**БУЧАНСЬКА МІСЬКА РАДА**

## КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

**СЬОМА СЕСІЯ СЬОМОГО СКЛИКАННЯ**

# **Р І Ш Е Н Н Я**

# **« 25 » лютого 2016 року №** **185 – 7 - VII**

**Про прийняття за основу Положення про**

**порядок переведення під індивідуальну житлову**

**забудову територій садових товариств в місті Буча**

**Київської області**

З метою визначення планувальної організації і функціонального призначення, просторової композиції і параметрів забудови та ландшафтної організації частини території садових товариств «Берізка» та «Вишневе» в місті Буча Київської області, виходячи із необхідності врегулювання питань існуючої містобудівної ситуації, інженерних мереж та схеми транспортного сполучення міста Буча на вказаних територіях, керуючись Законом України «Про основи містобудування», Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» та Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні», міська рада

**ВИРІШИЛА:**

1. Прийняти за основу Положення про порядок переведення під індивідуальну житлову забудову територій садівничих товариств міста Буча.
2. Оприлюднити дане Положення в засобах масової інформації, а саме: в газеті «Бучанські новини» та на офіційному веб-сайті Бучанської міської ради.
3. Контроль за виконанням даного рішення покласти на комісію з питань містобудування та природокористування.

**Секретар ради В.П. Олексюк**

Затверджено

Рішення \_\_7\_\_ сесії

міської ради VII скликання

2016 р. № 185

**ПОЛОЖЕННЯ**

**про порядок переведення під індивідуальну житлову забудову**

**території садівничих товариств у місті Буча та надання містобудівних умов та обмежень забудови земельних ділянок в садівничих товариствах**

**1. Загальні положення**

**1.1.** Положення про порядок переведення під індивідуальну житлову забудову території садівничих товариств у місті Буча та надання містобудівних умов та обмежень забудови земельних ділянок в садівничих товариствах (далі за текстом - Положення) розроблено відповідно до Земельного кодексу України, Законів України “Про місцеве самоврядування в Україні”, “Про основи містобудування”, “Про архітектурну діяльність”, “Про регулювання містобудівної діяльності”, “Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо діяльності садівницьких товариств та дачних кооперативів”, “Про мораторій на зміну цільового призначення окремих земельних ділянок рекреаційного призначення в містах та інших населених пунктах”, “Про відчуження земельних ділянок, інших об’єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності”, постанов Кабінету Міністрів України від 31.03.2004 року №427 “Про затвердження Порядку вибору земельних ділянок для розміщення об’єктів”, від 13.04.2011 року №461 “Питання прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об’єктів”, від 13.04.2011 року №466 “Деякі питання виконання підготовчих і будівельних робіт”, від 11.05.2011 року №560 “Про затвердження Порядку затвердження проектів будівництва і проведення їх експертизи та визнання такими, що втратили чинність, деяких постанов Кабінету Міністрів України” та від 09.06.2011 року №701 “Про затвердження Порядку проведення державної експертизи інвестиційних програм (проектів)”, Державних будівельних норм України ДБН 360-92\*\* “Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень”, ДБН В.1.1-12:2006 “Будівництво у сейсмічних районах України”, наказів Міністерства охорони здоров’я України від 17.03.2011 року №145 “Про затвердження Державних санітарних норм та правил утримання територій населених пунктів”, Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.05.2011 року №45 “Про затвердження порядку розроблення проектної документації на будівництво об’єктів” та від 07.07.2011 року №109 “Про затвердження Порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст”, Генерального плану міста Буча, затвердженого рішенням 67 сесії міської ради IV скликання від 17.03.2015 року №2124-67-VI.

**1.2.** Положення регламентує порядок надання дозволу на виготовлення містобудівної документації (детального плану території) на переведення території садівничих товариств або їх частини під індивідуальну житлову

забудову, а також порядок надання містобудівних умов та обмежень забудови земельних ділянок на будівництво індивідуальних житлових будинків або реконструкцію існуючих садових будинків в житлові.

