М І Н І С Т Е Р С Т В О Р Е Г І О Н А Л Ь Н О Г О Р ОЗ В И Т К У, Б У Д І В Н И Ц Т В А Т А

Ж И Т Л О В О – К О М У Н А Л Ь Н О Г О Г О С П О Д А Р С Т В А У К Р А Ї Н И

Д Е Р Ж А В НЕ П І Д П Р И Є М С Т В О

У К Р А ЇН С Ь К И Й Д Е Р Ж А В Н И Й Н А У К О В О – Д О С Л І Д Н И Й І Н С Т И Т У Т

П Р О Е К Т У В А Н Н Я М І С Т „Д І П Р О М І С Т О” І М Е Н І Ю. М. Б І Л О К О Н

**Ф А С Т І В**

КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

**ПЛАН ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ**

**КНИГА 2**

**КИЇВ – 2016 р.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **МІНІСТЕРСТВО РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ,**  **БУДІВНИЦТВА ТА ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ** | | |
|  | **Д Е Р Ж А В Н Е П І Д П Р И Є М С Т В О**  **УКРАЇНСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ НАУКОВО-ДОСЛІДНИЙ ІНСТИТУТ**  **ПРОЕКТУВАННЯ МІСТ «ДІПРОМІСТО» ІМЕНІ Ю.М.БІЛОКОНЯ** | | |
|  | | | |
| Державні ліцензії  Проектні роботи – Серія АГ № 573221 від 8.02.2011 р. до 8.02.2016 р.  Топографо-геодезичні, картографічні роботи – Серія АВ № 547484 від 03.08.2010 р.  Проведення робіт із землеустрою - Серія АГ № 583330 від 19.04.2011 р.  Пожежна сигналізація та інші – Серія АГ № 595095 від 20.05.2011 р. | | EN ISO 9001:2008  Реєстраційний номер:  01.467.804 |

**АРХ.№ 91424**

**ПЛАН ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ**

**МІСТА ФАСТІВ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

**КНИГА 2**

**Замовник: Виконавчий комітет Фастівської міської ради**

**Договір № 740-11-2016**

###### Директор І.Шпилевський

**Начальник АПУ В. Токар**

**Начальник АПМ-3 М.Маслова**

**ГАП Г. Айлікова**

**Начальник відділу НМЗМП А.Економов**

**КИЇВ - 2016 р.**

**Склад проекту**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Найменування матеріалів** | **На чому виконані** | **Кількість примірників** | **Масштаб** | **Інвентарний**  **чи архівний №** | |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | |
| **І.Графічні матеріали** | | | | | | |
| 1. | Схема зонування території міста | Папір ламінований  Папір | 1  3 | 1:5000 | | 190524 |
| 4. | Схема зонування території міста з виділенням планшетів | Папір | 2 | б/м | | В складі пояснювальної записки |
| 5. | Схема зонування території міста | альбом | 1 | б/м | | 190525 |
| **І Текстові матеріали** | | | | | | |
| 1. | Пояснювальна записка. Книга 1  План зонування території міста (зонінг). | Книга | 4 |  | 91423 | |
|  | Пояснювальна записка. Книга 2  План зонування території міста (зонінг). Додатки | Книга | 4 |  | 91424 | |

# **ЗМІСТ**

[**ЗМІСТ** 4](#_Toc456969567)

[**ВСТУП** 5](#_Toc456969568)

[4.1. УЧАСНИКИ ВІДНОСИН В СФЕРІ ДІЇ ЗОНІНГУ ТА ЇХ ПОВНОВАЖЕННЯ 8](#_Toc456969569)

[4.2. ЗАСТОСУВАННЯ ЗОНІНГУ ПІД ЧАС РОЗМІЩЕННЯ ОБ'ЄКТІВ МІСТОБУДУВАННЯ, БУДІВНИЦТВА ТА РЕКОНСТРУКЦІЇ 10](#_Toc456969570)

[**РОЗДІЛ 5. РЕГУЛЮВАННЯ ЗАБУДОВИ ТА ІНШОГО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК** 10](#_Toc456969571)

[5.1. ЗАГАЛЬНІ ЗОНАЛЬНІ ПОГОДЖЕННЯ 10](#_Toc456969572)

[5.2. СПЕЦІАЛЬНІ ЗОНАЛЬНІ ПОГОДЖЕННЯ 11](#_Toc456969573)

[5.3. ПОРЯДОК ЗАБУДОВИ ТА ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК, ЯКІ НА МОМЕНТ ЗАТВЕРДЖЕННЯ ЗОНІНГУ НЕ ВІДПОВІДАЮТЬ ЙОГО ВИМОГАМ 12](#_Toc456969574)

[5.4. ЗМІНА ВИДУ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, ЩО ПЕРЕБУВАЄ У ВЛАСНОСТІ (КОРИСТУВАННІ) ЮРИДИЧНИХ ТА](#_Toc456969575)[ФІЗИЧНИХ ОСІБ 13](#_Toc456969576)

[5.5. УМОВИ, ПІДСТАВИ ТА ПРИНЦИПИ ВИЛУЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК, ІНШИХ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА ДЛЯ ДЕРЖАВНИХ ТА СУСПІЛЬНИХ ПОТРЕБ 14](#_Toc456969577)

[5.6. ВСТАНОВЛЕННЯ СЕРВІТУТІВ 14](#_Toc456969578)

