

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ЗАСТРОЙКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ)

- документ, содержащий комплекс планировочных и архитектурных требований к проектированию и строительству по этажности и плотности застройки земельного участка, отступов зданий и сооружений от красных линий, границ земельного участка, его благоустройства и озеленение, другие требования к объектам строительства, установленные законодательством и градостроительной документацией.

Градостроительные условия и ограничения являются частью исходящих данных, необходимых для строительства.

Кроме них, к исходящим данным относятся технические условия и задание на проектирование.

Задание на проектирование составляется заказчиком и проектантом на основании градостроительных условий и ограничений.

Градостроительные условия и ограничения выдаются до конца строительства и не имеют срока действия.

Лишь в случае смены намерений застройки заказчику строительства необходимо получить новые градостроительные условия и ограничения.

Градостроительные условия и ограничения - обязательный документ при строительстве любых зданий.

Исключение - частные дома до 300 кв. м.

Чем регулируется процедура выдачи ?

Перечень нормативно-правовых актов по вопросам выдачи градостроительных условий и ограничений застройки земельного участка:

1. Закон Украины «О регулировании градостроительной деятельности».
2. Постановление Кабинета Министров Украины от 25.05.2011 № 559 «О градостроительном кадастре».
3. Приказ Министерства регионального развития, строительства и жилищно-коммунального хозяйства от 07.07.2011 № 109 "Об утверждении Порядка предоставления градостроительных условий и ограничений застройки земельного участка, их состав и содержание".

Какой орган занимается выдачей градостроительных условий и ограничений?

Выдачей градостроительных условий и ограничений занимаются органы градостроительства и архитектуры.

Какие нужны документы для получения градостроительных условий и ограничений?

- заявление;
- заверенная в установленном порядке копия документа о праве собственности (пользования) земельным участком;
- ситуационный план (схема) о местонахождении земельного участка (в произвольной форме);
- выкопировки из топографо-геодезического плана М 1:2000;
- кадастровая справка из градостроительного кадастра (при наличии);
- очередной кадастровый план (выписку из земельного кадастра - при отсутствии градостроительного кадастра);
- фотофиксация земельного участка (с окружением);
- градостроительный расчет по технико-экономическим показателям планируемого объекта строительства;
- для юридических лиц: сведения о государственной регистрации (свидетельство о государственной регистрации, устав в нотариальных копиях, выписка из ЕГРПОУ);
- для физических лиц: паспорт, идентификационный код.

Какие основания для отказа в выдаче?

- представление субъектом хозяйствования неполного пакета документов, необходимых для получения документа разрешительного характера, согласно установленному перечню.
- обнаружение в документах, предоставленных субъектом хозяйствования, недостоверных сведений.
- отрицательное заключение по результатам проведенных экспертиз и обследований или других научных и технических оценок, необходимых для выдачи документа разрешительного характера.
- в случае несоответствия намерений по застройке земельного участка требованиям градостроительной документации на местном уровне.

К такой документации относятся:

- генеральный план населенного пункта;
- план зонирования территории (зонинг);
- детальный план территории

Генеральный план населенного пункта - градостроительная документация, определяющая принципиальные решения развития, планирования, застройки и другого использования территории населенного пункта.

Детальный план территории - градостроительная документация, определяющая планировочную организацию и развитие территории.

План зонирования территории (зонинг) - градостроительная документация, определяющая условия и ограничения использования территории для градостроительных нужд в пределах определенных зон.

Что такое градостроительный расчет?

Одним из основных документов, на основании, которого выдают градостроительные условия и ограничения, является градостроительный расчет с технико-экономическими показателями запланированного объекта строительства.

Градостроительный расчет - расчет относительно граничнодопустимых параметров застройки, условия увязки архитектурно планировочного и объемно-пространственного решения, системы обслуживания, инженерных коммуникаций, транспортного обслуживания и благоустройства, с существующей застройкой с соблюдением действующих нормативных документов.

Что входит в состав градостроительных условий и ограничений?

Градостроительные условия и ограничения состоят из текстовой и графической частей.

Текстовая часть градостроительных условий и ограничений содержит разделы:

- "Общие данные";

- "Градостроительные условия и ограничения застройки земельного участка".

Раздел "Общие сведения" содержит:

- а) название объекта строительства;
- б) информацию о заказчике;
- в) планы застройки;
- г) адрес строительства или место расположения объекта;
- д) документ, подтверждающий право собственности или пользования земельным участком (кроме случаев, предусмотренных пунктом 2.3 раздела II указанного выше Порядка);
- е) площадь земельного участка;
- ж) целевое назначение земельного участка;
- з) ссылка на градостроительную документацию (при наличии);
- и) функциональное назначение земельного участка;
- к) основные технико-экономические показатели объекта строительства.

Раздел "Градостроительные условия и ограничения застройки земельного участка» содержит:

- а) предельно допустимую высоту зданий;
- б) максимально допустимый процент застройки земельного участка;
- в) максимально допустимую плотность населения (для жилой застройки);
- г) расстояние от объекта, проектируемого в пределы красных линий и линий регулирования застройки;
- д) планировочные ограничения (зоны охраны памятников культурного наследия, зоны охраняемого ландшафта, границы исторических ареалов, прибрежные защитные полосы, санитарно-защитные и иные охраняемые зоны);
- е) минимально допустимые расстояния от объектов, которые проектируются, в существующих зданиях и сооружениях;
- ж) охраняемые зоны инженерных коммуникаций;
- з) требования к необходимости проведения инженерных изысканий в соответствии с государственными строительными нормами ДБН А.2.1-1-2008 "Инженерные изыскания для строительства";
- и) требования по благоустройству с учетом положений Закона Украины "О благоустройстве населенных пунктов";
- к) обеспечение условий транспортно-пешеходной связи;
- л) требования о наличии мест постоянного хранения автотранспорта;
- м) требования по охране культурного наследия с учетом положений Закона Украины "Об охране культурного наследия".

Графическая часть градостроительных условий и ограничений содержит:

- а) кадастровую справку градостроительного кадастра (при наличии);
- б) очередной кадастровый план (выписку из земельного кадастра - при отсутствии градостроительного кадастра);
- в) ситуационный план места расположения объекта строительства;
- г) выкопировка из обновленной геодезической подосновы в масштабе 1:2000, предоставленное заказчиком;
- д) выкопировка из градостроительной документации.

Градостроительные условия и ограничения дают право застройщику для сбора исходящих данных и составления задания на проектирование.