



ВІДДІЛ МІСТОБУДУВАННЯ ТА АРХІТЕКТУРИ
Виконавчого органу Крижанівської сільської ради
Лиманського району Одеської області

ЩО ТРЕБА ЗНАТИ ПРИ ПОКУПЦІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ІНДИВІДУАЛЬНОГО ЖИЛОГО, САДОВОГО АБО ДАЧНОГО БУДИНКУ

Будівництво власного будинку зазвичай починається з пошуку та придбання земельної ділянки.

І саме на початковому етапі – пошуку та вибору ділянки, важливо, крім аналізу правовстановлюючих документів на запропоновану ділянку (юридична складова), перевіряти також обмеження щодо можливості її забудови (містобудівна складова).

Отже, окрім таких основних характеристик як цільове призначення, площа, місцезнаходження, ціна земельної ділянки та наявні у власника документи, обов'язково потрібно звернути увагу ще на цілу низку факторів, які дуже часто виявляються набагато важливішими, ніж ціна чи площа ділянки, а саме **містобудівна складова**.

Так що таке – містобудівна складова.

Як наголошується статтею 1 Закону України «Про основи містобудування», містобудування (містобудівна діяльність) - це цілеспрямована діяльність державних органів, органів місцевого самоврядування, підприємств, установ, організацій, громадян, об'єднань громадян по створенню та підтриманню повноцінного життєвого середовища, яка включає прогнозування розвитку населених пунктів і територій, планування, забудову та інше використання територій, проектування, будівництво об'єктів містобудування, спорудження інших об'єктів, реконструкцію історичних населених пунктів при збереженні традиційного характеру середовища, реставрацію та реабілітацію об'єктів культурної спадщини, створення інженерної та транспортної інфраструктури.

Отже основними містобудівними складовими при виборі земельної ділянки для будівництва житлового, садового або дачного будинку можна віднести наступні аспекти:

- наявність затвердженої містобудівної документації населеного пункту або території, де знаходиться ділянка;

(Можливість забудови тієї чи іншої ділянки, в більшості випадків, залежить саме від наявної затвердженої містобудівної документації (генеральних планів, детальних планів території, проектів планування садівницьких та дачних товариств).

- наявність або відсутність обмежень щодо забудови земельної ділянки;

(при проектуванні та будівництві необхідно дотримуватися обмежень щодо санітарних та охоронних зон інженерних мереж , обмежень висотності об'єкту тощо);

- наявність існуючої забудови як на земельній ділянці, так і, особливо, на сусідніх ділянках;

(відповідно до вимог Державних будівельних норм, при будівництві будівель та споруд на земельній ділянці необхідно забезпечити протипожежні та санітарні розриви між будівлями як в межах земельної ділянки так і по відношенню до забудови суміжних земельних ділянок у відповідності з класом вогнестійкості);

- наявність комунікацій (інженерних мереж) та можливість підключення до них майбутнього будинку;

(наявність підключення до інженерних мереж існуючої забудови не є гарантованим фактором щодо можливості приєднання до мереж нового будівництва в зв'язку з відсутністю потужності або зношеності мереж)

Наявність **генеральних планів та детальних планів території (ДПТ)** — є одним із самих головних містобудівних факторів, оскільки при відсутності затвердженої містобудівної документації неможливо законно оформити будівельний паспорт та дозвільну документацію на будівництво, та, відповідно, ввести збудований об'єкт в експлуатацію. Отже, будь-яке будівництво на таких ділянках буде мати ознаки самочинного, з усіма наслідками, передбаченими чинним законодавством України.

Існуюча забудова сусідніх земельних ділянок, навіть самочинна, може негативно вплинути на можливість розміщення на обраній (придбаній) Вами земельній ділянці будинку, господарських будівель та споруд.

Державні будівельні норми встановлюють досить чіткі вимоги щодо висоти садибних будинків, відстаней (зокрема, протипожежних) між будівлями та спорудами на сусідніх земельних ділянках, а також нормує відстані до джерел водопостачання (свердловин, колодязів тощо), каналізації (септику), нормує відстані від/до «червоних ліній», відстані до наземних та підземних мереж, розміри охоронних та санітарних зон тощо.

Отже до придбання ділянки необхідно проаналізувати стан оточуючої забудови, визначити (врахувати) наявність охоронних зон електричних мереж, газопроводів тощо, наявність санітарно-захисних зон та інших обмежень, та

оцінити, з точки зору чинних державних будівельних норм, можливість розміщення запланованих Вами будівель та споруд.

Трапляються ситуації, коли існуюча забудова суміжних земельних ділянок «призводить» до неможливості розміщення (будівництва) запланованого (а іноді навіть і будь-якого об'єкту) об'єкту на вибраній ділянці. І в кращому випадку, залишається можливість забудови лише частини такої ділянки або можливість здійснення реконструкції існуючих будівель та споруд, оскільки вже відходить у минуле практика, коли органи містобудування та архітектури погоджували розміщення будинків та господарських будівель з відхиленням (порушенням) від вимог ДБН (зокрема, протипожежних відстаней, відстаней до межі, червоних ліній тощо) за умови отримання згоди від сусідніх землевласників (землекористувачів) на подібне розташування будівель та споруд.

Увага! Одного лише знання чинних нормативів не достатньо, оскільки відсутність забудови на суміжних земельних ділянках, не означає, що власниками цих ділянок не було раніше отримано будівельні паспорти (або заяви на їх видачу не розглядаються в даний момент), в яких вже визначено та погоджено конкретне місцезонашування їх будівель та споруд відносно меж земельної ділянки, а також ступінь вогнестійкості запроектованих будівель (від якої залежить мінімальний протипожежний розрив — від 6 до 15 м). Нажаль, ці фактори не завжди можливо перевірити на етапі вибору земельної ділянки.

ВРАХОВУЮЧИ НАВЕДЕНЕ МОЖНА ЗРОБИТИ НАСТУПНІ ВИСНОВКИ:

- *ВИБИРАЮЧИ ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ЖИТЛОВОГО, САДОВОГО АБО ДАЧНОГО БУДИНКУ ПОТРІБНО ПРИДІЛЯТИ УВАГУ НЕ ЛИШЕ ПЕРЕВІРЦІ ДОКУМЕНТІВ НА ПРАВО ВЛАСНОСТІ, АЛЕ І НЕ МЕНШ РЕТЕЛЬНО АНАЛІЗУВАТИ НАЯВНУ МІСТОБУДІВНУ ДОКУМЕНТАЦІЮ, А ТАКОЖ ВРАХОВУВАТИ ПРИ ВИБОРІ ДІЛЯНКИ ІСНУЮЧУ ЗАБУДОВУ.*
- *САМЕ КОМПЛЕКСНИЙ ПІДХІД ДОЗВОЛИТЬ УНИКНУТИ БІЛЬШОСТІ ПРОБЛЕМ З МАЙБУТНІМ БУДІВНИЦТВОМ ТА ЗМОЖЕ ГАРАНТУВАТИ КОМФОРТНУ ТА БЕЗПЕЧНУ ЕКСПЛУАТАЦІЮ ЗВЕДЕНОГО ОБ'ЄКТУ*