

РОЗ'ЯСНЕННЯ

щодо порядку отримання містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва

Фізична або юридична особа, яка подала виконавчому органу сільської, селищної, міської ради або у разі розміщення земельної ділянки за межами населених пунктів - районній державній адміністрації заяву про намір щодо забудови земельної ділянки, що перебуває у власності або користуванні такої особи, повинна одержати містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва (далі – МУО).

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 (форма МУО Додаток 1).

Містобудівні умови та обмеження надаються відповідними уповноваженими органами містобудування та архітектури на підставі містобудівної документації на місцевому рівні на безоплатній основі за заявою замовника, до якої додаються:

1. копія документа, що посвідчує право власності чи користування земельною ділянкою, або копія договору суперфіцію;
*(документом, на підставі якого використовується земельна ділянка для будівництва, може бути державний акт, свідоцтво про право власності на землю, договір оренди/суперфіцію;
під терміном «засвідчена в установленому порядку» мається на увазі або нотаріальне посвідчення документа, або посвідчення документа керівником підприємства, установи, організації, що надає такий документ);*
2. 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);
3. вкопювання з топографо-геодезичного плану М 1:2000;
4. витяг із Державного земельного кадастру.
5. містобудівний розрахунок (Додаток 2).

(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. Містобудівний розрахунок не є стадією проектування і розробляється та надається у довільній формі з доступною та стислою інформацією про основні параметри об'єкту будівництва та його техніко-економічні показники (назва об'єкту, поверховість, площа забудови, загальна площа об'єкту, відповідність щільності забудови (при житловому будівництві) та інша інформація, яка на думку інвестора дає повне уявлення про його наміри).

Цей перелік документів для надання містобудівних умов та обмежень є вичерпним.

На підставі отриманого пакета документів структурний підрозділ уповноваженого органу містобудування та архітектури визначає відповідність

намірів забудови земельної ділянки вимогам чинної містобудівної документації на місцевому рівні, державним будівельним нормам, стандартам і правилам та за його результатами протягом десяти робочих днів з дня реєстрації заяви, затверджується наказом такого органу (додаток 3).

комплектує графічну частину містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва (далі МУО);

готує текстову частину містобудівних та обмежень за наведеною формою Додаток 1;

вносить містобудівні умови та обмеження в базу даних містобудівного кадастру (у разі його створення) з присвоєнням йому індивідуального номера;

надає замовнику примірник містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва, підписаний керівником уповноваженого органу містобудування і архітектури.

Відомості про надані МУО вносяться до реєстру містобудівних умов та обмежень, який веде відповідний уповноважений орган містобудування та архітектури не пізніше п'яти робочих днів з дати видання наказу про затвердження/внесення змін/скасування (зупинення дії) МУО.

Доступ користувачів до даних реєстру здійснюється безоплатно через офіційний веб-сайт уповноваженого органу містобудування та архітектури.

Електронна скан-копія примірника МУО є документом безстрокового зберігання.

або

надає відмову у видачі МУО на підставі:

1.неподання документів, необхідних для прийняття рішення про надання МУО;

2.виявлення недостовірних відомостей у документах, що посвідчують право власності чи користування земельною ділянкою, або у документах, що посвідчують право власності на об'єкт нерухомого майна, розташований на земельній ділянці;

3. невідповідність намірів забудови вимогам містобудівної документації на місцевому рівні.

Відмова у наданні МУО здійснюється шляхом направлення листа з обґрунтуванням підстав такої відмови відповідним уповноваженим органом містобудування та архітектури що не перевищує 10 робочих

днів з дня реєстрації заяви,
затверджується наказом
такого органу.

**НАДАННЯ МІСТОБУДІВНИХ УМОВ ТА ОБМЕЖЕНЬ ДЛЯ
ПРОЕКТУВАННЯ ОБ'ЄКТА БУДІВНИЦТВА ЗДІЙСНЮЄТЬСЯ НА
БЕЗОПЛАТНІЙ ОСНОВІ**

**Містобудівні умови та обмеження є чинними до завершення будівництва
об'єкта не залежно від зміни замовника**

ЗРАЗОК заповнення заяви

Начальнику *Відділу містобудування
та архітектури районної державної
адміністрації*

(найменування уповноваженого органу
містобудування та архітектури)

(ПБ)

(керівник або уповноважена особа)

_____ (назва підприємства, установи, організації)

_____ (ПІБ)

Код ЄДРПОУ: XXXXXXXX

Адреса

реєстрації: _____

ЗАЯВА

на видачу містобудівних умов і обмежень для проектування об'єкта будівництва

Прошу надати містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва на земельній ділянці загальною площею _____ га, посвідчена _____ **, _____, (документ, що посвідчує право власності або користування земельною ділянкою) яка розташована _____ (місце знаходження земельної ділянки)

