

ПОРЯДОК
надання містобудівних умов та обмежень
для проектування об'єкта будівництва

I. Загальні положення

1.1. Порядок надання містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва (надалі – Порядок) визначає процедуру надання містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва.

1.2. Відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» у цьому Порядку терміни вживаються в такому значенні:

генеральний план населеного пункту - містобудівна документація, що визначає принципові вирішення розвитку, планування, забудови та іншого використання території населеного пункту;

детальний план території - містобудівна документація, що визначає планувальну організацію та розвиток території;

замовник - фізична або юридична особа, яка має намір щодо забудови території (однієї чи декількох земельних ділянок) і подала в установленому законодавством порядку відповідну заяву;

містобудівна документація - затверджені текстові та графічні матеріали з питань регулювання планування, забудови та іншого використання територій;

містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва (далі - містобудівні умови та обмеження) - документ, що містить комплекс планувальних та архітектурних вимог до проектування і будівництва щодо поверховості та щільності забудови земельної

ділянки, відступів будинків і споруд від червоних ліній, меж земельної ділянки, її благоустрою та озеленення, інші вимоги до об'єктів будівництва, встановлені законодавством та містобудівною документацією;

містобудівний розрахунок - розрахунок щодо граничнодопустимих параметрів забудови, умови ув'язки архітектурно-планувального та об'ємно-просторового рішення, системи обслуговування, інженерних комунікацій, транспортного обслуговування та благоустрою з існуючою забудовою із дотриманням чинних нормативних документів;

об'єкти будівництва - будинки, будівлі, споруди будь-якого призначення, їх комплекси, лінійні об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури;

план зонування території (зонінг) - містобудівна документація, що визначає умови та обмеження використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон;

технічні умови - комплекс умов та вимог до інженерного забезпечення об'єкта будівництва, які повинні відповідати його розрахунковим параметрам, зокрема щодо водо-, тепло-, енерго- і газопостачання, каналізації, радіофікації, зовнішнього освітлення, відведення зливових вод, телефонізації, телекомунікації, диспетчеризації, пожежної та техногенної безпеки.

1.3. Містобудівні умови та обмеження є чинними до завершення будівництва об'єкта незалежно від зміни замовника.

Зміни до містобудівних умов та обмежень можуть вноситися тільки за згодою замовника.

1.4. Чинність наданих містобудівних умов та обмежень не може бути зупинена у зв'язку з початком розроблення, внесення змін або оновлення містобудівної документації на місцевому рівні.

1.5. Завдання на проектування об'єктів будівництва складається і затверджується замовником за погодженням із проєктувальником.

Завдання на проектування визначає об'єктовані вимоги замовника до планувальних, архітектурних, інженерних і технологічних рішень об'єкта будівництва, його основних параметрів, вартості та організації його будівництва і складається з урахуванням технічних умов, містобудівних умов та обмежень.

Складання завдання на проектування з відхиленням від містобудівних умов та обмежень не допускається.

1.6. Містобудівні умови та обмеження, видані до набрання чинності цим Порядком, можуть бути приведені у відповідність (при відхиленні від прийнятої містобудівної документації) у частині визначення максимально допустимих (граничних) техніко-економічних показників об'єкта будівництва (у разі необхідності).

II. Порядок надання містобудівних умов та обмежень

2.1. Містобудівні умови та обмеження є основною складовою вихідних даних.

Містобудівні умови та обмеження, в межах населених пунктів Софіївської селищної об'єднаної територіальної громади, надаються відділом містобудування, архітектури, будівництва та благоустрою території виконавчого комітету Софіївської селищної ради (далі – Відділом) на безоплатній основі протягом десяти робочих днів з дня реєстрації відповідної заяви разом із документами, передбаченими пунктом 2.2 цього розділу.

2.2. Для отримання містобудівних умов та обмежень замовник або уповноважена особа звертається до Центру надання адміністративних послуг з відповідною заявою (рекомендований зразок додається) та необхідними документами:

- копія документа, що посвідчує право власності чи користування земельною ділянкою, або копія договору суперфіцію;
- копія документа, що посвідчує право власності на об'єкт нерухомого майна, розташований на земельній ділянці, або згода його власника, засвідчена в установленому законодавством порядку (у разі здійснення реконструкції або реставрації);
- вкопіювання з топографо-геодезичного плану М 1:2000;
- витяг із Державного земельного кадастру;
- містобудівний розрахунок, що визначає інвестиційні наміри замовника, який складається у довільній формі з доступною та стислою інформацією про основні параметри об'єкта будівництва.

У разі внесення змін до містобудівних умов та обмежень (за заявою замовника):

- документ (документи) з об'єктуванням необхідності внесення змін (містобудівний розрахунок з техніко-економічними показниками запланованого об'єкта будівництва, копія документа, що посвідчує право власності чи користування земельною ділянкою тощо).

У разі скасування містобудівних умов та обмежень (за заявою замовника):

- заява (рекомендований зразок додається).

2.3. Підставою для відмови у видачі містобудівних умов та обмежень є невідповідність намірів забудови земельної ділянки положенням відповідної містобудівної документації на місцевому рівні.

2.4. Містобудівні умови та обмеження складаються Відділом у двох примірниках. Перший примірник надається замовнику, а другий постійно зберігається у Відділі.

Містобудівні умови та обмеження вносяться до містобудівного кадастру Відділом (у разі наявності).

2.5. Містобудівні умови та обмеження затверджуються наказом відділу містобудування, архітектури, будівництва та благоустрою території виконавчого комітету Софіївської селищної ради на бланку виконавчого комітету Софіївської селищної ради.

2.6. Містобудівні умови та обмеження разом з відповідним наказом передаються до Центру надання адміністративних послуг для видачі замовнику.

2.6. У разі втрати оригіналу містобудівних умов та обмежень їх засвідчена у встановленому порядку копія надається Відділом протягом семи робочих днів з дня реєстрації відповідної заяви.

III. Склад та зміст містобудівних умов та обмежень

3.1. Містобудівні умови та обмеження складаються з текстової та графічної частин.

3.2. Текстова частина містобудівних умов та обмежень містить розділи:

1) назву об'єкта будівництва, що повинна відображати вид будівництва та місце розташування об'єкта;

2) інформацію про замовника;

3) відповідність на дату надання містобудівних умов та обмежень цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні;

4) гранично допустиму висотність будинків, будівель та споруд у метрах;

5) максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки;

6) максимально допустиму щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону);

7) мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд;

8) планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони);

9) охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж.

Перелік зазначених умов є вичерпним.

3.5. У разі коли земельна комунальної форми власності виставляється на земельні торги, містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки входять до складу технічної документації об'єкта продажу і надаються переможцю торгів разом з іншою документацією відповідно до законодавства.

3.6. Форма містобудівних умов та обмежень наведена у додатку 1.

3.7. Графічна частина містобудівних умов та обмежень містить:

а) кадастрову довідку з містобудівного кадастру (у разі наявності);

б) черговий кадастровий план (витяг із земельного кадастру - за умови відсутності містобудівного кадастру);

в) ситуаційний план місця розташування об'єкта будівництва;

г) вкопіювання з оновленої топографо-геодезичної підоснови у масштабі 1:2000, надане замовником;

г) вкопіювання з містобудівної документації.

Секретар селищної ради

Л. НАЗАРЕНКО