**1.3.** Наведені в Положенні терміни вживаються в такому значенні:

- **відчуження земельних ділянок, інших об’єктів нерухомого майна, що на них розміщені, для суспільних потреб або з мотивів суспільної необхідності** – перехід права власності на земельні ділянки, інші об’єкти нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, за плату в державну чи комунальну власність шляхом їх викупу чи примусового відчуження для потреб держави, територіальної громади, суспільства в цілому;

- **генеральний план міста** – містобудівна документація, що визначає принципові вирішення розвитку, планування, забудови та іншого використання території міста;

- **детальний план території** – містобудівна документація, що визначає планувальну організацію та розвиток території;

- **житловий будинок** – будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного у ній проживання;

- **житловий будинок одноквартирний** – індивідуальний житловий будинок, що має прибудинкову ділянку;

- **замовник** – фізична або юридична особа, яка має намір щодо забудови території (однієї чи кількох земельних ділянок) і подала в установленому законодавством порядку відповідну заяву;

- **інженерно – транспортна інфраструктура** – комплекс інженерних, транспортних споруд і комунікацій;

- **містобудівна документація** – затверджені текстові та графічні матеріали з питань регулювання планування, забудови та іншого використання територій;

- **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. Склад, зміст і порядок

надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки визначається центральним органом виконавчої влади з питань будівництва, містобудування та архітектури;

- **поверх мансардний (мансарда, поверх у горищному просторі)** – поверх, фасад якого повністю або частково створений поверхнею (поверхнями) нахиленого чи ламаного даху, при цьому лінія перетину

площини даху і площини фасаду повинна бути на висоті не більше 1,5 м від рівня підлоги мансардного поверху;

- **проектна документація** – затверджені текстові та графічні матеріали, якими визначаються містобудівні, об’ємно-планувальні, архітектурні, конструктивні, технічні, технологічні вирішення, а також кошториси об’єктів будівництва;

- **садівниче товариство** – юридична особа, що утворена фізичними особами – землевласниками чи користувачами земельних ділянок, які

добровільно об’єдналися для задоволення своїх економічних, соціальних та інших потреб на засадах самоврядування і діють на підставі чинного законодавства України та статуту садівничого товариства;

- **садовий будинок** - будівля для літнього (сезонного) використання, яка в питаннях нормування площі забудови, зовнішніх конструкцій та інженерного обладнання не відповідає нормативам, установленим для житлових будинків;

- **суспільна необхідність** – обумовлена загальнодержавними інтересами або інтересами територіальної громади виключна необхідність, для забезпечення якої допускається примусове відчуження земельної ділянки, інших об’єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, у встановленому законом порядку;

- **суспільна потреба** – обумовлена загальнодержавними інтересами або інтересами територіальної громади потреба у земельних ділянках, у тому числі тих, на яких роз0міщені об’єкти нерухомого майна, викуп яких здійснюється в порядку, встановленому законом;

- **територія** – частина земної поверхні з повітряним простором та розташованими під нею надрами у визначених межах (кордонах), що має певне географічне положення, природні та створені в результаті діяльності людей умови і ресурси.

**2. Порядок переведення під індивідуальну житлову забудову території садівничих товариств у місті Буча**

**2.1.** Переведення території садівничих товариств під індивідуальну житлову забудову здійснюється на підставі рішення міської ради згідно затвердженого рішенням міської ради переліку садівничих товариств, що можуть бути переведені під індивідуальну житлову забудову у відповідності з генеральним планом міста Буча в та містобудівною документацію (детальний план території), що розроблена, погоджена, пройшла процедуру громадського обговорення та затверджена в установленому чинним законодавством України порядку, з приведенням вулично – дорожньої

мережі та інженерного забезпечення території до нормативів індивідуальної житлової забудови міського поселення, визначених Державними

будівельними нормами України ДБН 360-92\*\* “Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень”.

**2.2.** З метою отримання дозволу на виготовлення містобудівної документації (детального плану території) на переведення території садівничого товариства під індивідуальну житлову забудову правління садівничого товариства звертається до Бучанського міського голови або відділу містобудування та архітектури Бучанської міської ради з письмовою заявою.