До заяви додається*:

- 1. копія документа, що посвідчує право власності чи користування земельною ділянкою, або копія договору суперфіцію;**
- 1. 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);**
- 2. витяг із Державного земельного кадастру;**
- 3. викопіювання з топографо-геодезичного лану М 1:2000;**
- 4. містобудівний розрахунок.**

При цьому даю згоду відповідно до Закону України «Про захист персональних даних» на обробку моїх особистих персональних даних у картотеках та/або за допомогою інформаційно-телекомунікаційних систем з метою підготовки відповідно до вимог законодавства статистичної, адміністративної та іншої інформації з питань діяльності уповноваженого органу містобудування і архітектури.

_____ (прізвище, ім'я, по батькові)

_____ (підпис)

_____ 20 17 року

* У разі необхідності, з метою конкретизації намірів забудови або уточнення містобудівної ситуації, крім зазначених документів, замовником можуть надаватись додаткові матеріали: топографо-геодезична зйомка М 1:500, технічна інформація про існуючі на ділянці об'єкти будівництва, характеристики запланованих систем автономного інженерного забезпечення, фото, погодження власників суміжних земельних ділянок (відповідно до ст.5 Закону України «Про основи містобудування» для урахування законних інтересів та вимог власників або користувачів земельних ділянок та будівель, що оточують місце будівництва), тощо.

** Надання містобудівних умов і обмежень на реконструкцію, реставрацію або капітальний ремонт об'єктів будівництва без зміни зовнішніх геометричних розмірів їх фундаментів у плані, а також реконструкцію або капітальний ремонт автомобільних доріг, залізничних колій, ліній

електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій у межах земель їх розміщення, а так само нове будівництво відповідно до містобудівної документації об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури на замовлення органів державної влади та органів місцевого самоврядування на відповідних землях державної чи комунальної власності, може бути здійснено за відсутності документа, що засвідчує право власності чи користування земельною ділянкою.

Додаток 1

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ

(найменування уповноваженого
органу містобудування та архітектури)

№ _____

**Містобудівні умови та обмеження
для проектування об'єкта будівництва**

(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. _____
(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)
2. _____
(інформація про замовника)
3. _____
(відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні)

Містобудівні умови та обмеження:

1. _____
(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)
2. _____
(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)
3. _____
(максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону))
4. _____
(мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд)
5. _____
(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)
6. _____
(охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж)

(уповноважена особа відповідного
уповноваженого органу
містобудування та архітектури)

(підпис)

(П.І.Б.)

Додаток 2

Орієнтовні вимоги до містобудівного розрахунку

Відповідно до частини сьомої статті 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та Закону України від 17 січня 2017 року N 1817-VIII «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення містобудівної діяльності», наказу Мінрегіону України від 31.05.2017 N 135 для отримання містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва розробляється містобудівний розрахунок що визначає інвестиційні наміри замовника.

Містобудівний розрахунок необхідний для чіткого формування намірів забудовника щодо об'єкта будівництва з урахуванням положень державних будівельних норм і параметрів конкретної земельної ділянки. Це розрахунок гранично-допустимих параметрів забудови, умови ув'язки архітектурно-

планувального та об'ємно просторового рішення, системи обслуговування, інженерних комунікацій, транспортного обслуговування та благоустрою з існуючою забудовою з дотриманням діючих норм і правил.

Містобудівний розрахунок з техніко-економічними показниками запланованого об'єкта будівництва має містити:

1. Пояснюючу записку
2. Схему генерального плану
3. Схему земельної ділянки з відображенням планувальних обмежень, граничної площі забудови, благоустрою, інших видів використання, пропонованого розміщення будівель і споруд.
4. Фасади будівель та споруд з зазначенням висотних відміток, виконані у кольорі, з інформацією щодо опорядження фасадів у відомості опорядження фасадів.
5. Плани поверхів.
6. Фотофіксацію земельної ділянки (з оточенням);

Креслення схеми генерального плану повинно містити таку інформацію:

- поверховість будівлі/споруди (гранично допустима);
- відсоток забудови земельної ділянки;
- відступи будівлі/споруди від меж земельної ділянки об'єкта проектування;
- відступи будівлі/споруди від суміжної забудови;
- відступи від об'єкта проектування до червоних ліній та ліній регулювання забудови;
- основні техніко-економічні показники;
- озеленення земельної ділянки;
- елементи благоустрою на земельній ділянці;
- організація під'їздів до будівлі/споруди, пішохідних переходів, місць паркування автомашин;
- черговість будівництва (при потребі).