

ПРАВИЛА ЗАБУДОВИ МІСТА ЗАПОРІЖЖЯ
(порядок вирішення питань розміщення об'єктів містобудування та надання
вихідних даних для їх проектування)

ЗМІСТ

1.	Загальні положення	2
1.1.	Мета, завдання	2
1.2.	Терміни та їх визначення	3
1.3.	Порядок внесення змін до Правил	9
2.	Планування території	9
2.1.	Планування території на місцевому рівні	9
2.2.	Містобудівна документація	9
2.3.	Врахування державних інтересів під час планування і забудови територій на місцевому рівні	11
2.4.	Режим забудови та іншого використання земель визначених для містобудівних потреб	11
3.	Регулювання планування, забудови та іншого використання території	12
3.1.	Нормативне регулювання планування, забудови та іншого використання території	12
3.2.	Регіональні правила забудови	12
3.3.	Місцеві правила забудови	12
3.4.	Зонування територій	13
3.5.	Забудова територій	13
3.6.	Порядок вирішення питань забудови території	14
3.7.	Здійснення комплексної забудови території	22
3.8.	Дотримання регіональних та місцевих правил забудови	22
3.9.	Вихідні дані на проектування	22
3.10.	Пайова участь (внесок) замовника у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населеного пункту	23
3.11.	Проектна документація на будівництво	25
3.12.	Дозвіл на виконання підготовчих та будівельних робіт, прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів	28
4.	Врахування громадських і приватних інтересів при плануванні і забудові територій	29
4.1.	Предмет громадського обговорення	29
4.2.	Організація проведення громадського обговорення проектів містобудівної документації, місцевих правил забудови	30
4.3.	Вимоги до осіб - учасників громадських слухань	31
4.4.	Проведення громадських слухань. Розгляд пропозицій (зауважень) громадськості	32
4.5.	Урахування результатів громадського обговорення	32
4.6.	Фінансування заходів з громадського обговорення	32
5.	Моніторинг забудови та іншого використання території	32
5.1.	Моніторинг територій	32
5.2.	Містобудівний кадастр	33
5.3.	Порядок виконання інженерних вишукувань для будівництва	33
6.	Охорона пам'яток архітектури	35
7.	Відповідальність за порушення містобудівного законодавства	36

1. Загальні положення

1.1. Мета, завдання

1.1.1. Правила забудови м. Запоріжжя (далі – Правила) розроблено згідно з Конституцією України, Цивільним кодексом України, Господарським кодексом України, Земельним кодексом України, Лісовим кодексом України та Водним кодексом України, Законом України "Про основи містобудування", Законом України "Про архітектурну діяльність", Законом України "Про планування та забудову територій", Законом України "Про місцеве самоврядування в Україні", Законом України "Про охорону культурної спадщини", Законом України "Про інвестиційну діяльність", Законом України "Про відповідальність підприємств, їх об'єднань, установ та організацій за правопорушення у сфері містобудування", Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння будівництву», Типовими регіональними правилами забудови іншими законами України, актами Президента України, постановами і розпорядженнями Кабінету Міністрів України, відповідними нормативно-правовими актами Запорізької міської ради та виконавчого комітету Запорізької міської ради.

1.1.2. Правила забудови - це нормативно-правовий акт, яким встановлюється порядок планування і забудови та іншого використання територій, окремих земельних ділянок і спрямований на забезпечення сталого розвитку міста Запоріжжя.

Основними завданнями Правил є встановлення:

- порядку забудови та іншого використання територій і окремих земельних ділянок;
- основних вимог та обмежень щодо забудови та іншого використання територій;
- порядку отримання вихідних даних для проектування об'єкта, містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки;
- порядок розроблення, погодження, експертизи і затвердження проектної документації;
- основні вимоги щодо виконання будівельних робіт, прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів;
- проектування будівництво приватних житлових будинків садибного типу;
- реконструкція та капітальний ремонт об'єктів, перепланування жилих квартир та нежитлових приміщень;
- розміщення тимчасових споруд для обслуговування населення;
- розміщення тимчасових споруд для об'єктів зовнішньої реклами;
- вирішення інших питань містобудівної діяльності відповідно до законодавства.

1.1.3. Головною метою запровадження Правил є забезпечення ефективності реалізації Генерального плану м. Запоріжжя, та детальних планів територій, раціонального використання територій, створення повноцінного та безпечного для здоров'я середовища, вирішення архітектурно-містобудівних завдань по комплексній забудові міста Запоріжжя, стимулювання інвестиційної діяльності фізичних та юридичних осіб, урахування законних державних, громадських та приватних інтересів під час проведення містобудівної діяльності.

1.1.4. Правила прийняті Запорізькою міською радою в межах наданих їй повноважень і є обов'язковими для виконання всіма розташованими на території міста Запоріжжя органами виконавчої влади, об'єднаннями громадян, підприємствами, установами та організаціями, посадовими особами, а також громадянами, які постійно або тимчасово проживають на території м. Запоріжжя при здійсненні ними містобудівної діяльності.

1.1.5. Особи, які порушують вимоги Правил, несуть відповідальність згідно з законодавством України.

1.2. Терміни та їх визначення

У Правилах терміни вживаються у такому значенні:

будівництво - нове будівництво, реконструкція, реставрація, капітальний ремонт, технічне переоснащення підприємств;

будова - сукупність будівель і споруд (об'єктів) основного і допоміжного виробничого або цивільного призначення, будівництво яких здійснюється, як правило, за єдиною проектно-кошторисною документацією зі зведеним кошторисним розрахунком вартості будівництва, на яку у встановленому порядку затверджується титул будови;

власник або користувач земельної ділянки - особа, яка в установленому законодавством порядку отримала державний акт на право власності або державний акт на право постійного користування земельною ділянкою та має володіти, користуватись і розпоряджатись нею відповідно до її цільового призначення із дотриманням обов'язків і набуттям прав, встановлених законодавством з метою господарювання на ній;

генеральний план розміщення об'єкта містобудування (тимчасової споруди) - графічне зображення, що виконується на топографо-геодезичних матеріалах і відображає відповідно до вимог державних будівельних норм місцезнаходження і межі земельної ділянки, усі запроєктовані та існуючі, що зберігаються чи реконструюються, будівлі і споруди, проїзди, пішохідні доріжки, майданчики різного призначення, зелені насадження з визначенням переліку усіх об'єктів, зображених на кресленні;

генеральний план території – містобудівна документація, що визначає зонування території, розташування червоних ліній, інших ліній регулювання забудови, зон, у яких встановлюються планувальні обмеження, розміщення та функціональне призначення об'єктів містобудування, види забудови для окремих районів, мікрорайонів, кварталів та районів реконструкції існуючої забудови населених пунктів;

громадське обговорення - процедура, спрямована на врахування законних інтересів фізичних та юридичних осіб, територіальних громад та держави при плануванні і забудові територій відповідно до вимог законодавства;

громадські слухання – форма громадського обговорення проекту містобудівної документації, місцевих правил;

державний акт на право власності або постійного користування земельною ділянкою - документ, що посвідчує право власності або постійного користування земельною ділянкою юридичною чи фізичною особою, наданий в установленому порядку та оформлений за формою, затвердженою Кабінетом Міністрів України;

детальний план території – містобудівна документація, що визначає зонування території, розташування червоних ліній, інших ліній регулювання забудови, зон, у яких встановлюються планувальні обмеження, розміщення та функціональне призначення об'єктів містобудування, види забудови для окремих районів, мікрорайонів, кварталів та районів реконструкції існуючої забудови населених пунктів;

дозвіл на виконання будівельних робіт - документ, що засвідчує право забудовника та підрядника на виконання будівельних робіт, підключення об'єкта будівництва до інженерних мереж та споруд, видачу ордерів на проведення земляних робіт, який надається управлінням державного архітектурно-будівельного контролю;