[5.7. ОТРИМАННЯ містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки ОСОБОЮ, ЯКА МАЄ ПРАВО ВЛАСНОСТІ ЧИ КОРИСТУВАННЯ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ З ОБ'ЄКТАМИ](#_Toc456969579)[НЕРУХОМОГО МАЙНА 15](#_Toc456969580)

[**РОЗДІЛ 6. ВНЕСЕННЯ ДОПОВНЕНЬ ТА ЗМІН ДО ЗОНІНГУ** 16](#_Toc456969581)

[6.1. ПІДСТАВИ ДЛЯ ВНЕСЕННЯ ДОПОВНЕНЬ ТА ЗМІН ДО ЗОНІНГУ, ВИДИ ЗМІН ТА ДОПОВНЕНЬ 16](#_Toc456969582)

[6.2. ВНЕСЕННЯ ДОПОВНЕНЬ ТА ЗМІН ДО ЗОНІНГУ ЗА ІНІЦИАТИВОЮ ОРГАНІВ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ 16](#_Toc456969583)

[6.3. ВНЕСЕННЯ ДОПОВНЕНЬ ТА ЗМІН ДО ЗОНІНГУ ЗА ІНІЦИАТИВОЮ ЮРИДИЧНИХ ТА ФІЗИЧНИХ ОСІБ 17](#_Toc456969584)

[**РОЗДІЛ 7. ОБ’ЄКТИ НЕРУХОМОГО МАЙНА НЕВІДПОВІДНІ ДО ЗОНІНГУ. ПОГОДЖЕННЯ ВІДХИЛЕНЬ ВІД ЗОНІНГУ** 18](#_Toc456969585)

[7.1. ТЕРИТОРІЇ, ЯКІ ЗА МІСТОБУДІВНОЮ ДОКУМЕНТАЦІЄЮ ЗМІНЮЮТЬ СВОЄ ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ПРИЗНАЧЕННЯ 18](#_Toc456969586)

[7.2. ОБ’ЄКТИ НЕРУХОМОГО МАЙНА НЕВІДПОВІДНІ ДО ЗОНІНГУ 18](#_Toc456969587)

[7.3. ВИКОРИСТАННЯ ОБ’ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА, ЩО НЕ ВІДПОВІДАЮТЬ ЗОНІНГУ 19](#_Toc456969588)

[7.4. ПОГОДЖЕННЯ ЗМІН ВИКОРИСТАННЯ І ЗАБУДОВИ НЕВІДПОВІДНИХ ДІЛЯНОК, БУДИНКІВ, СПОРУД 20](#_Toc456969589)

**ДОКУМЕНТИ ТА ДОДАТКИ** 24

**ВСТУП**

Робота «План зонування території міста Фастів Київської області» виконана ДП УДНДІПМ «Діпромісто» імені Ю.М. Білоконя на замовлення Виконавчого комітету Фастівської міської ради Київської області. План зонування території міста виконуються у розвиток та на основі генерального плану міста, який був розроблений інститутом ДП «УКРНДПІЦИВІЛЬБУД» в 2013 році. Робота виконана у відповідності до договору №740-11-2016 та завдання, погодженого замовником.

План зонування території (зонінг) є містобудівною документацією місцевого рівня, що виконується відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», нормативно-правових актів державної влади, а також відповідно документів, що визначають основні напрямки територіального розвитку міста, охорони та використання його культурної спадщини, навколишнього природного середовища, тощо.

Зонінг розроблено з метою регулювання планування та забудови території міста з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів, раціонального використання території; створення сприятливих умов для залучення інвестицій у будівництво шляхом забезпечення можливості вибору інвестором найбільш ефективного виду використання земельної ділянки, забезпечення вільного доступу громадян до інформації стосовно розвитку міста.

Основна мета Плану зонування території (Зонінгу) – встановлення територіальних зон за видами переважного, супутнього та допустимого використання території міста, а також визначення умов та обмежень забудови земельних ділянок у різних територіальних зонах для містобудівних потреб.

У відповідності до ст..24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», зміна цільового призначення земельної ділянки, яка не відповідає плану зонування та/або детальному плану території забороняється.

Нормативно-правовою базою для розробки Плану зонування є:

* + Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
  + Національний стандарт України - ДСТУ-Н Б Б.1-1-12:2011 «Настанова про склад та зміст плану зонування території (Зонінг)»;
  + ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень»;
  + «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів», затверджені Міністерством охорони здоров’я України від 19.06.1996р. №173;
  + інші фахові нормативні документи.

План зонування території (зонінг) м. Фастів, у відповідності до завдання, розробляється на всю територію міста і складається з двох невід’ємних частин – графічної та текстової.

Графічна частина зонінгу містить:

- Схема зонування території міста – креслення (1:5000)

- Схема зонування території міста – альбом (1:2000);

Текстова частина містить пояснювальну записку, що складається з двох книг:

Книга 1 – «План зонування території міста Фастів»., в якій визначається режим забудови та використання території міста, наводиться перелік територіальних зон, переважні, супутні та допустимі види забудови, а також містобудівні умови та обмеження для кожної зони.

Книга 2 – **«**План зонування території міста Фастів. Додатки», в якій надається інформація з процедурних питань щодо реалізації зонінгу.

Проект, в частині визначення переважних, супутніх та допустимих видів забудови земельних ділянок та розроблення плану зонування міста, базується на рішеннях затвердженої містобудівної документації, та інформації, наданої Відділом містобудування та архітектури Виконавчого комітету Фастівської міської ради.

Крім того, в роботі виправлені деякі технічні помилки, що були допущені при виконанні генерального плану міста. Для визначені зони проходження червоних ліній використовувалась робота «м.Фастів. План червоних ліній магістральних та основних житлових вулиць», що виконується ДП УДНДІПМ «Діпромісто» імені Ю.М.Білоконя паралельно з виконанням зонінгу.