До заяви додаються наступні документи:

2.2.1. Засвідчена нотаріально копія свідоцтва про державну реєстрацію юридичної особи;

2.2.2. Виписка з Єдиного державного реєстру юридичних та фізичних осіб – підприємців із зазначенням в ній інформації, перелік якої визначений статтею 21 Закону України “Про державну реєстрацію юридичних та фізичних осіб - підприємців”, чинна на день подання заяви;

2.2.3. Засвідчена нотаріально копія статуту садівничого товариства в повному обсязі;

2.2.4. Витяг з протоколу загальних зборів членів садівничого товариства, засвідчений належним чином;

2.2.5. Схема території садівничого товариства, завірена підписом голови правління та печаткою садівничого товариства;

2.2.6. Заключення ліцензованого суб’єкта господарювання про інженерно – геологічні умови території з відповідними рекомендаціями щодо її переведення під індивідуальну житлову забудову, якщо ділянка знаходиться в складних геологічних умовах.

**2.3.** Зареєстрована в установленому порядку заява, з комплектом доданих до неї перелічених документів, з резолюцією Бучанського міського голови або відділу містобудування та архітектури Бучанської міської ради направляється в вносяться відділом містобудування та архітектури Бучанської міської ради для підготовки пропозицій міській раді щодо надання дозволу на виготовлення містобудівної документації (детального плану території) на переведення території садівничого товариства під індивідуальну житлову забудову.

**2.4.** Прийняте міською радою рішення про надання дозволу на виготовлення містобудівної документації (детального плану території) на

переведення території садівничого товариства під індивідуальну житлову забудову дає право на отримання вихідних даних на проектування та

здійснення проектно – вишукувальних робіт в порядку, визначеному законодавством.

**2.5.** **Виготовлення містобудівної документації (детального плану території) на переведення території садівничого товариства під індивідуальну житлову забудову здійснюється ліцензованим суб’єктом господарювання на замовлення та за кошти членів садівничого товариства або інвесторів**.

Склад та зміст містобудівної документації (детального плану території) повинні відповідати вимогам Закону України “Про регулювання містобудівної діяльності”, Державних будівельних норм України, чинних на день її розроблення, погодження, проведення процедури громадського обговорення та затвердження в установленому чинним законодавством України порядку.

**2.6.** Містобудівна документація (детальний план території) на переведення території садівничого товариства під індивідуальну житлову забудову, розроблена та погоджена в установленому порядку, **не підлягає експертизі**.

**2.7.** Містобудівна документація (детальний план території) на переведення території садівничого товариства під індивідуальну житлову

забудову, розроблена та погоджена в установленому порядку, **підлягає громадському обговоренню** в порядку, визначеному чинним законодавством України.

Після доопрацювання автором розробки та замовником містобудівної документації (детального плану території) на переведення території садівничого товариства під житлову забудову з врахуванням результатів громадського обговорення містобудівна документація (детальний план території) в установленому порядку передається в вносяться відділом містобудування та архітектури Бучанської міської ради для підготовки та внесення на розгляд міської ради пропозицій щодо її затвердження.

**2.8.** Містобудівна документація (детальний план території) розглядається і затверджується міською радою в порядку і в терміни, визначені чинним законодавством України.

**2.9.** На підставі затвердженої містобудівної документації (детального плану території) на переведення території садівничого товариства під індивідуальну житлову забудову членам садівничого товариства надається дозвіл на зміну цільового призначення земельних ділянок і містобудівні

умови та обмеження її забудови на будівництво індивідуального житлового будинку або реконструкцію існуючого садового будинку в житловий.

**Рішення про надання дозволу членам садівничого товариства на зміну цільового призначення земельних ділянок і містобудівних умов та обмежень їх забудови може бути прийнято міською радою одночасно з затвердженням містобудівної документації (детального плану території)**

**на переведення території садівничого товариства під індивідуальну житлову забудову**.

**3. Порядок надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки в садівничому товаристві на будівництво індивідуального житлового будинку або на реконструкцію існуючого садового будинку в житловий**

**3.1.** З метою отримання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки на будівництво індивідуального житлового будинку або на реконструкцію існуючого садового будинку в житловий члени садівничих товариств, території яких підлягають переведенню під індивідуальну житлову забудову в порядку, визначеному в розділі 2 цього Положення, звертаються з відповідною письмовою заявою до Бучанського міського голови або відділу містобудування та архітектури Бучанської міської ради.