експертиза містобудівної документації - перевірка матеріалів містобудівної документації, яка здійснюється в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України;

жиле приміщення - приміщення, яке належить до житлового комплексу (будинку), що відноситься до житлового фонду і є складовою квартири як самостійного об'єкта цивільно-правових відносин;

замовник (забудовник) – фізична або юридична особа, яка має у власності або у користуванні земельну ділянку, подала у встановленому порядку заяву (клопотання) щодо її забудови для здійснення будівництва або зміни (у тому числі шляхом знесення) об'єкта містобудування;

земельна ділянка - частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами;

зовнішня реклама - це реклама, що розміщується на тимчасових і стаціонарних спеціальних конструкціях, розташованих на відкритій місцевості, а також на зовнішніх поверхнях будинків, споруд; на елементах вуличного обладнання, над проїжджою частиною вулиць і доріг;

зони охорони пам'ятки - встановлювані навколо пам'ятки охоронна зона, зона регулювання забудови, зона охоронюваного ландшафту, зона охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання;

інвестиційна діяльність - сукупність практичних дій громадян, юридичних осіб і держави щодо реалізації інвестицій у сфері містобудування;

інвестори - суб'єкти інвестиційної діяльності, які приймають рішення про вкладення власних, позичкових, залучених майнових та інтелектуальних цінностей у будівництво об'єкта інвестування, забезпечує його фінансування і розпоряджається вкладеними інвестиціями на свій розсуд з метою одержання прибутку (доходу) або соціального ефекту;

капітальний ремонт будівлі - комплекс ремонтно-будівельних робіт, пов'язаних з відновленням або поліпшенням експлуатаційних показників будівель і споруд з заміною або відновленням окремих конструкцій та їх елементів, інженерного обладнання без зміни геометричних розмірів об'єкта, функціонального призначення та його техніко-економічних показників;

консервація - сукупність науково обґрунтованих заходів, які дозволяють захистити об'єкти культурної спадщини від подальших руйнувань і забезпечують збереження їхньої автентичності з мінімальним втручанням у їхній існуючий вигляд;

користувач земельної ділянки - юридична або фізична особа, яка, якщо інше не передбачено законом або договором, має використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення із дотриманням обов'язків і набуттям прав, встановлених законодавством, з метою господарювання на ній, спорудження жилих будинків, виробничих та інших будівель і споруд;

ліцензія – документ державного зразку, який посвідчує право ліцензіата на проведення зазначеного в ньому виду діяльності на протязі визначеного строку при умові виконання ліцензійних умов;

мала архітектурна форма функціонального призначення (для здійснення підприємницької чи господарської діяльності) - невелика споруда площею забудови до 20 м

кв., яка виконується із полегшених конструкцій і встановлюється тимчасово без улаштування фундаментів;

мала архітектурна форма декоративно-технологічного призначення - невелика споруда, що зводиться під час благоустрою території для організації міського середовища та забезпечення необхідних експлуатаційних характеристик і вимог (лавки, фонтани, світильники, парапети, підпірні стінки, альтанки тощо);

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;

містобудівна документація – затвердженні текстові і графічні матеріали, якими регулюється планування, забудова та інше використання територій, з урахуванням яких визначається цільове призначення земель;

містобудівне обґрунтування – вид містобудівної документації, в якому відповідно до державних будівельних та інших норм, стандартів і правил, положень містобудівної документації визначаються містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки (об'єкта будівництва), обов'язкові для врахування при відведенні земельної ділянки та/або проектуванні цього об'єкта;

містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки – документ, що містить комплекс містобудівних і 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 містобудування, встановлені законодавством та затвердженою містобудівною документацією;

музеєфікація - сукупність науково обґрунтованих заходів щодо приведення об'єктів культурної спадщини у стан, придатний для екскурсійного відвідування;

намір забудови (земельної ділянки, території) – заява (клопотання) фізичної або юридичної особи, подана у встановленому законодавством порядку щодо забудови земельної ділянки або певної території із зазначенням призначення будівлі, споруди та орієнтовних характеристик забудови;

нежиле приміщення - приміщення, яке належить до житлового (нежитлового) комплексу, але не відноситься до житлового фонду і є самостійним об'єктом цивільно-правових відносин;

нове будівництво - будівництво комплексу об'єктів основного, підсобного та обслуговуючого призначення новостворених підприємств, будинків, споруд, а також філій і окремих виробництв, що здійснюється на вільних або звільнених від забудови майданчиках (територіях) із метою створення нових виробничих потужностей або надання послуг, які після введення в експлуатацію будуть знаходитись на самостійному балансі;

об'єкт архітектури - будинок, споруда житлово-цивільного, комунального, промислового та іншого призначення;

об'єкт будівництва - окремий будинок або споруда з підсобними та обслуговуючими прибудинковими будівлями та спорудами (комплекс будівель і споруд), на будівництво, реконструкцію яких розробляється окремий проект будівництва зі зведеним кошторисним розрахунком вартості будівництва;

об'єкт інвестування - об'єкт, у будівництво якого інвестор вклав або має намір вкласти інвестиції;

об'єкт культурної спадщини - визначне місце, споруда (витвір), комплекс (ансамбль), їхні частини, пов'язані з ними рухомі предмети, а також території чи водні об'єкти, інші природні, природно-антропогенні або створені людиною об'єкти незалежно від стану збереженості, що донесли до нашого часу цінність з археологічного, естетичного, етнологічного, історичного, архітектурного, мистецького, наукового чи художнього погляду та зберегли свою автентичність;

об'єкти містобудування - функціональні території м. Запоріжжя (житлової і громадської забудови, виробничі, рекреаційні, комунальні, охорони культурної та природної спадщини та інші), будинки та споруди, їх комплекси, комунікації та споруди інженерної і транспортної інфраструктури, об'єкти архітектурної діяльності;

пам'ятка культурної спадщини - об'єкт культурної спадщини національного або місцевого значення, який внесено до Державного реєстру нерухомих пам'яток України;

паспорт фасаду - реєстраційний документ, яким фіксується архітектурне та колористичне вирішення (в тому числі за необхідності - художнє освітлення всіх фасадів споруди);

перепланування (переобладнання) квартир, нежилых приміщень - ремонтно-будівельні роботи, що провадяться за відповідними проектами із зміною фізичних параметрів цих приміщень, знесенням або перенесенням внутрішніх легких некапітальних перегородок, улаштуванням нових елементів і деталей, прорізів без втручання у зовнішні стіни, міжповерхові перекриття та інші несучі конструкції житлового будинку з метою поліпшення благоустрою квартири, її експлуатаційних теплотехнічних та інших показників без обмеження інтересів інших громадян, які проживають у цьому будинку;

планування територій – процес регулювання використання територій, який полягає у створенні та впровадженні містобудівної документації, ухвалені та реалізації відповідних рішень;

поверх мансардний (мансарда, поверх у горищному просторі) - поверх будівлі, фасад якого повністю або частково створений поверхнею (поверхнями) нахилоного 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;

поверх надземний - поверх з позначкою підлоги приміщень не нижче планувальної позначки землі;

поверх технічний - поверх для розміщення інженерного обладнання і прокладання комунікацій, який може бути розташований у нижній (технічне підпілля), верхній (технічне горище) або середній частині будинку;

поверх підвальний - поверх з позначкою підлоги приміщень нижче планувальної позначки землі більше ніж на половину висоти приміщень;

поверх цокольний - поверх з позначкою підлоги приміщень нижче планувальної позначки землі на висоту не більше ніж на половину висоти приміщень;

погоджувальна комісія – комісія, що утворюється під час проведення громадських слухань для розгляду пропозицій (зауважень) фізичних та юридичних осіб, територіальних громад та держави до проекту містобудівної документації, місцевих правил забудови і для прийняття узгоджених рішень;

