнения работ, связанных с содержанием территории.

Таким образом, территория зеленых насаждений общего пользования будет исключена из мест допустимого размещения индивидуального (одноквартирного) жилого дома.

4. По территории земельного участка проходит «красная линия», накладывающая ограничения на использование земельного участка. Территория земельного, отнесенная «красной линией» к территории общего пользования – территория улично-дорожной сети и др. будет также исключена из мест допустимого размещения зданий сооружений на данном земельном участке.

5. Не возникает ли противоречие: для проектирования надо получить градостроительный план, но с уже сформированными техническими условиями, а для получения технических условий необходимо заявить нагрузки (т.е. надо знать что проектируем, этапность и другие показатели)? При этом в градостроительном плане может звучать ряд ограничений на здание. И тогда придется перезаказывать технические условия (на другие нагрузки например), а их придется ждать?

ОТВЕТ:

В соответствии с требованиями пункта 3 статьи 44 Градостроительного Кодекса Российской Федерации и пункта 5 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 29.12.2005 № 840 «О форме градостроительного плана земельного участка» для подготовки градостроительного плана земельного участка необходима информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, которые согласно статье 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации являются документом, устанавливающим требования и

порядок подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. Правила определения и предоставления технических условий определены в постановлении Правительства РФ от 13.02.2006 № 83 «Об утверждении Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения».

6. Нужен ли градостроительный план при проведении капитального ремонта?

ОТВЕТ:

Согласно статьи 4 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, законодательство о градостроительной деятельности регулирует отношения по территориальному планированию, градостроительному зонированию, планировке территории, архитектурно-строительному проектированию, отношения по строительству объектов капитального строительства, их реконструкции, а также по капитальному ремонту, при проведении которого затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов.

При этом в силу положения статьи 51 Градостроительного Кодекса Российской Федерации строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, осуществляется на основании разрешения на строительство.

В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства застройщик направляет в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагается ряд документов, одним из которых является градостроительный план земельного участка.

Таким образом, осуществление капитального ремонта объектов капитального строительства, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов требует получение градостроительного плана земельного участка.

7. Выдают ли градплан на участок городской набережной?

ОТВЕТ:

Согласно статье 44 Градостроительного Кодекса Российской Федерации подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства земельным участкам. Таким образом, если участок, предназначенный для реконструкции (строительства) городской набережной сформирован (ограничен «красными

линиями» для линейного объекта), то выдача градостроительного плана возможна.

8. На основании выданных градостроительных планов Администрации районов выдают распоряжение на строительство для индивидуального жилищного строительства. В градостроительном плане земельного участка показано место расположения строения, разрешение выдается на 5-9 лет. Если застройщик (собственник участка) построил дом не в пятне, обозначенном на градостроительном плане (но в зоне застройки), то надо ли внести изменения в градостроительный план или пересогласовать его для того, чтобы ввести объект в эксплуатацию?

По видимому, речь идет о градостроительном плане земельного участка, выпущенном до утверждения Правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга. В настоящее время для размещения объектов индивидуального жилищного строительства выдаются градостроительные планы земельных участков, где указываются возможные места размещения зданий с отступом 3 м от всех границ участка (в соответствии с регламентом ПЗЗ для зон Т1Ж1, Т1Ж2-1, Т1Ж2-2, Т2Ж1). Поэтому необходимо получить новый градостроительный план земельного участка, оформленный в соответствии с Правилами землепользования и застройки..

9. Может ли быть выдан градостроительный план земельного участка, подлежащего комплексному освоению? Для разработки проекта планировки?

ОТВЕТ:

Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется Комитетом в отношении участков, имеющих границы (т.е. в отношении которых проведен кадастровый учет). Таким образом, наличие участка в границах территории, подлежащей комплексному освоению или по которой разрабатывается проект планировки, само по себе не является препятствием для выдачи градостроительного плана (при отсутствии иных оснований для отказа в выдаче градостроительного плана земельного участка)

10. Каким образом обеспечиваются пожарные требования для индивидуального жилищного строительства (как правило, 5 степеней огнестойкости) при 3 м отступе объектов от границ (требуется 15 м между домами)?

ОТВЕТ:

Правила землепользования и застройки устанавливают в зонах Т1Ж1, Т1Ж2-1, Т1Ж2-2, Т2Ж1 для индивидуального жилищного строительства минимальный отступ стен домов от границ участка в 3 метра. При проектировании определяется необходимый разрыв до соседних домов, который должен соответствовать действующим нормам.

11. Кто обеспечивает проведение публичных слушаний?

ОТВЕТ:

Районная комиссия по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга – в соответствии с полномочиями, предоставленными постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 26 августа 2008 № 1078 «Об Администрациях районов Санкт-Петербурга»

12. Земельный участок в собственности с 2007г. Пока разрабатывался проект (есть договор с архитектурным бюро) были утверждены Правила землепользования и застройки - из жилой зоны в рекреационную (P2) (территория Суздальских озер). Соответственно в выдаче градостроительного плана получен отказ. Во внесении изменений в Правила землепользования и застройки получен отказ, что делать?

ОТВЕТ:

Выбирать те виды использования, которые разрешены в данной территориальной зоне.

13. Как разрешать ситуацию, при которой участки, предоставленные для индивидуального жилищного строительства, оказались вне зон, предоставленных для возведения индивидуальных жилых домов?

Выбирать те виды использования, которые разрешены в данной территориальной зоне, либо направить заявление в Комиссию по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга о внесении соответствующих изменений в Правила землепользования и застройки.

14. В случае приобретения пятна на торгах по «короткому пакету» под строительство жилья регламентирует ли градостроительный план очередность строительства? Если нет, каким документом регламентируется в данном случае очередность строительства для последующего ввода в эксплуатацию по очередям?