**3.2.** До заяви про надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки на будівництво індивідуального житлового будинку додаються наступні документи:

3.2.1. Копія паспорта (сторінки 1, 2 та сторінка з відміткою про реєстрацію за місцем проживання);

3.2.2. Копія довідки про присвоєння ідентифікаційного номера;

3.2.3. Засвідчена нотаріально копія документа про право власності або користування земельною ділянкою;

3.2.3. Викопіювання з топографо-геодезичного плану М1:500 з нанесеними межами земельної ділянки і червоними лініями вулиць, погоджене відділом містобудування та архітектури Бучанської міської ради;

3.2.4. Кадастрова довідка з містобудівного кадастру;

3.2.5. Містобудівний розрахунок з техніко-економічними показниками запланованого об’єкта будівництва, погоджений з органами державного санітарного нагляду;

3.2.6. Висновок ліцензованого суб’єкта господарювання про інженерно-геологічні умови будівельного майданчика з рекомендаціями щодо будівництва об’єкта містобудування, якщо ділянка знаходиться в складних геологічних умовах.

**3.3.** До заяви про надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки на реконструкцію існуючого садового будинку в житловий додаються наступні документи:

3.3.1. Копія паспорта (сторінки 1, 2 та сторінка з відміткою про реєстрацію за місцем проживання);

3.3.2. Копія довідки про присвоєння ідентифікаційного номера;

3.3.3. Засвідчена нотаріально копія документа про право власності або користування земельною ділянкою;

3.3.3. Викопіювання з топографо-геодезичного плану М1:500 з нанесеними межами земельної ділянки і червоними лініями вулиць, погоджене відділом містобудування та архітектури Бучанської міської ради;

3.3.4. Кадастрова довідка з містобудівного кадастру;

3.3.5. Технічний звіт про можливість здійснення реконструкції існуючого садового будинку в житловий з техніко-економічними

показниками запланованого об’єкта реконструкції, погоджений з органами державного санітарного нагляду;

3.3.6. Висновок ліцензованого суб’єкта господарювання про інженерно-геологічні умови будівельного майданчика з рекомендаціями щодо реконструкції об’єкта, якщо ділянка знаходиться в складних геологічних умовах.

**3.4.** Міською радою або її виконавчим комітетом **можуть бути надані** містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки на будівництво індивідуального житлового будинку або реконструкцію існуючого садового будинку в житловий, які розташовані в садівничих товариств, що не включені до затвердженого рішенням міської ради переліку садівничих товариств, що можуть бути переведені під індивідуальну житлову забудову в відповідності з генеральним планом міста Буча в та містобудівною документацію (детальний план території), за умови, що:

- земельна ділянка знаходиться безпосередньо на міській вулиці та межує з існуючою житловою забудовою;

- вулично – дорожня мережа та інженерне забезпечення території відповідає нормативам індивідуальної житлової забудови міського поселення, визначеним Державними будівельними нормами України ДБН 360-92\*\* “Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень”.

В цьому випадку з метою отримання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки на будівництво індивідуального житлового будинку або на реконструкцію існуючого садового будинку в житловий члени садівничих товариств звертаються з відповідною письмовою заявою до Бучанського міського голови або відділу містобудування та архітектури Бучанської міської ради, до якої додаються наступні документи:

3.4.1. Копія паспорта (сторінки 1, 2 та сторінка з відміткою про реєстрацію за місцем проживання);

3.4.2. Копія довідки про присвоєння ідентифікаційного номера;

3.4.3. Засвідчена нотаріально копія документа про право власності або користування земельною ділянкою;

3.4.4. Викопіювання з топографо-геодезичного плану М1:500 з нанесеними межами земельної ділянки і червоними лініями вулиць, погоджене відділом містобудування та архітектури Бучанської міської ради;

3.4.5. Викопіювання з топографо-геодезичного плану М1:2000;

3.4.6. Кадастрова довідка з містобудівного кадастру;

3.4.7. Фотофіксація земельної ділянки (з оточенням);

3.4.8. Містобудівний розрахунок з техніко-економічними показниками запланованого об’єкта будівництва або технічний звіт про можливість здійснення реконструкції існуючого садового будинку в житловий, погоджений з органами державного санітарного нагляду;

3.4.9. Висновок ліцензованого суб’єкта господарювання про інженерно-геологічні умови будівельного майданчика з рекомендаціями щодо будівництва (реконструкції) об’єкта містобудування;

3.4.10. Витяг з протоколу загальних зборів членів садівничого товариства про надання згоди на вихід з членів садівничого товариства;

3.4.11. Звернення правління садівничого товариства «Берізка» щодо прийняття садівничого товариства до житлового фонду.

