



## ЗАКОН УКРАЇНИ

# Про регулювання містобудівної діяльності

### Стаття 1. Визначення термінів

- 1) *будівництво* - нове будівництво, реконструкція, реставрація, капітальний ремонт об'єкта будівництва;
- 2) *генеральний план населеного пункту* - одночасно містобудівна документація на місцевому рівні та землевпорядна документація, що визначає принципові вирішення розвитку, планування, забудови та іншого використання території населеного пункту;
- 3) *детальний план території* - одночасно містобудівна документація на місцевому рівні та землевпорядна документація, що визначає планувальну організацію та розвиток території;
- 7) *містобудівна документація* - затверджені текстові та графічні матеріали з питань регулювання планування, забудови та іншого використання територій;
- 8) *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;

9) *план зонування території (зонінг)* - документація, що є складовою комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади або генерального плану населеного пункту і визначає умови та обмеження використання території у межах визначених функціональних зон;

...

17) *функціональна зона території* - визначена комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, планом зонування території частина території територіальної громади, щодо якої визначений певний набір дозволених (переважних (основних) та супутніх) видів *цільового призначення* земельних ділянок та відповідно до законодавства встановлені обмеження у *використанні земель* у сфері забудови.

...

## Стаття 17. Генеральний план населеного пункту

...

9. **Строк дії генерального плану населеного пункту не обмежується.**

...

**Стаття 26<sup>1</sup>.** Подання документів для отримання адміністративних та інших визначених цим Законом послуг у сфері будівництва та отримання результатів їх розгляду

1. Документи для отримання адміністративних та інших визначених цим Законом послуг у сфері будівництва подаються до суб'єкта надання відповідної послуги **за вибором заявника** (якщо інше не визначено цим Законом):

1) **в електронній формі через електронний кабінет або іншу державну інформаційну систему**, інтегровану з електронним кабінетом, користувачами якої є суб'єкт звернення та суб'єкт надання відповідної послуги;

2) **у паперовій формі особисто заявником** (у тому числі через центри надання адміністративних послуг) або поштовим відправленням з описом вкладення.

2. **Виключно в електронній формі через електронний кабінет або іншу державну інформаційну систему**, інтегровану з електронним кабінетом, користувачами якої є суб'єкт звернення та суб'єкт надання відповідної послуги, подаються документи для отримання таких адміністративних та інших визначених цим Законом послуг щодо об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів із середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками (крім об'єктів, на які поширюється дія [Закону України "Про державну таємницю"](#)):

1) отримання вихідних даних (**містобудівних умов та обмежень і технічних умов**);

...

## 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 має намір щодо забудови земельної ділянки, що перебуває у власності або користуванні такої особи, **повинна одержати** містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва.

Містобудівні умови, обмеження та технічні умови для проектування об'єктів будівництва в рамках здійснення державно-приватного партнерства або реалізації проекту, що здійснюється на умовах концесії, можуть надаватися приватному партнеру, концесіонеру на підставі документа, що засвідчує право користування земельною ділянкою, виданого підприємству, установі, організації, що є балансоутримувачем майна, що передається у концесію, за умови, що така земельна ділянка (або її частина) відповідно до положень договору необхідна для здійснення державно-приватного партнерства або реалізації проекту, що здійснюється на умовах концесії.

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 (із зазначенням кадастрового номера земельної ділянки), до якої додаються:

1) копія документа, що посвідчує право власності чи користування земельною ділянкою, або копія договору суперфіцію - **у разі, якщо речове право на земельну ділянку не зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;**

2) копія документа, що посвідчує право власності на об'єкт нерухомого майна, розташований на земельній ділянці - **у разі, якщо право власності на об'єкт нерухомого майна не зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно**, або згода його власника, засвідчена в установленому законодавством порядку (у разі здійснення реконструкції або реставрації);

3) **викопіювання з топографо-геодезичного плану М 1:2 000.**

У випадках, визначених частиною четвертою статті 34 цього Закону та частиною першою статті 12<sup>1</sup> Закону України "Про правовий режим території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи", кадастровий номер земельної ділянки зазначається у заяві за його наявності, а копія документа, що посвідчує право власності чи користування земельною ділянкою, або копія договору суперфіцію додається до заяви за наявності.

Інформацію про речове право на земельну ділянку, право власності на об'єкт нерухомого майна, розташований на земельній ділянці, відомості з Державного земельного кадастру уповноважені органи містобудування та архітектури отримують відповідно до частини восьмої статті 9 Закону України "Про адміністративні послуги".

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 частини третьої статті 29 діє до 1 січня 2019 року - див. абзац другий пункту 1 розділу II Закону № 1817-VIII від 17.01.2017}*

**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.

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** **з обґрунтуванням підстав** такої відмови надається у строк, що не перевищує встановлений строк їх надання.

5. **Містобудівні умови та обмеження** **містять**:

- 1) назву об'єкта будівництва, що повинна відображати вид будівництва та місце розташування об'єкта;
- 1-1) ідентифікатор об'єкта будівництва або закінченого будівництвом об'єкта (для об'єктів нового будівництва та закінчених будівництвом об'єктів, яким присвоєно ідентифікатор об'єкта будівництва до видачі містобудівних умов та обмежень);
- 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 (з урахуванням обмежень використання приаеродромних територій, встановлених відповідно до Повітряного кодексу України);
- 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, планувальні обмеження використання приаеродромних територій, встановлені відповідно до [Повітряного кодексу України](#), зони, встановлені відповідно до законодавства за результатами визначення рівнів ризиків виникнення надзвичайних ситуацій, відображені у містобудівній документації);
- 9) охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж;
- 10) вимоги щодо розроблення розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту (для об'єктів, визначених відповідно до [частини десятої](#) статті 31 цього Закону).

### **Перелік зазначених умов є вичерпним.**

Відомості, визначені пунктами 3, 4, 6-9 цієї частини, визначаються у містобудівних умовах та обмеженнях на підставі відомостей Державного земельного кадастру. Дія цього положення не поширюється на випадки, коли такі дані були встановлені містобудівною документацією до набрання чинності цим абзацом і відомості про них не внесені до Державного земельного кадастру.

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.

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 або за рішенням суду.

**Скасування** містобудівних умов та обмежень здійснюється:

- 1) за заявою замовника;
- 3) за рішенням суду.

У разі скасування за рішенням суду містобудівних умов та обмежень посадові особи відповідного уповноваженого органу містобудування та архітектури несуть відповідальність згідно із законом.

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

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.**

...

\*\*\*