



✉ вул. Гоголя, 10, м. Одеса, 65082, Україна
☎ 723-07-35; 729-74-22
e-mail: uag3@omr.odessa.ua

✉ ул. Гоголя, 10, г. Одесса, 65082, Украина
☎ 723-07-35; 729-74-22
e-mail: uag3@omr.odessa.ua

07.09.18 № 01-13 / 07.09.18

на № ЗП-697

ГО «Україна проти свавілля чиновників»
Коваленку М.

Управління архітектури та містобудування Одеської міської ради за дорученням заступника міського голови від 05.09.2018 р. № ЗП-697 розглянуло запит ГО «Україна проти свавілля чиновників» щодо надання інформації про порядок отримання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки та повідомляє наступне.

Порядок отримання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки визначено статтею 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»:

«Стаття 29. Вихідні дані

1. Основними складовими вихідних даних є:

- 1) містобудівні умови та обмеження;
- 2) технічні умови;
- 3) завдання на проектування.

2. 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.

3. 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;

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) вивчення з топографо-геодезичного плану М 1:2000;

4) витяг із Державного земельного кадастру.

Для отримання містобудівних умов та обмежень до заяви замовник також додає містобудівний розрахунок, що визначає інвестиційні наміри замовника, який складається у довільній формі з доступною та стислою інформацією про основні параметри об'єкта будівництва.

{Абзац шостий частини третьої статті 29 діє до 1 січня 2019 року - див. абзац другий пункту 1 розділу II

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

Витяг з містобудівного кадастру для формування містобудівних умов та обмежень до документів замовника додає служба містобудівного кадастру (у разі її утворення).

Перелік об'єктів будівництва, для проектування яких містобудівні умови та обмеження не надаються, визначає центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері будівництва, архітектури, містобудування.

{Частина третя статті 29 в редакції Закону № 1817-VIII від 17.01.2017}

4. Підставами для відмови у наданні містобудівних умов та обмежень є:

1) неподання визначених частиною третьою цієї статті документів, необхідних для прийняття рішення про надання містобудівних умов та обмежень;

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 містобудівних умов та обмежень здійснюється шляхом направлення листа з обґрунтуванням підстав такої відмови відповідним уповноваженим органом містобудування та архітектури у строк, що не перевищує встановлений строк їх надання.

{Частина четверта статті 29 в редакції Закону № 1817-VIII від 17.01.2017}

5. Містобудівні умови та обмеження містять:

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.

{Частина п'ята статті 29 в редакції Закону № 1817-VIII від 17.01.2017}

6. Надання містобудівних умов та обмежень або прийняття рішення про відмову в їх наданні здійснюється відповідним уповноваженим органом містобудування та архітектури протягом 10 робочих днів з дня реєстрації заяви, затверджується наказом такого органу.

{Частина шоста статті 29 в редакції Закону № 1817-VIII від 17.01.2017}

7. Відомості про надані містобудівні умови та обмеження підлягають внесенню до реєстру містобудівних умов та обмежень, який веде відповідний уповноважений орган містобудування та архітектури.

Порядок ведення реєстру містобудівних умов та обмежень визначається центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері будівництва, архітектури, містобудування.

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

{Частина сьома статті 29 в редакції Закону № 1817-VIII від 17.01.2017}

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

Внесення змін до містобудівних умов та обмежень може здійснювати орган, що їх надав, за заявою замовника, на виконання приписів головних інспекторів будівельного нагляду центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику з питань державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду, або за рішенням суду.

Скасування містобудівних умов та обмежень здійснюється:

- 1) за заявою замовника;
- 2) головними інспекторами будівельного нагляду в порядку здійснення державного архітектурно-будівельного нагляду у разі невідповідності містобудівних умов та обмежень містобудівному законодавству, містобудівній документації на місцевому рівні, будівельним нормам, стандартам і правилам;
- 3) за рішенням суду.

У разі скасування в порядку здійснення державного архітектурно-будівельного нагляду або за рішенням суду містобудівних умов та обмежень посадові особи відповідного уповноваженого органу містобудування та архітектури несуть відповідальність згідно із законом.

{Частина восьма статті 29 в редакції Закону № 1817-VIII від 17.01.2017}

9. Завдання на проектування об'єктів будівництва складається і затверджується замовником за погодженням із проектувальником.

10. Завдання на проектування визначає обґрунтовані 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.»

{Стаття 29 в редакції Закону № 5496-VI від 20.11.2012}

В.о. начальника управління –
головного архітектора міста

М.О. Шайденко