При розробленні Плану зонування території були використані:

* „м. Фастів Київської області. Генеральний план»” (ДП «УКРНДПІЦИВІЛЬБУД», 2013 р.)
* матеріали містобудівного та земельного кадастрів, чергового плану міста.

В даному томі представлені процедурні питання, що роз’яснюють шляхи реалізації зонінгу. Зокрема, надаються пропозиції щодо регулювання забудови та іншого використання земельних ділянок, внесення доповнень та змін до зонінгу, використання об’єктів нерухомого майна невідповідних до зонінгу, погодження відхилень від зонінгу, щодо учасників відносин в сфері дії зонінгу та їх компетенції.

Для більшої зручності користування текстовою частиною зонінгу, застосована наскрізна нумерація розділів проекту в першому та другому томах.

Робота виконана у відповідності до вимог ДСТУ-Н Б Б.1-12:2011 «Настанова про склад та зміст плану зонування території (зонінг)».

Робота виконана авторським колективом Архітектурно-планувальної майстерні № 3 (начальник М.Маслова) та Сектору транспортних мереж (начальник –Д.Жуков) у складі:

|  |  |
| --- | --- |
| **Архітектурно-планувальні розділи** | |
| Головний архітектор проекту, к.т.н. | Г. Айлікова |
| Провідний архітектор | К.Кошева |
| Науковий співробітник | О.Патиченко |
| Архітектор | Л. Айлікова |
| Архітектор | М.Ларіна |
| **Техніко-економічні розділи** | |
| Учений секретар, к.г.н. | О.Сивак |
| Керівник групи | Г.Нестеренко |
| Мол. науковий співробітник | П.Остапенко |
| Інженер | О.Золотаревич |
| **План червоних ліній магістральних вулиць** | |
| Головний інженер проекту | Д.Жуков |
| Науковий співробітник | О.Шаповалов |
| Керівник групи | А.Богданов |

РОЗДІЛ 4. ОРГАНИ РЕАЛІЗАЦІЇ ЗОНІНГУ ТА ЇХ КОМПЕТЕНЦІЯ

## 4.1. УЧАСНИКИ ВІДНОСИН В СФЕРІ ДІЇ ЗОНІНГУ ТА ЇХ ПОВНОВАЖЕННЯ

1. Учасниками відносин в сфері діїПлану зонування території (зонінгу) є міська рада, її виконавчий комітет, міський голова, Відділ містобудування та архітектури виконавчого комітету Фастівської міської ради, інші структурні підрозділи міськвиконкому та міської ради, міський державний орган земельних ресурсів, інші зацікавлені місцеві органи виконавчої влади, фізичні та юридичні особи.

2. З метою дотримання встановленого Зонінгом відповідно до законодавства порядку забудови та іншого використання територій, окремих земельних ділянок *міська рада:*

- в межах своїх повноважень, визначених законом, приймає рішення щодо відповідного використання певних земельних ділянок у випадках, визначених Зонінгом;

- виконує інші функції відповідно до законодавства.

3. *Виконавчий комітет міської ради (*за умови делегування повноважень міською радою)*:*

- забезпечує організацію виконання Зонінгу;

- забезпечує контроль за виконанням Зонінгу;

- готує та вносить на розгляд міської ради проекти рішень з усіх питань, що передбачені Зонінгом;

- інформує населення про зміст, завдання і процедури виконання Зонінгу;

- під час надання спеціальних зональних погоджень залучає зацікавлених фізичних, юридичних осіб до обговорення проектів рішень щодо забудови земельних ділянок;

- в межах компетенції здійснює розгляд спірних питань, що виникають під час виконання Зонінгу;

4.*Відділ містобудування та архітектури виконавчого комітету Фастівської міської ради:*

- здійснює організаційне забезпечення виконання Зонінгу, координацію діяльності інших підрозділів міськвиконкому, міських служб центральних органів виконавчої влади у сфері дії Зонінгу;

- готує та надає за письмовим запитом фізичних, юридичних осіб інформацію про переважні, супутні і допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок, містобудівні умови і обмеження забудови земельних ділянок у кожній зоні;

- надає висновки щодо необхідності спеціальних зональних погоджень;

- готує висновки (комплексні висновки) щодо відповідності Зонінгу поданих намірів забудови для надання зацікавленим особам містобудівних умов та обмежень або відмови у їх наданні;

- готує вихідні дані для проектування об'єктів містобудування;

- готує та подає виконавчому комітету міської ради пропозиції щодо надання певним земельним ділянкам статусу «вимушеної невідповідності вимогам Зонінгу»;

- проводить аналітичні роботи щодо спостереження (моніторингу) процесів забудови та землекористування, розвитку інженерно-технічної інфраструктури, екологічного стану тощо;

- надає зацікавленим особам інформацію, яка міститься в Зонінгу та затвердженій містобудівній документації;

- виконує інші обов'язки, пов'язані з дотриманням та реалізацією Плану зонування території (зонінгу);

- організовує підготовку пропозицій щодо внесення змін та доповнень до Плану зонування території (зонінгу);

- розглядає заяви на отримання спеціальних зональних погоджень на допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок; на зміну видів використання об'єктів нерухомого майна, що дозволені у відповідних зонах за спеціальними зональними погодженнями;

- розглядає заяви на отримання необхідних погоджень на відхилення від вимог Зонінгу;

- розглядає містобудівну документацію та подає її для затвердження на сесії міської Ради;

- розглядає інші питання щодо реалізації Зонінгу.