поточний ремонт будівлі - ремонт будівлі з метою відновлення справності (працездатності) його конструкцій і інженерних мереж, а також підтримання експлуатаційних показників;

предпроектні роботи – роботи, які можуть виконуватися до початку процесу проектування для визначення принципів об'ємно-просторових та містобудівних рішень:

- розробка попередніх концептуальних архітектурних пропозицій (фор-ескізи);
- розробка пропозицій щодо розміщення об'єктів будівництва на земельних ділянках (обґрунтування місця розташування, необхідної території та умов будівництва);
- обробка інженерної характеристики об'єкту та складання опитувальних листів;
- складання завдання та інженерні вишукування;
- складання завдання на проектування;
- заміри та обстеження будівель, які підлягають реконструкції, переоснащенню, розширенню, переплануванню чи надбудові;
- інші види робіт, необхідні для початку процесу проектування;

проектна документація - затверджені текстові та графічні матеріали, якими визначаються містобудівні, архітектурні, об'ємно-планувальні, конструктивні, інженерно-технічні, технологічні і економічні вирішення, а також кошториси будівництва;

проектні роботи - роботи, які пов'язані зі створенням проектної документації для будівництва;

проектне рішення - основні архітектурні, планувальні, об'ємно-просторові, техніко-економічні, інженерні характеристики об'єкта, розроблені у проектній документації;

приспосування - сукупність науково-дослідних, проектних, вишукувальних і виробничих робіт щодо створення умов для сучасного використання об'єкта культурної спадщини без зміни притаманних йому властивостей, які є предметом охорони об'єкта культурної спадщини, в тому числі реставрація елементів, які становлять історико-культурну цінність;

пусковий комплекс - визначена проектом будівництва частина будови (об'єкта виробничого або цивільного призначення), яка після введення її в експлуатацію забезпечує випуск продукції або надання послуг на об'єктах підсобного та обслуговуючого призначення за відповідною супровідною (не основною) номенклатурою і може експлуатуватися за розсудом інвестора до повного введення будови (об'єкта), освоєння проектної потужності або надання послуг за основною номенклатурою (приклади: котельні, підстанції, холодильники, підсобні та обслуговуючі виробництва, вбудовано-прибудовані та вбудовані в жилі приміщення, паркінги та ін.);

реабілітація - сукупність науково обґрунтованих заходів щодо відновлення культурних та функціональних властивостей об'єктів культурної спадщини;

реконструкція - перебудова існуючих об'єктів і споруд (будов) цивільного або виробничого призначення з метою поліпшення умов проживання, експлуатації, надання послуг, збільшення виробництва продукції та підвищення її якості та ін., пов'язана зі зміною геометричних розмірів, функціонального призначення, заміною окремих конструкцій та їх елементів, зміною основних техніко-економічних показників;

рекламні засоби – засоби, що використовуються для доведення реклами до її споживача;

ремонт - сукупність проектних, вишукувальних і виробничих робіт, спрямованих на покращення технічного стану та підтримання в експлуатаційному стані об'єкта культурної спадщини без зміни властивостей, які є предметом охорони об'єкта культурної спадщини;

реставрація - сукупність науково обгрунтованих заходів щодо укріплення (консервації) фізичного стану, розкриття найбільш характерних ознак, відновлення втрачених або пошкоджених елементів об'єктів культурної спадщини із забезпеченням збереження їхньої автентичності;

свідоцтво про відповідність збудованого об'єкта проектній документації, вимогам державних стандартів, будівельних норм і правил - документ, що засвідчує відповідність закінченого будівництвом об'єкта проектній документації, державним будівельним нормам, стандартам і правилам.

стадії проектування - складові частини проектної документації (ескізний проект (ЕП); техніко-економічне обгрунтування (ТЕО); техніко-економічний розрахунок (ТЕР); проект (П); робочий проект (РП); робоча документація (РД);

територія - частина земної поверхні у визначених межах (кордонах) з властивими їй географічним положенням, природними та створеними діяльністю людей умовами та ресурсами, а також з повітряним простором та розташованими під нею надрами;

технічне переоснащення - комплекс заходів (як правило, без розширення виробничих площ) з підвищення техніко-економічного рівня окремих виробництв, цехів та діяльність на основі впровадження передової технології, механізації та автоматизації виробництва, модернізації та заміни застарілого обладнання для всебічної інтенсифікації виробництва, збільшення виробничих потужностей, поліпшення якості продукції при забезпеченні зростання продуктивності праці, зниження матеріаломісткості і собівартості продукції, економії ресурсів;

учасники інвестиційної діяльності - юридичні особи, громадяни України та інші держави, які на договірних засадах призначаються інвестором і забезпечують реалізацію інвестиційної діяльності (замовники, підрядники, проектувальники, постачальники, виготовлювачі та ін.); інвестор за своїм рішенням може виконувати обов'язки будь-якого учасника інвестиційної діяльності;

фасад будинку, споруди - зовнішня частина будинку, споруди з усіма елементами від покрівлі до вимощення; за орієнтуванням фасади поділяються на головний, боковий, дворовий;

цільове призначення земельної ділянки - віднесення земель, відповідно до вимог статті 19 Земельного кодексу України, до тієї чи іншої категорії, здійснене на підставі рішення Запорізької міської ради;

цільове використання земельної ділянки (об'єкта нерухомості) - передбачене власником або користувачем призначення об'єкта будівництва для виконання певної жилої, громадської, виробничої або іншої господарської функції у засіб та шляхом, дозволеним законодавством;

червоні лінії – визначені в містобудівній документації відносно пунктів геодезичної мережі межі існуючих та запроєктованих вулиць, доріг, майданів, які відмежовують території мікрорайонів, кварталів та території іншого призначення;

черга будівництва - визначена проектною документацією частина будови виробничого або цивільного призначення у складі зведеного кошторисного розрахунку, яка після введення її в експлуатацію частково забезпечує випуск певної продукції або надання послуг за відповідною номенклатурою і може експлуатуватись до повного введення об'єкта в експлуатацію, освоєння проектної потужності (окремі технологічні лінії, прольоти, цехи основних виробничих корпусів, котельні, підстанції, холодильники, підсобні та обслуговуючі виробництва, секції житлових будинків, вбудовано-прибудовані та вбудовані в житлові будинки приміщення, окремі приміщення об'єктів обслуговування, торгівлі, громадського призначення, паркінги тощо).

1.3. Порядок внесення змін до Правил.

Відповідно до статті 12 Закону України "Про основи містобудування" до Правил можуть вноситися зміни та доповнення за поданням головного управління архітектури та містобудування Запорізької міської ради, які затверджуються Запорізькою міською радою.

2. Планування території

2.1. Планування території на місцевому рівні.

Планування територій на місцевому рівні забезпечується Запорізькою міською радою і полягає у розробленні та затвердженні генерального плану міста, схем планування територій та іншої містобудівної документації, регулюванні використання їх територій, ухваленні та реалізації відповідних рішень про дотримання містобудівної документації.

2.2. Містобудівна документація.

2.2.1. Містобудівна документація - затверджені текстові і графічні матеріали, якими регулюється планування, забудова та інше використання територій, з урахуванням яких визначається цільове призначення земель.

Містобудівна документація з планування територій розробляється відповідно до державних будівельних норм і правил, на замовлення головного управління архітектури та містобудування Запорізької міської ради за кошти міського бюджету із можливим залученням коштів інвесторів, інших джерел, не заборонених законодавством.

Погодження та експертиза містобудівної документації провадиться згідно з встановленими державними стандартами, нормами та правилами в порядку, визначеному законодавством.

2.2.2. Види містобудівної документації

2.2.2.1 Генеральний план.

