



**БРУСИЛІВСЬКА РАЙОННА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ
ЖИТОМИРСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

**РОЗПОРЯДЖЕННЯ
ГОЛОВИ РАЙОННОЇ ДЕРЖАВНОЇ АДМІНІСТРАЦІЇ**

від 11.01.12 № 11

Про затвердження Порядку
надання містобудівних умов
та обмежень забудови земельної ділянки

На виконання статті 29 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" , наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово – комунального господарства України від 07.07.11 № 109 «Про затвердження Порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст»:

1. Затвердити Порядок надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст, що додається.
2. Затвердити Перелік об'єктів будівництва, для проектування яких містобудівні умови та обмеження не надаються, що додається.
3. Рекомендувати спеціально уповноваженому органу містобудування та архітектури, при вирішенні питань пов'язаних із забудовою території під час прийняття рішень, враховувати затверджений цим розпорядженням Порядок.

Голова державної
адміністрації

В.І.Шпакович

Затверджено:
розпорядженням голови
райдержадміністрації
від 11.01.12 № 11

ПОРЯДОК **надання містобудівних умов та обмежень** **забудови земельної ділянки, їх склад та зміст**

I. Загальні положення

1.1. Цей Порядок визначає процедуру надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст.

1.2. 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 території;

містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки (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.

При зміні намірів забудови замовником, якщо вони відповідають містобудівній документації, він отримує нові містобудівні умови та обмеження.

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 складається замовником та проектувальником з урахуванням 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 надаються відповідними спеціально уповноваженими органами містобудування та архітектури на безоплатній основі протягом десяти робочих днів з дня реєстрації відповідної заяви.

2.2. Для отримання містобудівних умов та обмежень до заяви замовником додаються:

засвідчена в установленому порядку копія документа про право власності (користування) земельною ділянкою;

ситуаційний план (схема) щодо місцезнаходження земельної ділянки (у довільній формі);

викопіювання з топографо-геодезичного плану М 1:2000;

кадастрова довідка з містобудівного кадастру (у разі наявності);
черговий кадастровий план (витяг із земельного кадастру - за умови відсутності містобудівного кадастру);
фотофіксація земельної ділянки (з оточенням);
містобудівний розрахунок з техніко-економічними показниками запланованого об'єкта будівництва.

2.3. У разі відсутності документів на право землекористування (при реконструкції або капітальному ремонті об'єктів соціальної інфраструктури державної та комунальної форм власності) містобудівні умови та обмеження можуть надаватися без таких документів.

2.4. Розгляд заяви, надання містобудівних умов та обмежень або прийняття рішення про відмову у їх видачі здійснюються спеціально уповноваженим органом містобудування та архітектури протягом десяти робочих днів з дня реєстрації заяви.

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

2.5. Містобудівні умови та обмеження вносяться до містобудівного кадастру службами містобудівного кадастру відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 N 559 (559-2011-п) "Про містобудівний кадастр".

2.6. На період відсутності відповідної служби містобудівного кадастру містобудівні умови та обмеження вносяться спеціально уповноваженим органом містобудування та архітектури.

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:

"Загальні дані";

"Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки".

3.3. Розділ "Загальні дані" містить:

а) назву об'єкта будівництва;

б) інформацію про замовника;

в) наміри забудови;

г) адресу будівництва або місце розташування об'єкта;

г) документ, що підтверджує право власності або користування земельною ділянкою (крім випадків, передбачених пунктом 2.3 розділу II цього Порядку);

д) площу земельної ділянки;

- е) цільове призначення земельної ділянки;
- є) посилення на містобудівну документацію (у разі наявності);
- ж) функціональне призначення земельної ділянки;
- з) основні техніко-економічні показники об'єкта будівництва.

3.4. Розділ "Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки" містить:

- а) граничнодопустиму висоту будівель;
- б) максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки;
- в) максимально допустиму щільність населення (для житлової забудови);
- г) відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови;
- г) планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші охоронювані зони);
- д) мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд;
- е) охоронювані зони інженерних комунікацій;
- є) вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 "Інженерні вишукування для будівництва";
- ж) вимоги щодо благоустрою з урахуванням положень Закону України "Про благоустрій населених пунктів" (2807-15);
- з) забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку;
- и) вимоги щодо наявності місць для постійного зберігання автотранспорту;
- і) вимоги щодо охорони культурної спадщини з урахуванням положень Закону України "Про охорону культурної спадщини" (1805-14).

3.5. У разі коли земельна ділянка державної або 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 до цього Порядку.

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) вкопійовання з оновленої топографо-геодезичної підоснови у масштабі 1:2000, надане замовником;
- г) вкопійовання з містобудівної документації.