В градостроительном плане земельного участка не указывается очередность строительства. Сроки строительства указываются, как правило, в постановлении Правительства о проведении торгов по данному земельному участку, соответственно вносить изменения нужно в данное постановление.

15. В кадастровом паспорте земельного участка указан один из основных видов разрешенного использования. Застройщик планирует построить объект, который соответствует другому виду разрешенного использования (также основной вид в соответствии с Правилами землепользования и застройки). Каким образом внести изменение в кадастровый паспорт в части изменения вида разрешенного использования? И необходимо ли это? Требуется ли получить какой-либо документ от КГА на изменение разрешенного вида использования? Будет ли выдан градостроительный план, если не внести соответствующие изменения?

ОТВЕТ:

Градостроительный план земельного участка в рассматриваемом случае может быть выдан. Для внесения изменений в кадастровый паспорт необходимо

обратиться в Комитет по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга.

16. Возможна ли выдача разрешения на строительство на основании градостроительного плана в отсутствие утвержденного проекта планировки и межевания территории?

Если да то:

Что в отсутствии проекта планировки и проекта межевания территории, будет являться градостроительным основанием для архитектурно-строительного проектирования? В частности, в каком документе будет обосновано соответствие изменяемых в результате такого проекта характеристик развития территории (в том числе по плотности и параметрам застройки, характеристикам развития социального, инженерного и транспортного обеспечения, коэффициенту использования ЗУ, площади озеленения и количества машиномест) требованиям градостроительного регламента?

Граница земельного участка и территория общего пользования обозначаются красными линиями. Красные линии устанавливаются проектами планировки и межевания территории, которые подлежат обсуждению на общественных слушаниях. Каким образом граждане могут заявить права на:

- территории общего пользования;

- установление границ земельных участков, смежных с тем, на который выдан градостроительный план?

ОТВЕТ:

Градостроительный план земельного участка является основанием для проектирования, согласования проекта и выдачи разрешения на строительство. В градостроительном плане указываются градостроительные регламенты в соответствии с правилами землепользования и застройки, в том числе предельные параметры разрешенного строительства, которые необходимо соблюдать при проектировании.

Без разработки проекта планировки и проекта межевания территории невозможно определить границы формируемых участков, красные линии проездов и территорий общего пользования.

17. Правомочно ли требование районного архитектора или отдела строительства о предоставлении проектных материалов и согласований по проекту на стадии прохождения публичных слушаний по получению разрешения на условно-разрешенный вид земельного участка, кроме перечня документов, указанных в приказе КГА? Зачастую просят предоставить заключение Роспотребнадзора по санитарной зоне. Каким образом поступить в таких случаях при «сжатых» сроках?

ОТВЕТ:

Застройщик обязан на общественных слушаниях проинформировать население о планируемом строительстве. Это невозможно сделать без наличия соответствующих эскизных разработок, на которых должны быть показаны основные параметры застройки земельного участка.

Необходимо учесть также, что решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или на отклонение от предельных параметров строительства принимается не районным архитектором или районным отделом строительства, а коллегиально Комиссией по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга.

18. Разрешение на условно-разрешенный вид использования получено после выдачи градостроительного плана. Необходимо ли вносить изменения в градостроительный план земельного участка, если да, то каким образом?

ОТВЕТ:

Вносить изменения в градостроительный план, выданный и утвержденный ранее, после получения разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка или на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции не обязательно.

В градостроительном плане земельного участка содержится перечень основных, условно-разрешенных и вспомогательных видов использования и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции в соответствии с градостроительным регламентом - Законом Санкт-Петербурга "О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга" от 04.02.2009 года № 29-10. Решение комиссии на допуск условно-разрешенного вида использования или на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции не является изменениями в Правила землепользования и застройки. Для получения разрешения на строительство застройщику необходимо предоставить в уполномоченный орган исполнительной власти градостроительный план и соответствующие решения о допуске условно-разрешенного вида или отклонении от предельных параметров (наряду с другими документами, требуемыми для получения разрешения на строительство).

19. Какой номер заносится в градостроительный план земельного участка в случае, если земельный участок еще не прошел государственный кадастровый учет?

ОТВЕТ:

В случае если градостроительный план разрабатывается на земельный участок, сформированный в составе утвержденного проекта межевания, и еще не прошедший кадастровый учет, то в градостроительный план заносится адрес и номер земельного участка в соответствии с описанием данного участка в проекте межевания. После присвоения земельному участку кадастрового номера, в градостроительный план земельного участка могут быть внесены изменения в отношении внесения в градостроительный план кадастрового номера земельного участка.

20. Технические условия на подключение к сетям выданы ОАО «Пулково» (владелец сетей). Этих технических условий будет достаточно?

ОТВЕТ:

В соответствии с пунктом 17 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 13.02.2006 № 83 «Об утверждении Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения», которым установлено, что в случае если подключение объекта капитального строительства возможно только к существующим сетям инженерно-технического обеспечения, принадлежащим на праве собственности или на ином законном основании лицу, которое является потребителем (водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения) (далее-основной абонент), технические условия такого подключения могут быть выданы основным абонентам по согласованию с ресурсоснабжающей (сетевой) организацией, к чьим объектам присоединены принадлежащие основному абоненту сети инженерно-технического обеспечения.

Таким образом, технических условий (договоров) на подключения к сетям, выданных ОАО «Пулково» для организации-заявителя, будет недостаточно для разработки градостроительного плана земельного участка. Необходимо представить основные договоры или технические условия ОАО «Пулково» с ресурсоснабжающими (сетевыми) организациями, в которых организация-заявитель должна быть указана, как «субабонент», либо согласие ресурсоснабжающей (сетевой) организации на подключение организации-заявителя к сетям абонента – ОАО «Пулково».