Основним містобудівним документом є генеральний план розвитку міста, який затверджений рішенням Запорізької міської ради від 15.09.2004р. № 4, розроблений у відповідності до вимог державних будівельних норм ДБН Б1.1-3-97 «Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження генеральних планів міських населених пунктів» та визначає принципові рішення щодо планування, забудови, реконструкції та іншого використання території м. Запоріжжя, встановлює в інтересах населення та з урахуванням державних завдань напрямки і межі територіального розвитку міста, функціональне призначення території, розміщення об'єктів будівництва, вулично-дорожньої мережі, інженерно-транспортної інфраструктури, заходи щодо інженерної підготовки, захисту території від небезпечних природних і техногенних процесів, охорони природи та історико-культурної спадщини.

За функціональним призначенням і характером використання територія міста поділяється на сельбищну, виробничу, в т.ч. зовнішнього транспорту та ландшафтно-рекреаційну.

2.2.2.2. Детальний план території.

Детальний план території розробляється згідно з генеральним планом міста для окремих територій (районів, мікрорайонів, кварталів) та визначає розташування червоних ліній, ліній регулювання забудови, об'єктів інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури, окремих земельних ділянок та об'єктів містобудування, вулиць, проїздів, пішохідних зон, допустимі види функціонального використання територій та окремих земельних ділянок, щільність, поверховість принципи формування архітектурно-просторової композиції забудови, містить пропозиції щодо реєстру земельних ділянок для подальшого використання під забудову.

2.2.2.3. План червоних ліній

Планом червоних ліній відповідно до генерального плану міста, детального плану, даних Державного земельного кадастру, містобудівного кадастру міста визначається розташування червоних ліній.

Для забезпечення регулювання і містобудівного контролю при забудові, реконструкції і благоустрою території міста, при відведенні земельних ділянок, встановленні умов їх використання у складі містобудівної документації призначаються геодезично фіксовані границі – червоні лінії, які відокремлюють території вулиць і доріг всіх категорій від інших функціональних територій міста.

2.2.2.4. Проект забудови території.

Проект забудови території. – документація, що поєднує властивості містобудівної та проектної документації, розробляється для будівництва комплексів будівель і споруд з урахуванням рішень детального плану території і затверджується замовником.

2.2.2.5. Проект розподілу території

Проект розподілу території – містобудівна документація, яка розробляється для мікрорайону (кварталу) чи його частини з метою розмежування земельних ділянок і встановлює прибудинкові території існуючих і запроектованих житлових будинків, громадських будівель, інженерних споруд, інших об'єктів містобудування, територій загального користування, надлишків території, призначених для подальшого спорудження житлових і громадських будівель та іншого використання. Проекти розподілу територій розробляються відповідно до вимог державних норм, стандартів і правил, детального плану території. На підставі проекту розподілу території розробляються проекти відведення земельних ділянок та встановлюються їх межі.

2.2.2.6 Містобудівне обґрунтування.

У разі відсутності затвердженого детального плану території або необхідності внесення змін до містобудівної документації для принципового визначення параметрів об'єкта містобудування розробляється містобудівне обґрунтування.

Зміст і завдання, обсяги матеріалів відповідного містобудівного обґрунтування розміщення (реконструкції) об'єкта містобудування, уточнення його граничних параметрів, внесення змін до містобудівної документації визначається відповідно до вимог ДБН Б.1.1-4-2002 р. «Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження містобудівного обґрунтування».

Містобудівне обґрунтування розробляється організаціями, які мають відповідну ліцензію на виконання таких проектних робіт.

Містобудівне обґрунтування погоджується головним управлінням архітектури та містобудування Запорізької міської ради, іншими органами державного нагляду, інститутом – розробником Генерального плану м. Запоріжжя, в залежності від мети містобудівного обґрунтування та містобудівної ситуації згідно з вимогами ДБН Б.1.1-4-2002 р.

З метою обґрунтування місця розміщення об'єкта на території, фактичне використання якої не відповідає функціональному призначенню, визначеному Генеральним планом, розробляється містобудівне обґрунтування розміщення об'єкту містобудування, та погоджується у відповідності до п. 3.1. ДБН Б1.1-4-2002.

Проект рішення про затвердження змін до Генерального плану м. Запоріжжя та іншої містобудівної документації подається на розгляд та затвердження Запорізької міської ради.

Зміни до містобудівної документації після її затвердження Запорізькою міською радою стають невід'ємною частиною містобудівної документації і зберігаються головним управлінням архітектури та містобудування Запорізької міської ради, проектувальником і замовником для подальшого використання в містобудівній діяльності.

2.3. Врахування державних інтересів під час планування і забудови територій на місцевому рівні.

Врахування державних інтересів під час планування і забудови територій на місцевому рівні полягає у визначенні потреби в територіях, необхідних для розташування та утримання об'єктів загальнодержавного значення, вирішення інших завдань реалізації державної політики щодо використання територій.

Врахування державних інтересів здійснюється шляхом виконання відповідних вимог до розроблення генерального плану міста та іншої містобудівної документації, проведення їх експертизи, здійснення державного контролю за плануванням, забудовою, іншим використанням територій та окремих земельних ділянок у порядку, встановленому законодавством.

Вимоги до планування, якими забезпечуються державні інтереси під час розроблення генерального плану та іншої містобудівної документації, визначаються згідно з законом головним управлінням архітектури та містобудування Запорізької міської ради спільно з іншими спеціально уповноваженими на це органами виконавчої влади.

2.4. Режим забудови та іншого використання земель визначених для містобудівних потреб

На території м. Запоріжжя режим забудови та іншого використання земель, визначених для містобудівних потреб встановлюється Запорізькою міською радою.

Режим забудови та іншого використання земель, визначених для містобудівних потреб, встановлюється у генеральному плані міста або місцевих правилах забудови.

Режим забудови та іншого використання земель, визначених для містобудівних потреб, враховується при розробленні землепорядної документації.

Режим забудови та іншого використання земель, визначених для містобудівних потреб за межами населених пунктів, встановлюється відповідними радами.

Узгодження питань щодо забудови та іншого використання земель, визначених для містобудівних потреб, в яких заінтересовані суміжні територіальні громади, здійснюється на підставі угод, відображається у схемах планування зазначених територій та генеральних планах населених пунктів.

Встановлення режиму забудови та іншого використання земель, визначених для містобудівних потреб, не тягне за собою припинення права власності або права користування земельними ділянками, зміни адміністративно-територіальних меж до часу викупу, надання цих ділянок для здійснення запланованої містобудівної діяльності у встановленому законодавством порядку.

3. Регулювання планування, забудови та іншого використання території

3.1. Нормативне регулювання планування, забудови та іншого використання території.

Нормативне регулювання планування, забудови та іншого використання території полягає у прийнятті нормативно-правових актів, зокрема державних будівельних норм, відомчих нормативних документів, регіональних і місцевих правил забудови.

Державні будівельні норми щодо планування і забудови та іншого використання території розробляє та затверджує спеціально уповноважений центральний орган виконавчої влади з питань містобудування та архітектури за погодженням з іншими центральними органами виконавчої влади з питань, які належать до їх повноважень.

Нормативно-правові акти інших центральних органів виконавчої влади щодо планування, забудови та іншого використання території, що видаються в межах їх компетенції, затверджуються цими органами після погодження із спеціально уповноваженим центральним органом виконавчої влади з питань містобудування та архітектури і реєструються в установленому законодавством порядку.

Державні будівельні норми та інші нормативно-правові акти з питань планування і забудови території є обов'язковими для суб'єктів містобудування.

3.2. Регіональні правила забудови

Регіональні правила забудови розробляються на основі типових регіональних правил забудови, затверджених спеціально уповноваженим центральним органом виконавчої влади з питань архітектури та містобудування.

Регіональні правила забудови після їх погодження з відповідними органами містобудування та архітектури, охорони культурної спадщини, земельних ресурсів, природоохоронними, санітарно-епідеміологічними органами затверджуються відповідно Верховною Радою Автономної Республіки Крим, обласними радами.

Затверджені регіональні правила забудови підлягають оприлюдненню через регіональні засоби масової інформації.