5. *Фізичні та юридичні особи:*

- при здійсненні містобудівної діяльності зобов'язані керуватися Планом зонування території (зонінгом) та іншою затвердженою містобудівною документацією;

- беруть участь у громадських обговореннях питань, що відносяться до спеціальних зональних погоджень в межах певної територіальної зони, якщо вони є власниками (користувачами) земельних ділянок або об’єктів нерухомого майна, розташованих в межах цієї територіальної зони, та на суміжній із визначеною зоною території;

- мають можливість у встановленому порядку одержувати інформацію про форми власності, допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок, єдині умови і обмеження забудови земельних ділянок, виконувати згідно цієї інформації передпроектні роботи (містобудівні розрахунки) та надавати їх в якості супроводжувальних матеріалів під час розгляду відповідних питань;

- мають право вимагати від органів влади та інших фізичних і юридичних осіб додержання Плану зонування території (зонінгу);

- мають право інформувати органи місцевого самоврядування, органи влади, інших фізичних і юридичних осіб про порушення, виявлені під час реалізації Плану зонування (зонінгу).

## 4.2. ЗАСТОСУВАННЯ ЗОНІНГУ ПІД ЧАС РОЗМІЩЕННЯ ОБ'ЄКТІВ МІСТОБУДУВАННЯ, БУДІВНИЦТВА ТА РЕКОНСТРУКЦІЇ

1. Всі об'єкти містобудування, що на день набуття чинності Зонінгу, правомірно побудовані та введені у експлуатацію на території міста, використовуються (експлуатуються) без отримання додаткових дозволів та погоджень.

2. Рішення про надання земельної ділянки, або дозволу на будівництво об'єктів містобудування, прийняті до набуття чинності Зонінгу, є чинними протягом встановленого законодавством терміну дії дозволу.

3. Планування (розміщення) будь-яких об'єктів містобудування на території міста та їх будівництво здійснюється за умов відповідності Плану зонування території (зонінгу) і за умови отримання містобудівних умов та обмежень.

4. Особи, які мають земельну ділянку у власності або у користуванні, та бажають здійснити будівництво або зміну виду використання земельної ділянки (в межах встановленого цільового призначення), мають ознайомитись із Зонінгом та зобов'язані узгодити свої наміри забудови його вимогам, після чого отримують містобудівні умови та обмеження згідно Плану зонування території (зонінгу).

5. Особи, зацікавлені у будівництві об'єкта містобудування, що не мають у власності або користуванні відповідної земельної ділянки для такого будівництва, при здійсненні вибору земельної ділянки та місця розташування об'єкта на території міста повинні керуватися положеннями Плану зонування території (зонінгу). Для цього вони мають ознайомитися з Зонінгом щодо поділу території міста на зони та переважні, супутні і допустимі види забудови та використання земельних ділянок, дозволені у кожній зоні, а також Планом зонування території міста, де відображене розміщення зон. Для будівництва на землях, що належать до державної або комунальної власності, зацікавлені особи вживають заходів щодо набуття права на землю згідно із земельним законодавством.

6. Надані містобудівні умови та обмеження не надають права на виконання будівельних робіт.

# **РОЗДІЛ 5. РЕГУЛЮВАННЯ ЗАБУДОВИ ТА ІНШОГО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК**

## 5.1. ЗАГАЛЬНІ ЗОНАЛЬНІ ПОГОДЖЕННЯ

1. Зональне погодження встановлює факт відповідності намірів власника або користувача земельної ділянки містобудівним та іншим умовам, що встановлені Планом зонування території (зонінгом) для відповідних територіальних зон, коли заявник має намір підтвердити відповідність своїх будівельних намірів містобудівним та іншим умовам та вимогам.

Результатом загального зонального погодження є висновок про відповідність намірів забудовника Зонінгу та отримання заявником містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки.

2. Заявка на отримання загального зонального погодження направляється до Відділ містобудування та архітектури виконавчого комітету Фастівської міської ради. Заявка повинна містити:

- заяву про надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки;

- необхідну інформацію про земельну ділянку та копії правовстановлюючих документів на неї;

- інформацію щодо всіх існуючих об'єктів та об'єктів, які передбачено спорудити на земельній ділянці, характеристику цих об'єктів (загальна площа, поверховість, характер використання і т. ін.), можливість підключення їх до мереж інженерно-технічного забезпечення, інші характеристики;

- містобудівні розрахунки.

3. При отриманні заяви про надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки Відділ містобудування та архітектури виконавчого комітету Фастівської міської ради.

- у випадку комплектності, реєструє заяву;

- готує письмові висновки по суті запиту згідно чинного законодавства.

4. Загальне зональне погодження здійснюється виключно при відповідності будівельних намірів заявника Зонінгу, обов'язковим нормативам та стандартам.

## 

## 5.2. СПЕЦІАЛЬНІ ЗОНАЛЬНІ ПОГОДЖЕННЯ

1. Будівництво об'єктів містобудування, пов'язане з тими видами їх використання, які окремо наведені в списках для кожного типу територіальних зон (допустимі види використання, що потребують спеціального дозволу або погодження), потребують спеціального зонального погодження. Спеціальні зональні погодження здійснюються із обов'язковим наданням містобудівних розрахунків та передпроектних розробок.

Зазначені погодження можуть проводитись:

- на стадії набуття земельних ділянок фізичними та юридичними особами із земель комунальної та державної власності;

- на стадії, узгодження власниками об'єктів нерухомого майна та земельних ділянок намірів забудови.