3.4.11. Схема території садівничого товариства з позначенням місця розташування земельної ділянки.

3.4.12. Засвідчена нотаріально згода власника земельної ділянки на можливе відчуження частини цієї земельної ділянки для суспільних потреб або з мотивів суспільної необхідності.

**3.5.** Розгляд заяви про надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки на будівництво індивідуального житлового будинку або реконструкцію існуючого садового будинку в житловий здійснюється відділом містобудування та архітектури Бучанської міської ради **протягом 7 (десяти) робочих днів** з дня реєстрації заяви.

**3.6.** Підставою для відмови у видачі містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки на будівництво індивідуального житлового

будинку або на реконструкцію існуючого садового будинку в житловий **є невідповідність намірів забудови земельної ділянки положенням генерального плану міста Буча , затвердженого в установленому чинним законодавством України порядку.**

**3.7.** Пропозиції про надання містобудівних умов та обмежень забудови земельних ділянок на будівництво індивідуальних житлових будинків або на реконструкцію існуючих садових будинків у житлові на розгляд міської ради або її виконавчого комітету вносяться відділом містобудування та архітектури Бучанської міської ради та земельних відносин міської ради.

**3.8.** Рішення про надання містобудівних умов та обмежень забудови земельних ділянок на будівництва індивідуальних житлових будинків або на реконструкцію існуючих садових будинків у житлові приймаються:

3.8.1. Міською радою, у разі необхідності зміни цільового призначення (використання) земельної ділянки;

3.8.2. Виконавчим комітетом міської ради, у разі наявності у забудовника правовстановлюючих документів на право власності або користування земельною ділянкою за цільовим призначенням (використанням) – для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд.

**3.9.** Прийняття рішення про надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки на будівництво індивідуального житлового будинку або реконструкцію існуючого садового будинку в житловий **є підставою для отримання технічних умов на проектування об’єкта**

**будівництва та здійснення проектно-вишукувальних робіт**, в порядку визначеному чинним законодавством України.

**3.10.** Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки на будівництво індивідуального житлового будинку або реконструкцію існуючого садового будинку в житловий є чинними до завершення будівництва (реконструкції) об’єкта.

При зміні замовником намірів забудови, якщо вони відповідають затвердженій в установленому порядку містобудівній документації, він отримує нові містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки.

**3.11.** Чинність наданих містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки не може бути зупинена у зв’язку з початком розроблення, внесення змін або оновлення генерального плану міста Буча.

**3.12.** Завдання на проектування об’єкта будівництва, що визначає обґрунтовані вимоги замовника до планувальних, архітектурних, інженерних і технологічних рішень та властивостей об’єкта будівництва, його основних

параметрів, вартості та організації його будівництва і складається замовником та проектувальником на підставі отриманих містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки.

**Складання завдання на проектування з відхиленням від містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки не допускається**.

**3.13.** У разі необхідності, містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки, видані до набрання чинності цього Положення, можуть бути приведені у відповідність (при відхиленні від прийнятої містобудівної документації) у частині визначення максимально допустимих (граничних) техніко-економічних показників об’єкта будівництва.

**3.14**. Проектна документація на будівництво об’єкта розробляється ліцензованим суб’єктом господарювання у порядку, встановленому центральним органом виконавчої влади з питань будівництва, містобудування та архітектури, з врахуванням вимог містобудівної документації та вихідних даних на проектування, з дотриманням вимог законодавства, державних будівельних норм, стандартів і правил та затверджується замовником.

**3.15.** Здійснення будівництва (реконструкції) об’єкта і прийняття закінченого будівництвом (реконструкцією) об’єкта в експлуатацію здійснюється в установленому чинним законодавством України порядку.

**3.16.** Реконструкція існуючих садових будинків під споруди виробничого призначення не допускається.

**3.17.** Особи, винні в порушенні вимог, встановлених цим Положенням, несуть відповідальність згідно з чинним законодавством.

**4. Заключні положення**

**4.1.** Спори, що виникають з питань застосування цього Положення, вирішуються в судовому порядку.