Додаток
до Порядку надання
містобудівних умов
та обмежень забудови
земельної ділянки,
їх склад та зміст

Містобудівні умови та обмеження
збудови земельної ділянки

_____ (адреса або місце розташування земельної ділянки)

Загальні дані:

1. Назва об'єкта будівництва _____;
2. Інформація про замовника _____;
3. Наміри забудови _____;
4. Адреса будівництва або місце розташування об'єкта _____;

5. Документ, що підтверджує право власності або користування земельною ділянкою _____;

6. Площа земельної ділянки _____ гектарів;

7. Цільове призначення земельної ділянки _____;

8. Посилання на містобудівну документацію: генеральний план населеного пункту, план зонування, детальний план території та рішення про їх затвердження (у разі наявності) _____;

9. Функціональне призначення земельної ділянки _____;

10. Основні техніко-економічні показники об'єкта будівництва _____.

Містобудівні умови та обмеження:

1. Граничнодопустима висота будівель _____;

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки _____;
3. Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови) _____;
4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови _____;
5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші охоронювані зони) _____;
6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд _____;
7. Охоронювані зони інженерних комунікацій _____;
8. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 "Інженерні вишукування для будівництва" _____;
9. Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою) _____;
10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку _____;
11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту _____;
12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини _____;

(ініціали та прізвище керівника
органу містобудування
та архітектури)

(підпис, дата)

М.П.

Затверджено:
розпорядженням голови
райдержадміністрації
від 11.01.12 № 11

ПЕРЕЛІК
об'єктів будівництва,
для проектування яких містобудівні умови
та обмеження не надаються

1. Технічне переоснащення одиниць та вузлів технологічного устаткування, систем управління та автоматизації, які морально застаріли та у яких вичерпано технічний ресурс, в існуючих цехах, приміщеннях без перепрофілювання, технічного переоснащення чи реконструкції об'єктів та підприємства в цілому.

2. Об'єкти виробничої потужності гірничих підприємств та буріння свердловин з видобутку природних ресурсів за межами населених пунктів.

3. Артезіанські свердловини, свердловини та споруди бюветних комплексів (альтанки, насосні станції, обладнання).

4. Влаштування систем опалення, вентиляції, водопостачання, водовідведення, газопостачання (включаючи спеціальне), силових та слабкострумних систем, які забезпечують потребу основного функціонального призначення будівель і споруд.

5. Реконструкція, капітальний ремонт виробничих споруд та інженерних мереж, в тому числі допоміжних виробництв, що належать підприємствам, без перепрофілювання та зміни зовнішніх геометричних параметрів.

6. Реконструкція, капітальний ремонт автономних котельних установок (дахових, вбудованих, прибудованих та окремо розташованих) з їх інженерним забезпеченням, трансформаторні підстанції та їх інженерне забезпечення без зміни зовнішніх геометричних параметрів.

7. Реконструкція, капітальний ремонт локального характеру водозахисних дамб, каналів, берегоукріплення (за винятком водойм - джерел господарсько-питного водопостачання) з облаштуванням елементами благоустрою (переїзди, експлуатаційні дороги) та гідротехнічних споруд

на дамбах і каналах (водовипуски, шлюзи-регулятори, трубопереїзди тощо).

8. Реконструкція, модернізація, ремонт існуючих колій, земляного полотна, будівель та споруд колійного господарства, що виконуються в межах встановленої смуги відведення, без зміни зовнішніх геометричних параметрів.

9. Реконструкція, капітальний ремонт залізничних пасажирських платформ, постів на залізничних переїздах без зміни зовнішніх геометричних параметрів.

10. Розміщення обладнання або допоміжних споруд транспортної інфраструктури (автомобільного господарства, метрополітенів, залізничного транспорту) в межах відведення земельних ділянок без зміни цільового та функціонального призначення.

11. Реконструкція, капітальний ремонт автомобільних доріг загального користування IV-V категорій, вулиць та доріг місцевого значення в населених пунктах, а також споруд на них, які виконуються в межах існуючої смуги відведення з метою поліпшення матеріалів покриття, транспортно-експлуатаційних характеристик дороги і штучних споруд, де технічні характеристики, геометричні параметри дороги та штучні споруди на них відповідають нормативним вимогам прийнятої категорії дороги.

12. Облаштування автомобільних доріг елементами благоустрою (з'їзди, перехідно-швидкісні смуги, автобусні зупинки, автопавільйони, білетні каси, майданчики для зупинок автотранспорту, пішохідні переходи, крім тих, що влаштовуються на різних рівнях з проїзною частиною дороги), влаштування систем сигналізації та регулювання дорожнього руху, освітлення аварійно небезпечних ділянок і штучних споруд.