2. Заявка на спеціальне зональне погодження направляється до Відділ містобудування та архітектури виконавчого комітету Фастівської міської ради.. Заявка повинна містити:

- заяву із обґрунтованими намірами забудови та містобудівними розрахунками;

- необхідну інформацію про земельну ділянку або інший об'єкт нерухомості та умови її власності;

- схему забудови ділянки, позначення всіх існуючих об'єктів та об'єктів, що передбачено збудувати або змінити, та їх характеристики - загальну інформацію про обсяг ресурсів, що будуть споживатися на запланованих об'єктах (енергозабезпечення, водоспоживання, чисельність працівників, вантажоперевезення, необхідність в під'їзних залізничних коліях та ін.), про вплив об'єкту на оточуюче середовище (об'єм викидів в атмосферу, кількість відходів виробництва та ступінь їх шкідливості і т. ін.), про перспективну кількість відвідувачів та необхідну кількість місць для паркування автомобілів;

- додаткові техніко-економічні обґрунтування розміщення об'єкту саме в обумовленому заявкою місці.

3. На підставі пропозицій заявника виконавчий комітет та Відділ містобудування та архітектури виконавчого комітету Фастівської міської ради забезпечує інформування громади.

4. Пропозиції до проектів містобудівної документації під час громадського обговорення питань, що відносяться до спеціальних зональних погоджень в межах певної територіальної зони, мають право надавати фізичні та юридичні особи якщо вони є власниками (користувачами) земельних ділянок або об’єктів нерухомого майна, розташованих в межах цієї територіальної зони та на суміжній із визначеною зоною території.

5. За пропозиціями громади та за результатами засідання містобудівної ради Відділ містобудування та архітектури виконавчого комітету Фастівської міської ради готує проект рішення про надання, або відмову, у наданні містобудівних умов та обмежень.

## 5.3. ПОРЯДОК ЗАБУДОВИ ТА ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК, ЯКІ НА МОМЕНТ ЗАТВЕРДЖЕННЯ ЗОНІНГУ НЕ ВІДПОВІДАЮТЬ ЙОГО ВИМОГАМ

1. Відведені земельні ділянки та інші існуючі на момент набуття чинності Планом зонування території (зонінгом) об'єкти нерухомого майна, що за видом або способом використання, техніко-інженерними показниками не відповідають вимогам Зонінгу, можуть використовуються без визначення терміну приведення їх у відповідність до містобудівного регламенту, якщо вони не створюють загрози для життя, здоров’я людини, для оточуючого середовища, об’єктів культурної спадщини.

2. **Зміна видів використання земельних ділянок і об’єктів будівництва фізичними та юридичними особами здійснюється у відповідності до переліків видів переважного, супутнього, допустимого видів використання в межах відповідної територіальної зони при дотриманні вимог містобудівних регламентів та в порядку, визначеному законодавством, за умов забезпечення надійності та безпеки об’єктів нерухомого майна.**

3. Дозволяється капітальний ремонт та експлуатація будівель і споруд, які не відповідають вимогам Плану зонування території (зонінгу), а також їх реконструкція і технічне переоснащення, якщо це не призведе до збільшення невідповідностей Зонінгу. Ніяка будівля або споруда, що не відповідає вимогам Зонінгу, не може бути змінена на іншу будівлю чи споруду, що також не відповідає вимогам Зонінгу. Забудова на територіях, що зарезервовані під конкретний об'єкт, здійснюється тільки у відповідності із вимогами Плану зонування території (зонінгу).

4. Заміна виду землекористування, який не відповідає дозволеним у даній зоні видам діяльності, може здійснюватися тільки за умов досягнення цієї відповідності. Зміна одного виду використання, який не відповідає вимогам Плану зонування території (зонінгу), на інший, що також не відповідає вимогам Зонінгу, не допускається.

5. У випадках, коли земельна ділянка за своїми характеристиками (малий розмір, недостатня ширина, складна ламана конфігурація, несприятливі інженерно-будівельні умови тощо), не дозволяє змінити її використання згідно вимогам, встановленим для територіальної зони, в якій вона розміщена, то виконавчий комітет Фастівської міської ради на підставі висновку Відділу містобудування та архітектури виконавчого комітету Фастівської міської ради відповідним рішенням може надати статус «вимушеної невідповідності вимогам Зонінгу». При цьому тип використання зазначеної ділянки може бути збережений на термін, встановлений виконавчим комітетом Фастівської міської ради.

## 5.4. ЗМІНА ВИДУ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, ЩО ПЕРЕБУВАЄ У ВЛАСНОСТІ (КОРИСТУВАННІ) ЮРИДИЧНИХ ТА

## ФІЗИЧНИХ ОСІБ

1. Зацікавлена особа, яка є власником (користувачем) земельної ділянки і має намір змінити вид її використання на інший, повинна:

- ознайомитись із списком переважних та допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок, встановленим Планом зонування території (зонінгом) для зони, в якій знаходиться земельна ділянка заявника;

2. При виникненні необхідності зміни цільового призначення (виду використання) земельної ділянки, що перебуває у користуванні фізичної або юридичної особи та була надана із земель комунальної власності, користувач звертається із відповідним клопотанням до міської ради у якому обґрунтовує необхідність зміни цільового призначення.

Відповідне клопотання та обґрунтування передається до виконавчого комітету Кременчуцької міської ради.