Регіональні правила забудови є обов'язковими для суб'єктів містобудування на території відповідного регіону, за винятком населених пунктів, для яких рішенням сільських, селищних, міських рад затверджені місцеві правила забудови цих населених пунктів відповідно до статті 22 Закону України «Про планування і забудову території»

3.3. Місцеві правила забудови.

Місцеві правила забудови розробляються для міст Києва та Севастополя, міст обласного значення, республіканського значення Автономної Республіки Крим.

Місцеві правила забудови затверджуються відповідними радами.

Місцеві правила забудови повинні узгоджуватися з регіональними правилами забудови.

У місцевих правил забудови визначається перелік переважних і допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок у межах окремих зон.

Для кожної окремої зони згідно з державними будівельними нормами встановлюються єдині умови і обмеження забудови та іншого використання земельних ділянок:

- гранично допустимі поверховість будинків і споруд та щільність забудови;

- мінімальні відступи будинків і споруд від червоних ліній, ліній регулювання забудови, меж суміжних ділянок;
- вимоги до впорядкування доріг та під'їздів до будинків і споруд, місць паркування транспортних засобів;
- вимоги до забезпечення експлуатації інженерно-транспортної інфраструктури;
- вимоги до озеленення та впорядкування територій;
- вимоги до утримання будинків і споруд;
- перелік обмежень використання земельних ділянок (містобудівних, інженерних, санітарно-епідеміологічних, природоохоронних, історико-культурних);

При розробленні землепорядної документації враховуються єдині умови і обмеження забудови та іншого використання земельних ділянок, визначені місцевими правилами забудови.

Місцевими правилами забудови встановлюється порядок вирішення питань розміщення об'єктів містобудування та надання вихідних даних для їх проектування.

3.4. Зонування територій

Всі без винятку території міста поділяються на зони у відповідності з їх функціональним призначенням, передбаченим Генеральним планом м. Запоріжжя.

Розміщення нового будівництва, реконструкція, ремонт (в тому числі з добудовою та перебудовою) будинків і споруд, використання земель, виділення земельних ділянок, зміна цільового призначення земельних ділянок у кожній зоні повинні відповідати вимогам та обмеженням, встановленим для цієї зони.

На основі аналізу існуючої забудови міста та перспективи його функціонально-планувального розвитку, яка визначена Генеральним планом та іншою містобудівною документацією, виділено функціональні типи території, що, в свою чергу, поділяються на територіальні планувальні елементи - зони.

Типи територій з відповідними зонами відображено в додатку № 1 Правил.

Рішення щодо забудови, землекористування, благоустрою території та окремих земельних ділянок приймаються на основі переліку дозволених видів забудови та іншого використання земельних ділянок, єдиних умов та обмежень, що діють у межах зон, визначених схемою зонування і поширюються у рівній мірі на всі розміщені в одній зоні земельні ділянки, об'єкти нерухомості незалежно від форм власності.

Відносно функціональних зон, перелік яких приведений в додатку № 1 Правил, встановлюються такі дозволені види забудови та використання земельних ділянок:

- переважні види забудови та використання, що за умов дотримання будівельних норм та стандартів, інших обов'язкових вимог не забороняються;
- допустимі види забудови та використання земельних ділянок, які потребують спеціальних погоджень.

Види забудови та використання земельних ділянок, що відсутні у переліку допустимих видів забудови та використання, є недозволеними для відповідної функціональної зони.

Характеристика функціональних зон, перелік, переважних та допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок в межах окремих функціональних зон визначено в додатку № 2 Правил.

3.5. Забудова територій.

Забудова територій полягає в розміщенні та здійсненні будівництва нових об'єктів, реконструкції, реставрації, капітального ремонту, впорядкування існуючих об'єктів містобудування, розширення та технічного переоснащення підприємств.

Розміщення об'єктів містобудування на території населених пунктів та за їх межами здійснюється відповідними органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень шляхом надання містобудівних умов і

обмежень забудови земельної ділянки згідно із затвердженою містобудівною документацією, регіональними або місцевими правилами забудови.

Суб'єкти містобудування зобов'язані дотримуватися містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки при проектуванні і здійсненні будівництва об'єкта містобудування.

Виконавчі органи місцевого самоврядування вживають заходів щодо організації комплексної забудови територій відповідно до вимог законодавства.

Будівництво об'єктів містобудування здійснюється згідно з вимогами законодавства та відповідно до затвердженої проектної документації.

При будівництві об'єктів знесення (у разі потреби) існуючих будинків і споруд, зелених насаджень, а також відшкодування збитків власникам (користувачам) будинків і споруд, земельних ділянок здійснюються у встановленому законом порядку.

Планування окремої земельної ділянки, будівництво на ній будинків і споруд власниками або користувачами здійснюються з урахуванням законних інтересів інших власників або користувачів земельних ділянок, будинків і споруд.

3.6. Порядок вирішення питань забудови території

Право на забудову земельної ділянки реалізується її власником або користувачем за умови використання земельної ділянки за її цільовим призначенням та відповідно до містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки, встановлених згідно з вимогами законодавства.

Замовник або уповноважена ним особа звертається до *виконавчого комітету Запорізької міської ради* із заявою (клопотанням) щодо намірів забудови земельної ділянки, в якій зазначаються призначення будівлі, споруди та орієнтовні характеристики забудови. До заяви (клопотання) можуть бути додані предпроектні роботи.

Виконавчий комітет Запорізької міської ради визначає відповідність намірів забудови земельної ділянки місцевим правилам забудови населеного пункту, містобудівній документації.

У разі якщо зазначені в заяві (клопотанні) наміри належать до переважного чи допустимих видів забудови відповідної території, *виконавчий комітет Запорізької міської ради* у двотижневий строк з дня реєстрації заяви (клопотання) надає заявнику містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки, встановлені місцевими правилами забудови.

У разі якщо наміри забудови земельної ділянки не відповідають вимогам містобудівної документації та видам використання території, встановленим місцевими правилами забудови, державними нормами, *виконавчий комітет Запорізької міської ради* протягом місяця з дня реєстрації заяви (клопотання) надає заявнику висновок щодо цієї невідповідності та рекомендації стосовно можливої зміни намірів забудови земельної ділянки.

У разі якщо міська рада має намір забудови з власної ініціативи або з урахуванням пропозицій щодо намірів забудови вільних від забудови територій, внесених фізичними чи юридичними особами, вона доручає Управлінню земельних ресурсів Запорізької міської ради та головному управлінню архітектури та містобудування Запорізької міської ради внести пропозиції щодо добору земельних ділянок відповідно до земельного законодавства.

Добір земельних ділянок здійснюється на підставі затверджених містобудівної документації та документації із землеустрою, регіональних або місцевих правил забудови.

У разі намірів будівництва з ініціативи міської ради за межами та за відсутності місцевих правил забудови доручає відповідному органу містобудування та архітектури виконувати функції замовника з розроблення містобудівного обґрунтування розміщення об'єкта, що підлягає громадському обговоренню.

Містобудівне обґрунтування погоджується з головним управлінням архітектури та містобудування Запорізької міської ради, управлінням державного комітету по земельним ресурсам в м. Запоріжжі Запорізької області, органами охорони культурної спадщини, природоохоронним та санітарно-епідеміологічним органом. Свої висновки зазначені органи

надають протягом місяця з дня подання на їх розгляд містобудівного обґрунтування незалежно один від одного.

Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки, викладені в містобудівному обґрунтуванні, після його погодження та врахування результатів громадського обговорення в порядку, встановленому законодавством, затверджуються рішенням *Запорізької міської ради* одночасно із затвердженням містобудівного обґрунтування.

Замовник, який має наміри забудови, що не відповідають містобудівним умовам і обмеженням, встановленим для земельної ділянки, що перебуває у його власності або користуванні, може звернутися до *виконавчого комітету Запорізької міської ради* з додатковими пропозиціями та обґрунтуваннями цих намірів.