13. Розміщення тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності, малі архітектурні форми, пристрої вуличної реклами з легких конструкцій, огорожа територій та ділянок.

14. Реконструкція та капітальний ремонт підземних, надземних та повітряних інженерних мереж та споруд до цих мереж у межах відведення земельних ділянок без зміни цільового та функціонального призначення, без зміни зовнішніх геометричних параметрів.

15. Об'єкти систем раннього виявлення надзвичайних ситуацій і оповіщення населення на потенційно небезпечних об'єктах та об'єктах підвищеної безпеки.

16. Дообладнання будівель існуючих підприємств приймально-передавальними пристроями та обладнанням супутникового, радіорелейного, рухомого (мобільного) та оптико-волоконного зв'язку, вузлами доступу до загальних інформаційних мереж, спеціальними системами захисту інформації та дообладнання і модернізація автоматичних систем управління технологічними процесами та засобами обліку без зміни зовнішніх геометричних параметрів.

17. Заміна повітряних ліній зв'язку на кабельні.

18. Будівництво, реконструкція та капітальний ремонт елементів благоустрою без знесення (перенесення) інших споруд чи комунікацій, реконструкція, реставрація, капітальний ремонт малих архітектурних форм.

19. Дитячі та спортивні майданчики, передбачені містобудівною документацією, всі типи озеленення, благоустрій прибудинкових територій.

20. Будівництво об'єктів стільникового зв'язку та їх зовнішніх інженерних мереж здійснюється за умови їх відповідності санітарним та будівельним нормам і правилам; архітектурно-планувальним вимогам, що визначаються органом містобудування та архітектури, з урахуванням червоних та інших ліній регулювання забудови. За типовими технічними рішеннями об'єкти стільникового зв'язку поділяються на:

1) об'єкти, що будуються в існуючих пристосованих, вбудовано-прибудованих приміщеннях та приміщеннях контейнерного типу із встановленням обладнання зв'язку, з використанням легких трубостійок для кріплення антенно-фідерних пристроїв (далі - АФП), встановлених на існуючих будівлях, виробничих спорудах, металевих і цегляних трубах;

2) те саме, із встановленням на існуючих будівлях малогабаритних (до 30 м) щогл полегшеної конструкції для кріплення АФП;

3) наземні щогли з відтяжками та башти для кріплення АФП із встановленням обладнання зв'язку в існуючих пристосованих, вбудовано-прибудованих приміщеннях та приміщеннях контейнерного типу.

21. Встановлення об'єктів контейнерного типу, зведення яких не потребує виконання робіт із улаштування фундаментів, фіксованого, мобільного зв'язку, ефірного телебачення та мереж бездротового доступу в межах відведення земельних ділянок без зміни цільового та функціонального призначення при дотриманні будівельних норм та правил.

22. Добудова приміщень до 30 кв.м та/або їх дообладнання із встановленням окремих основних засобів при дотриманні будівельних норм та правил.

23. Улаштування лінійно-кабельних споруд волоконно-оптичних ліній зв'язку загального призначення згідно з містобудівною документацією.

24. Будівництво садибних (котеджних) житлових будинків, дачних та садових будинків загальною площею до 300 кв.м з числом надземних поверхів не більше двох, в тому числі з господарськими будівлями та спорудами, індивідуальними гаражами в межах відведення земельних ділянок без зміни цільового та функціонального призначення, що визначається будівельним паспортом земельної ділянки, крім проектної документації на будівництво групи будинків (два будинки і більше).

25. Улаштування в існуючих житлових будинках, адміністративно-побутових будівлях підприємств та громадських будівлях вбудованих приміщень громадського призначення, без зміни зовнішнього геометричного контуру будинку в межах відведення земельних ділянок без зміни цільового та функціонального призначення, за умови їх відповідності архітектурно-планувальним вимогам, що визначаються органом містобудування та архітектури.

26. Зовнішнє оздоблення будівель та споруд (антени, кондиціонери, витяжки тощо), внутрішнє оздоблення.

27. Реконструкція, реставрація, перепланування, капітальний ремонт житлових та нежитлових приміщень без зміни їх зовнішньої конфігурації, в тому числі мансардних поверхів та горищ (без втручання в несучі конструкції), улаштування вхідних груп.

28. Капітальний ремонт дахів будівель незалежно від їх площ (без зміни конфігурації).

29. Улаштування засобів безперешкодного доступу людей з обмеженими фізичними можливостями до об'єктів житлово-громадського призначення.

30. Положення цього Переліку не поширюються на випадки будівництва на територіях із складними інженерно-геологічними та техногенними умовами (райони з сейсмічністю 6 балів та вище, підроблювані, карстнебезпечні та підтоплювані території, насипні, зсувні, що просідають та набухають, ґрунти, ділянки у районах морської абразії).