У випадку можливості зміни цільового призначення (виду використання) земельної ділянки у межах переважних, супутніх та/або допустимих видів використання у відповідній територіальній зоні Відділ містобудування та архітектури виконавчого комітету Фастівської міської ради готує пропозиції щодо зміни цільового призначення земельної ділянки та передає їх на розгляд до виконавчого комітету міської ради.

3. У випадку, якщо земельна ділянка надана у користування фізичній або юридичній особі із земель приватної власності, зміну цільового призначення (виду використання) земельної ділянки здійснює її власник або користувач, що уповноважений власником у встановленому чинним законодавством порядку.

## 5.5. УМОВИ, ПІДСТАВИ ТА ПРИНЦИПИ ВИЛУЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК, ІНШИХ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА ДЛЯ ДЕРЖАВНИХ ТА СУСПІЛЬНИХ ПОТРЕБ

1. Умови, підстави та порядок вилучення земельних ділянок, інших об'єктів нерухомості для державних та суспільних потреб визначаються чинним законодавством.

2. Підставою для прийняття місцевими органами самоврядування рішень про вилучення земель для державних та громадських потреб є затверджена у встановленому порядку містобудівна документація.

Рішення про вилучення земельних ділянок для суспільних потреб може бути прийнято, лише за наступних вимог:

- доведеної необхідності відповідних державних або громадських потреб;

- неможливості реалізувати ці потреби інакше, як шляхом вилучення відповідних ділянок або їх частин;

3. Державними та громадськими потребами міста, які можуть бути підставою для вилучення земельних ділянок, інших об'єктів нерухомості, є:

- необхідність будівництва об'єктів загального користування, житлового фонду, інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури у відповідності до затверджених проектів, а саме: бульварів, парків, скверів, набережних, пляжів, вулиць, доріг, мостів, тунелів, естакад та інших транспортних споруд, об'єктів та мереж інженерного обладнання, некомерційних об'єктів охорони здоров'я, об'єктів охорони правопорядку, пожежних частин та депо, загальноосвітніх некомерційних шкіл тощо;

- підтверджена рішенням органів самоврядування міста необхідність комплексної реконструкції територій, забудованих зношеним або аварійним фондом, при умові виплати компенсації власникам нерухомості, або на основі домовленості між органами місцевого самоврядування, інвесторами, забудовниками, квартиронаймачами про надання їм рівноцінного житла, або надання іншої земельної ділянки з урахуванням вартості знесеного житла та облаштування ділянки.

## 5.6. ВСТАНОВЛЕННЯ СЕРВІТУТІВ

Органи місцевого самоврядування мають право вимагати від власників земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна надання права обмеженого користування ними для забезпечення громадських потреб (земельного сервітуту) – забезпечення проходів або (та) проїздів через земельну ділянку, прокладання та експлуатації ліній електромереж, зв'язку, магістральних інженерних мереж, забезпечення їх ремонту, здійснення заходів, що забезпечують збереження культурного шару, інших громадських потреб, що не можуть бути встановлені інакше, ніж шляхом земельного сервітуту.

Межі земельних сервітутів позначаються на плані земельної ділянки.

Умови використання земельної ділянки в межах сервітуту (розмір та місцезнаходження використовуваної частини земельної ділянки або об'єкту, спосіб використання або обмеження по способах використання, плата, термін дії тощо) визначаються угодою між виконавчим комітетом міської ради та власником земельної ділянки (всі сервітути встановлюються відповідно до земельного законодавства на стадії розробки проектів відводу земельної ділянки).

## 

## 5.7. ОТРИМАННЯ містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки ОСОБОЮ, ЯКА МАЄ ПРАВО ВЛАСНОСТІ ЧИ КОРИСТУВАННЯ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ З ОБ'ЄКТАМИ

## НЕРУХОМОГО МАЙНА

1. Власник (користувач) нерухомого майна, розташованого на земельній ділянці, що належить йому на праві власності чи користування та призначена для обслуговування та експлуатації цього майна, який має намір здійснити будівництво (реконструкцію, знесення існуючої будівлі з наступним будівництвом) за встановленим функціональним призначенням об'єкта та цільовим призначенням земель (категорією), звертається до виконавчого комітету міської ради, із заявою, про надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки та необхідним комплектом документів зазначених в заяві.

2. Відділ містобудування та архітектури виконавчого комітету Фастівської міської ради визначає відповідність намірів забудовника та переданої документації вимогам Плану зонування території (зонінгу), містобудівній документації. У разі, якщо наміри забудови відносяться до переважного та/або супутнього виду використання (забудови) відповідної території, Відділ містобудування та архітектури виконавчого комітету Фастівської міської ради у визначений термін з моменту звернення надає заявникові містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки, встановлені Зонінгом**.**

3. У разі, якщо наміри заявника щодо будівництва не відповідають вимогам законодавства, державним будівельним нормам, містобудівній документації, використанню території, визначеному Планом зонування території (зонінгом), заявнику надається відповідь за цією невідповідністю та рекомендації щодо можливої зміни намірів будівництва.

4. У разі, якщо наміри заявника щодо будівництва об'єкта віднесені Планом зонування території (зонінгом), до допустимих видів використання, що потребують спеціального дозволу або погодження, заявнику може бути надана відповідь щодо необхідності здійснення спеціального зонального погодження.

5. Перелік об’єктів будівництва, для проектування яких містобудівні умови та обмеження не надаються, визначає центральний орган виконавчої влади з питань будівництва, містобудування та архітектури.