Виконавчий комітет Запорізької міської ради у п'ятиденний строк з дня реєстрації такого звернення направляє його разом з матеріалами обґрунтувань на розгляд головного управління архітектури та містобудування *Запорізької міської ради*, який за участю управління державного комітету по земельним ресурсам м. Запоріжжя у *Запорізькій області*, органів охорони культурної спадщини, природоохоронних і санітарно-епідеміологічних органів у двотижневий строк готує і подає до виконавчого комітету *Запорізької міської ради* висновок, який містить пропозиції щодо доцільності (недоцільності) внесення змін до містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки, місцевих правил забудови, містобудівної документації. У разі розгляду пропозицій щодо будівництва екологічно небезпечних об'єктів, комплексів будинків і споруд різного призначення *виконавчим комітетом Запорізької міської ради* може бути продовжено строк підготовки такого висновку, але не більше ніж на два тижні.

На підставі зазначених у висновку пропозицій *Запорізької міської ради* приймає рішення про відмову у внесенні змін до містобудівної документації, місцевих правил забудови або про надання згоди на розроблення містобудівного обґрунтування розміщення об'єкта із застосуванням процедури проведення громадського обговорення.

За результатами громадського обговорення містобудівного обґрунтування, на підставі пропозицій стосовно внесення змін до містобудівної документації, місцевих правил забудови, містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки, *Запорізької міської ради* приймає відповідне рішення.

Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки, отримані заявником, наміри якого належать до переважного чи допустимих видів забудови відповідної території або затверджені рішенням *Запорізької міської ради*, є підставою для отримання інших вихідних даних для проектування об'єкту (об'єктів) забудови земельної ділянки та здійснення цього проектування.

3.6.1. Будівництво нових об'єктів містобудування на земельних ділянках, право власності (право на оренду) яких придбано на земельних торгах (аукціоні)

Будівництво нових об'єктів на території м. Запоріжжя здійснюється на земельних ділянках, право власності (право на оренду) яких придбано на земельному аукціоні.

Перелік земельних ділянок, які призначені для аукціону з продажу права на оренду або у власність, затверджується сесією *Запорізької міської ради*.

Вибір земельних ділянок для аукціону з продажу права на оренду або у власність на земельних аукціонах здійснюється у відповідності до затвердженої містобудівної документації.

Формує перелік, в якому зазначаються адреса ділянки, район та орієнтовна площа, та подає його на розгляд і затвердження міській раді у відповідності з її регламентом відділ земельних аукціонів управління будівництва та інвестиційного розвитку міста Головного управління архітектури та містобудування *Запорізької міської ради*.

Після затвердження *Запорізькою міською радою* переліку земельних ділянок, продаж права на оренду або у власності яких призначено з аукціону, головне управління архітектури та містобудування міської ради *Запорізької міської ради* організовує виготовлення необхідної землевпорядної документації.

Документація із землеустрою щодо відведення земельних ділянок, які виставляються на аукціон, виготовляється на замовлення головного управління архітектури та містобудування міської ради за рахунок бюджетних коштів, або на замовлення суб'єктів господарювання за власні кошти, як комерційний ризик замовника.

Землевпорядна документація з відведення земельних ділянок, продаж права на оренду або у власність яких призначено на земельному аукціоні, затверджується рішенням міської ради.

Після затвердження Запорізькою міською радою проектів відведення земельних ділянок, продаж права на оренду або у власність яких призначено з аукціону, постійна аукціонна комісія Запорізької міської ради визначає дату проведення аукціону.

Інформація про дату та місце проведення аукціону, стартові ціни, крок торгів, термін сплати коштів переможцем аукціону, номери телефонів та час роботи служби по організації аукціону розміщується на офіційному порталі Запорізької міської влади www.meria.zp.ua та у газеті «Запорозька Січ».

Сплативши реєстраційний внесок, учасник аукціону отримує інформаційний пакет, до складу якого входить заява на участь в аукціоні, угода про умови участі в аукціоні, схема земельної ділянки, на яку подана заява та порядок проведення аукціону.

Аукціон проводиться не раніше, ніж через 30 календарних днів після оприлюднення інформації про його проведення у засобах масової інформації.

Аукціон проводиться при наявності не менш двох покупців на об'єкт продажу.

За підсумками аукціонних торгів з переможцем аукціону укладається договір оренди або договір купівлі-продажу земельної ділянки, що була об'єктом торгів.

Переможець аукціону розробляє та погоджує проектно-кошторисну документацію для будівництва об'єкту у встановленому порядку в термін до 1 року з дня проведення аукціону. Цільове призначення запроєктованого об'єкту повинно відповідати зазначеному у договорі оренди або у договорі купівлі-продажу земельної ділянки, що була об'єктом аукціонних торгів.

3.6.2. Порядок реконструкції вбудованих і вбудовано-прибудованих нежитлових приміщень

Підставою для виконання предпроектних робіт по реконструкції об'єкта (в т.ч. із зміною його функціонального призначення) є попереднє погодження власника будівлі (управління житлового господарства, якщо будинок є комунальною власністю) та головного управління архітектури та містобудування міської ради у відповідь на звернення власника або орендаря приміщення.

Підставою виконання проектно-кошторисної документації по реконструкції або капітальному ремонту об'єкта є відповідне рішення міськвиконкому, проект якого готується: - головним управлінням архітектури та містобудування міської ради – у випадку реконструкції об'єктів; - управлінням комунальної власності міської ради - у випадку переведення житлових приміщень до нежитлового фонду; - управлінням житлового господарства міської ради - у випадку реконструкції житлових приміщень без зміни їх функціонального призначення або реконструкції нежитлових приміщень в житлові;

У випадку перепланування житлових або нежитлових приміщень без зміни функціонального призначення підставою виконання перепланування є розпорядження голови районної адміністрації міської ради за місцем знаходження об'єкту.

Проектно-кошторисна документація, виконана у відповідності до вимог ДБН А.2.2-3-2004 “Склад, порядок розроблення, погодження та затвердження проектно-кошторисної документації для будівництва”, надається на розгляд до ГУАтаМ для погодження.

При реконструкції в житлових будинках та нежитлових будівлях нежитлових приміщень з влаштуванням окремих входів, наметів, прибудов, забудовником надається письмова згода усіх власників суміжних з даним приміщенням житлових квартир та нежитлових приміщень, засвідчена власником або балансоутримувачем будинку.

3.6.3. Порядок встановлення та функціонування тимчасових та інвентарних об'єктів (кіоски, павільйони, металеві гаражі тощо).

Тимчасовими визначаються споруди, не пов'язані з землею фундаментами, або розташовані на місцях перспективної забудови відповідно до містобудівної документації та визначені як тимчасові відповідними рішеннями Запорізької міської ради.

Порядок встановлення та експлуатації тимчасових споруд (*кіосків та зупинкових комплексів*) на території міста Запоріжжя регулюється відповідним рішенням виконавчого комітету Запорізької міської ради.

Порядок встановлення тимчасових *металевих гаражів* регулюється Концепцією зберігання особистого автотранспорту на території м. Запоріжжя, затвердженою відповідним рішенням Запорізької міської ради.

Порядок розміщення *літніх майданчиків* визначається відповідним розпорядженням міського голови.

Рішення Запорізької міської ради, її виконавчого комітету та розпорядження міського голови є обов'язковими для виконання всіма фізичними та юридичними особами, які встановлюють та експлуатують споруди тимчасового характеру.

При встановленні кіосків на території міста Запоріжжя на них виготовлюється паспорт, який діє на термін договору оренди земельної ділянки. Паспорт малої архітектурної форми повинен включати схему розташування на земельній ділянці торговельного та іншого обладнання чи пристроїв (холодильних шаф, прилавків, тощо).

Розміщення торговельного та іншого обладнання чи пристроїв (холодильних шаф, прилавків, тощо) за межами земельної ділянки, відведеної для розташування кіоску не дозволяється.

На кіоски у складі торговельно-зупинкових комплексів, збудованих у відповідності до узгодженої проектної документації та введених в експлуатацію у встановленому порядку, паспорт кіоску не виготовляється.

Контроль за функціонуванням тимчасових споруд та їх знесення покладається на районні адміністрації за місцем знаходження тимчасового об'єкту, у відповідності до цих Правил та чинного законодавства України.

Прийняття в експлуатацію тимчасових споруд покладається на технічну комісію, що утворюється при районних адміністраціях міської ради за місцем знаходження об'єкту.

3.6.4. Порядок оформлення документів на будівництво індивідуального житлового будинку.

Нове будівництво та реконструкція індивідуальних житлових будинків здійснюється на земельних ділянках, наданих у користування або у власність, у відповідності до чинного законодавства України на підставі узгодженої проектної документації або проекту відведення окремих ділянок.

Проектування індивідуальних житлових будинків до двох наземних поверхів включно, не враховуючи мансардний та підвальний поверх, проводиться у відповідності до вимог ДБН В.2.2-15-2005 “Житлові будинки. Основні положення” на підставі розпорядження відповідної районної адміністрації. Проектування проводиться спеціалізованими установами, підприємствами, організаціями, що мають ліцензію на виконання даних робіт.

Проектування та будівництво будинку, що реконструюється, ведеться в тому ж порядку, як і нове будівництво.

Ділянки житлових будинків можуть бути огорожені. Нормативна висота огорожі між суміжними ділянками не повинна бути вище 1,20 м (вище норми – за згодою суміжних землекористувачів). Вид огорожі з боку вулиць погоджується у складі проекту забудови з головним управлінням архітектури та містобудування міської ради.

Після закінчення будівництва або реконструкції та введення в експлуатацію індивідуального житлового будинку згідно чинного законодавства, проводиться реєстрація об'єкта в Запорізькому міжміському бюро технічної інвентаризації.

3.6.5. Порядок розміщення об'єктів на внутрішньо кварталних територіях

Внутришньоквартальні території – території первісних структурних елементів житлового середовища, обмежені магістралями або житловими вулицями, проїздами з повним або неповним комплексом установ і підприємств обслуговування місцевого значення.

Необхідність розміщення додаткових об'єктів на внутрішньоквартальних територіях визначається основними положеннями генерального плану розвитку міста Запоріжжя до 2026 року, яким передбачений містобудівний розвиток за рахунок використання внутрішніх територіальних резервів міста.

Підставою для проектування та будівництва об'єктів нового будівництва на внутрішньоквартальних територіях є відповідне рішення Запорізької міської ради про відведення земельної ділянки для цієї мети.

При розміщенні об'єкту в умовах існуючої забудови на внутрішньоквартальних територіях виконується містобудівне обґрунтування розміщення об'єкту відповідно до вимог ДБН Б.1.1-4-2002 „Склад, зміст, порядок розроблення та затвердження містобудівного обґрунтування”.

Інвестор (замовник) до початку проектування об'єкту на внутрішньоквартальній території забезпечує технічне обстеження існуючих будинків і споруд, відповідно до нормативних документів з питань обстеження, паспортизації, безпечної та надійної експлуатації будівель і споруд, що знаходяться у безпосередній близькості з будівельним майданчиком.

Висновок про технічний стан об'єкту до початку будівельних робіт підписується спеціалізованою організацією, що виконала обстеження, замовником та власником або балансоутримувачем існуючого будинку та представником товариства співвласників будинку (при наявності).

В складі проектної документації передбачаються розрахунки з навантаження території, рівня інсоляції існуючих житлових будинків та заходи щодо безпечної експлуатації будинків та споруд під час будівництва (попередні укріплення фундаментів та конструкцій, моніторинг, науково-технічний супровід та ін).

При необхідності знесення певної кількості зелених насаджень, проектом благоустрою прилеглої території передбачається компенсаційна висадка зелених насаджень у відповідності до погодженого проекту.

3.6.6. Порядок оформлення раніше виконаних перепланувань приміщень та прибудов

Оформлення перепланування приміщень та виконаних прибудов до існуючих об'єктів будівництва (тамбури та тамбури-шлюзи, веранди, навіси, підсобні приміщення, топочні, входні групи, тощо), тобто зміни в плануванні приміщень та частин споруд, що неможливо визначити як об'єкт будівництва у відповідності до вимог ДБН А.2-2-3-2004 "Порядок розробки, узгодження та затвердження проектної документації для будівництва", проводиться орендним підприємством «Міжміське бюро технічної інвентаризації» на підставі відповідного розпорядження голови районної адміністрації міської ради за місцем розташування основного об'єкта без оформлення акту готовності об'єкту до експлуатації.

Відповідне розпорядження голови районної адміністрації виноситься на підставі :

- висновку головного управління архітектури та містобудування міської ради про можливість такого оформлення, та відповідності таких змін діючим будівельним нормативам;
- погодження міської або районної санепідемстанції щодо відповідності таких змін діючим санітарним нормативам ;
- погодження обласного або районного управління МНС України в Запорізькій області;
- висновку спеціалізованої проектної організації, яка має відповідну ліцензію на право виконання таких робіт, щодо технічного стану несучих та огорожуючих конструкцій в межах яких проведені зміни, та можливості експлуатації таких приміщень та прибудов;
- проектної документації (стадії виконавча документація) в об'ємі архітектурно-будівельних рішень. У разі, коли зміни у плануванні приміщень (або виконанні вище зазначених прибудов) змінюють навантаження на існуючі інженерні мережі, необхідна розробка та узгодження відповідних інженерних розділів проектної документації;

- копії технічного паспорту об'єкта, виконаного бюро технічної інвентаризації із відповідними змінами щодо попереднього стану приміщень

У разі неможливості такого оформлення, а саме невідповідності зазначених змін вимогам діючих нормативів, власник або користувач приміщень зобов'язаний протягом одного року відновити первинний стан приміщень, або виконати зміни у плануванні приміщень у відповідності до вимог діючих нормативів.

3.6.7. Порядок відключення споживачів від центральної системи опалення.

Відключення від мереж централізованого опалення та постачання гарячої води в багатоповерхових житлових будинках регулюється Правилами надання послуг з централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води і водовідведення, затвердженими постановою Кабінету Міністрів України від 31.10.2007р. № 1268 та Порядком відключення окремих житлових будинків від мереж централізованого опалення та постачання гарячої води при відмові споживачів від централізованого тепlopостачання, затвердженим наказом Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства від 22.11.2005р. № 4 (із змінами, внесеними наказом Мінжитлокомунгоспу від 06.11.2007р. № 169, зареєстрованим у Мін'юсті 06.11.2007р. за № 1478/11758).

Відключення від мереж централізованого опалення та гарячого водопостачання та тепlopостачання можливо лише будинку в цілому за рішенням загальних зборів всіх власників (уповноважених осіб власників) приміщень у житловому будинку.

Відключення від централізованого опалення та гарячого водопостачання окремих квартир у багатоквартирному будинку заборонено.

Відключення житлових будинків від централізованої системи гарячого водопостачання та тепlopостачання відбувається на підставі рішення міжвідомчої комісії при районній адміністрації міської ради, за місцем розташування житлового будинку, які створюються на підставі відповідного рішення виконавчого комітету міської ради.