# **РОЗДІЛ 6. ВНЕСЕННЯ ДОПОВНЕНЬ ТА ЗМІН ДО ЗОНІНГУ**

## 6.1. ПІДСТАВИ ДЛЯ ВНЕСЕННЯ ДОПОВНЕНЬ ТА ЗМІН ДО ЗОНІНГУ, ВИДИ ЗМІН ТА ДОПОВНЕНЬ

1. Внесення доповнень та змін до Плану зонування території (зонінгу) здійснюється шляхом прийняття відповідних рішень міської ради, що забезпечують відповідність Зонінгу, Законам України, підзаконним нормативно-правовим актам та рішенням органів місцевого самоврядування.

**2. Підставами для розгляду питань про внесення змін до Зонінгу можуть бути:**

**- звернення органів державної влади щодо внесення змін до Зонінгу відносно розташування об’єктів будівництва державного значення;**

**- звернення органів виконавчої влади міста щодо внесення змін до Зонінгу відносно розташування об’єктів будівництва муніципального значення;**

**- рішення органів місцевого самоврядування у разі необхідності вдосконалення порядку регулювання використання та забудови території міста;**

**- звернення фізичних та юридичних осіб, якщо є обґрунтовані підстави щодо реалізації положень Зонінгу які можуть привести до неефективного використання земельних ділянок для містобудівних потреб та об’єктів будівництва, знижує їх вартість, перешкоджає реалізації прав і законних інтересів громадян та їх об’єднань;**

- внесенням змін до генерального плану міста, необхідністю врахування пропозицій щодо забудови та землекористування.

3. П**ропозиції (доручення, розпорядження, рішення) щодо внесення змін до Зонінгу направляються до** Відділ містобудування та архітектури виконавчого комітету Фастівської міської ради, який ініціює внесення змін до Зонінгу шляхом відповідного подання до міської ради.

## 6.2. ВНЕСЕННЯ ДОПОВНЕНЬ ТА ЗМІН ДО ЗОНІНГУ ЗА ІНІЦИАТИВОЮ ОРГАНІВ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ

1.Внесення змін до плану зонування території (зонінгу) допускається за умови їх відповідності генеральному плану міста.

2. Проект доповнень та змін розділів 2-3 Зонінгу розглядається на громадських слуханнях, що проводяться Відділом містобудування та архітектури виконавчого комітету Фастівської міської ради у встановленому порядку.

3. Доповнення та зміни до Зонінгу, що стосуються переліку переважних, супутніх та допустимих видів забудови та використання земельних ділянок***,*** меж територіальних зон можуть бути прийняті за умови позитивного висновку Відділу містобудування та архітектури виконавчого комітету Фастівської міської ради.

4. Доповнення та зміни на карті планувальних обмежень (об'єкти та зони історико-культурної спадщини, санітарно-гігієнічні та екологічні чинники стану навколишнього середовища) можуть бути розглянуті та змінені виключно за наявністю позитивних висновків відповідних служб.

## 6.3. ВНЕСЕННЯ ДОПОВНЕНЬ ТА ЗМІН ДО ЗОНІНГУ ЗА ІНІЦИАТИВОЮ ЮРИДИЧНИХ ТА ФІЗИЧНИХ ОСІБ

1. Підставою для розгляду питань про внесення доповнень та змін до Зонінгу за ініціативою фізичних та юридичних осіб є заявка, що містить необхідні обґрунтування. Таким обґрунтуванням може бути доказ того, що встановлені Планом зонування території (зонінгом) обмеження: не дають можливості ефективно використовувати конкретний об'єкт (об'єкти) нерухомості; призводять до значного (порівняно з аналогічними об'єктами) зниження вартості конкретного об'єкту нерухомого майна; перешкоджають здійсненню особистих або громадських інтересів розвитку конкретної території або завдають шкоди цим інтересам.

2. Заявка подається до Відділу містобудування та архітектури виконавчого комітету Фастівської міської ради, окрім вищенаведених обґрунтувань, пропозиції щодо зміни характеристик дозволеного використання відповідних земельних ділянок, а також інформацію: щодо відповідності запропонованих характеристик використання нерухомості існуючому використанню суміжних об'єктів; щодо відповідності розмірів земельних ділянок запропонованому використанню; щодо впливу запропонованих змін на довкілля. Заявка може подаватись у формі запиту про надання спеціального зонального погодження.

3. Відділ містобудування та архітектури виконавчого комітету Фастівської міської ради організує розгляд заявки, що надійшла, шляхом проведення громадських слухань, на які запрошуються власники нерухомого майна, що розташоване поряд з об'єктом (об'єктами), відносно якого (яких) пропонуються зміни, а також представники органів, які уповноважені регулювати та контролювати забудову та землекористування.

Позиція органів, до повноважень яких відноситься регулювання та контроль забудови та землекористування, за питанням, порушеним у заявці, повинна бути письмово зафіксована у відповідних висновках, які надаються до Відділу містобудування та архітектури виконавчого комітету Фастівської міської ради до початку проведення слухання, і є доступними для ознайомлення.

Рекомендації Відділу містобудування та архітектури виконавчого комітету Фастівської міської ради подаються міському голові, який у випадку прийняття ним позитивного рішення, передає до місцевого органу самоврядування відповідні пропозиції щодо внесення доповнень та змін до Зонінгу.

4. У випадку, коли площа та конфігурація будь-якої земельної ділянки унеможливлюють її використання відповідно до Плану зонування території (зонінгу), рішення щодо зміни Зонінгу по відношенню саме до цієї ділянки приймаються тільки за наявності позитивного погодження Відділу містобудування та архітектури виконавчого комітету Фастівської міської ради.

# **РОЗДІЛ 7. ОБ’ЄКТИ НЕРУХОМОГО МАЙНА НЕВІДПОВІДНІ ДО ЗОНІНГУ. ПОГОДЖЕННЯ ВІДХИЛЕНЬ ВІД ЗОНІНГУ**

## 7.1. ТЕРИТОРІЇ, ЯКІ ЗА МІСТОБУДІВНОЮ ДОКУМЕНТАЦІЄЮ ЗМІНЮЮТЬ СВОЄ ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ПРИЗНАЧЕННЯ

До ділянок, які за містобудівною документацією (генеральним планом) змінюють своє функціональне призначення відносяться:

- ділянки, що згідно генерального плану потрапляють до зони розширення існуючих червоних ліній та/або до зони перспективних магістральний вулиць;

- озеленені ділянки, які відносяться до перспективних рекреаційних територій та зелених насаджень загального користування;

- ділянки, що згідно генерального плану потрапляють до зони реконструкції;

- ділянки виробничих та комунальних підприємств, які згідно генерального плану передбачаються до закриття або перебазування за межі сельбищної зони та на території яких пропонуються для поліфункціонального використання: організація підприємств малого бізнесу, торговельних центрів, житлових комплексів спортивних та рекреаційних об’єктів.

## 7.2. ОБ’ЄКТИ НЕРУХОМОГО МАЙНА НЕВІДПОВІДНІ ДО ЗОНІНГУ

1. Об’єкти нерухомого майна, що існують на момент набуття чинності Зонінгу, вважаються такими, що не відповідають Плану зонування території (зонінгу) якщо:

- ці об’єкти розміщені в створі червоних ліній, встановлених затвердженою містобудівною документацією (планом червоних ліній в тому числі до детальних планів територій або проектів забудови, а при відсутності цих документів – параметрами вулиць, закладеними в генеральному плані);

- ці об’єкти мають вид використання, який не ввійшов до списку переважних та супутніх у відповідній територіальній зоні;

- мають параметри відмінні від встановлених Зонінгом відповідно до конкретних територіальних зон.

Таким об'єктам рішенням міської ради за пропозицією Відділу містобудування та архітектури виконавчого комітету Фастівської міської ради може бути надано статус «вимушеної невідповідності вимогам Зонінгу».

2. Статус «вимушеної невідповідності вимогам Зонінгу» може бути надано рішенням міської ради за пропозицією Відділу містобудування та архітектури виконавчого комітету Фастівської міської ради виробничим підприємствам або іншим об’єктам, санітарно-захисні зони яких розповсюджуються за межі території підприємств і наносять значну шкоду власникам нерухомого майна, яке розміщене на суміжних територіях.

## 

## 7.3. ВИКОРИСТАННЯ ОБ’ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА, ЩО НЕ ВІДПОВІДАЮТЬ ЗОНІНГУ

1. Об’єкти нерухомого майна, які не відповідають Зонінгу, можуть існувати та використовуватись без встановлення термінів приведення цих об’єктів у відповідність Плану зонування території (зонінгу), окрім об’єктів нерухомого майна, які не відповідають не лише Зонінгу, але й обов’язковим нормативам (стандартам), і при цьому існування та використання яких є небезпечним для життя та здоров’я людей, природного чи культурно-історичного середовища.

Відносно таких невідповідних об’єктів рішенням міської ради за пропозицією Відділу містобудування та архітектури виконавчого комітету Фастівської міської ради на підставі висновків органів, до повноважень яких відноситься регулювання та контроль забудови та землекористування, встановлюються терміни приведення їх у відповідність до Зонінгу, нормативів та стандартів або накладається заборона на використання таких об’єктів до часу приведення їх у відповідність до Зонінгу, нормативам та стандартам.

2. Земельні ділянки та об’єкти нерухомого майна, що розміщені в межах червоних ліній, запланованих для прокладання транспортних та інженерних комунікацій, можуть бути відчужені з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законодавством.

3. Всі зміни невідповідних до Зонінгу об’єктів, включаючи зміну видів їх використання та інтенсивність їх використання, будівельних параметрів, можуть відбуватися лише за умов, що такі зміни сприятимуть зменшенню невідповідності Плану зонування території (зонінгу).

Площа об’єктів нерухомого майна, вид використання яких не зазначено в списку дозволених для відповідної територіальної зони, не може бути збільшена. На цих об’єктах не допускається збільшення обсягу продукції, що випускається або послуг, які надаються, без приведення технології виробництва у відповідність до екологічних, санітарно-гігієнічних, протипожежних, інших нормативів і стандартів безпеки, охорони здоров’я людей.

Об’єкти нерухомого майна, які не відповідають Зонінгу за будівельними параметрами (споруди, що блокують проходи або перешкоджають проходу людей, проїзду, ті, що мають збільшену площу або висоту, порівняно з дозволеними параметрами і т. ін.) утримуються, реконструюються лише за умов, що це не призводить до збільшення невідповідності цих об’єктів Зонінгу.

## 7.4. ПОГОДЖЕННЯ ЗМІН ВИКОРИСТАННЯ І ЗАБУДОВИ НЕВІДПОВІДНИХ ДІЛЯНОК, БУДИНКІВ, СПОРУД

Власники та користувачі земельних ділянок, будинків і споруд, які не відповідають Зонінгу погоджують наміри забудови щодо таких об'єктів у порядку спеціального зонального погодження.

**8.ДОКУМЕНТИ ТА ДОДАТКИ**