Міжвідомчі комісії працюють, та висувають вимоги до приміщень, у відповідності до вимог наказу Міністерства будівництва архітектури та житлово-комунального господарства від 22.11.2005 №4 "Про затвердження Порядку відключення окремих приміщень житлових будинків від мереж централізованого опалення та постачання гарячої води при відмові споживачів від централізованого тепlopостачання"

Система автономного або індивідуального тепlopостачання будинків (газо-, електро-тверде паливо, тощо) визначається у проектній документації, яка розробляється проектними організаціями, що мають відповідну ліцензію. Узгодження та затвердження проектної документації проводиться у відповідності до вимог ДБН А.2-2-3-2004 "Склад, порядок розробки, узгодження та затвердження проектної документації для будівництва"

Системи автономного або індивідуального тепlopостачання приміщень приймаються в експлуатацію робочою комісією, яка створюється і працює на підставі відповідного розпорядження голови районної адміністрації за місцем розташування приміщення, під головуванням організації, що експлуатує житловий будинок.

3.6.8. Дорожньо-транспортне будівництво та інженерне обладнання міста

Проектування та будівництво об'єктів транспорту, вулично-дорожньої мережі та об'єктів інженерного обладнання міста здійснюється відповідно до узгоджених та затверджених проектів планування та забудови території міста.

Отримання підстав для проектування та будівництва, вихідних даних для проектування, розробка, узгодження, експертиза та затвердження проекту, отримання дозволу на будівництво та прийняття об'єкту будівництва здійснюються у порядку, визначеному чинним законодавством та цими Правилами.

Території вулиць і доріг всіх категорій відокремлюються від інших функціональних територій поселень геодезично фіксованими границями – червоними лініями.

Розміщення і будівництво наземних об'єктів житлово-цивільного, комунального, промислового призначення та інших капітальних споруд, крім об'єктів транспорту та інженерних мереж, в межах червоних ліній вулиць і доріг – забороняється.

Розміщення тимчасових об'єктів (малих архітектурних форм, рекламоносіїв і т.і.) в межах червоних ліній вулиць і доріг здійснюється у відповідності до вимог “Єдиних правил ремонту і утримання автомобільних доріг, вулиць, залізничних переїздів, правил користування ними і охорони” і ДБН В.2.3-5-2001 “Вулиці та дороги населених пунктів” та в порядку, визначеному “Типовими правилами розміщення малих архітектурних форм для здійснення підприємницької діяльності”, ДБН А.2.2-3-97 “Склад, порядок розроблення, погодження та затвердження проектної документації для будівництва” і даними Правилами.

В умовах сформованої садибної забудови присадибна ділянка може бути збережена в існуючих розмірах, якщо це не перешкоджає вдосконаленню планувальної структури населеного пункту згідно п.3.19 ДБН 360-92** “Містобудування”.

Проекти транспортних об'єктів підлягають обов'язковому узгодженню з Державтоінспекцією ЗМУ УМВС України в Запорізькій області, управлінням комунального господарства міської ради, відділами комунального господарства районної адміністрації відповідного району міста, КП “Запоріжмиськвітло” та інженерною службою ГУАтаМ.

Інші узгодження здійснюються при необхідності в залежності від місця розташування та типу об'єкту і визначаються в містобудівних умовах і обмеженнях забудови земельної ділянки.

Магістральні та вуличні інженерні мережі прокладаються, як правило, в межах червоних ліній вулиць і доріг відповідних категорій, розподільні інженерні мережі (внутрішньоквартальні та внутрішньодворові) прокладаються по території того об'єкта, до якого вони належать.

Для створення нормальних умов експлуатації інженерних мереж, забезпечення їх збереження та дотримання вимог техніки безпеки здійснюються такі заходи:

- відводяться земельні ділянки;
- встановлюються мінімально допустимі відстані до споруд та будівель;
- встановлюються охоронні зони;
- встановлюються санітарно-захисні зони;
- прокладаються просіки у лісових, садових, паркових та інших багаторічних насадженнях.

Проектні матеріали інженерних мереж підлягають узгодженню на всіх стадіях проектування з інженерно-експлуатаційними організаціями, що видали технічні умови на підключення до джерел постачання та інженерних комунікацій, з урахуванням охоронних і санітарно-захисних зон інженерних мереж, та інженерною службою ГУАтаМ.

Для оперативного та взаємозв'язаного вирішення питань розташування та інженерного забезпечення об'єктів будівництва при міськвиконкомі створена постійно діюча узгоджувальна комісія, до якої замовник може звернутися у разі незгоди з умовами інженерно-експлуатаційних служб.

3.6.9. Інженерна підготовка та захист території

При розробці проектів планування і забудови проектувальники повинні передбачати заходи з інженерної підготовки території: загальні (вертикальне планування, організація відведення дощових і талих вод тощо) і спеціальні (від затоплення паводковими водами і підтоплення підземними водами; боротьба з яругами, зсувами, осіданням ґрунту; відновлення порушених територій відкритими виробками, золошлаковідвалами, полігонами тощо), які визначаються з урахуванням прогнозу зміни інженерно-геологічних та гідрогеологічних умов, характеру використання і планувальної організації території. Необхідні заходи призначаються на основі інженерно-будівельної оцінки території.

Схема інженерної підготовки території розробляється у складі генерального плану міста та іншої містобудівної документації.

Проектування та виконання конкретних заходів здійснюються за спеціальними проектами з урахуванням вищезгаданої документації.

3.6.10. Архітектурно-художнє, монументально-декоративне оформлення міста. Зовнішнє архітектурно-декоративне освітлення. Зовнішня реклама.

3.6.10.1. Архітектурно-художнє та монументально-декоративне оформлення міста.

Проекти архітектурно-художнього та монументально-декоративного оформлення міста розробляються на конкурсній основі або на замовлення. До складу проекту, в обов'язковому порядку входить благоустрій прилеглої території та підсвітлення об'єкту.

Проекти розглядаються на містобудівній раді при головному управлінні архітектури та містобудування міської ради (з залученням фахівців в галузі архітектури та образотворчого мистецтва, зацікавлених осіб), або на засіданні журі конкурсу, якщо проекти розробляються на конкурсній основі.

Спорудження об'єктів монументально-декоративного, архітектурно-художнього призначення проводяться на підставі затверджених проектів, згідно рішень виконавчого комітету Запорізької міської ради.

3.6.10.2 Зовнішнє архітектурно-декоративне підсвітлення.

Архітектурно-декоративне підсвітлення окремих об'єктів (будинків і споруд), включаючи пам'ятки історії та архітектури, об'єктів монументальної скульптури (пам'ятників і монументів), міського ландшафту, найважливіших магістралей м.Запоріжжя здійснюється згідно проектів та паспортів архітектурно-декоративного підсвітлення об'єктів, які розробляються спеціалізованими організаціями та погоджуються в головному управлінні архітектури та містобудування Запорізької міської ради.

Проектування архітектурно-декоративного підсвітлення окремих об'єктів здійснюється на основі комплексної схеми світлопланувальної структури м.Запоріжжя та концепцій по архітектурно-декоративному підсвітленню містобудівних ансамблів.

3.6.10.3. Зовнішня реклама.

Розміщення зовнішньої реклами в місті Запоріжжі здійснюється у відповідності до Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про рекламу», Закону України «Про благоустрій населених пунктів», «Типових правил розміщення зовнішньої реклами», затверджених Постановою Кабінету Міністрів України від 29.12.03 №2067, «Правил благоустрою, забезпечення чистоти, порядку і дотримання тиші в м.Запоріжжі», затверджених рішенням міської ради №10 від 13.06.2007 та згідно Порядку розміщення об'єктів зовнішньої реклами в м.Запоріжжі.

Визначення місць розташування та типу рекламних засобів, як елементів благоустрою, здійснюється у відповідності до схем розташування, розроблених з метою комплексного благоустрою територій, окремих об'єктів та їх частин. Схеми розташування засобів зовнішньої реклами розробляються на підставі затвердженої містобудівної документації та погоджуються в установленому законом порядку. Рекламні засоби виготовляються на підставі технічної документації, розробленої спеціалізованою проектною організацією та розміщуються згідно дозволу встановленої форми, який видається робочим органом з питань розміщення зовнішньої реклами розповсюдженню зовнішньої реклами на певний строк на підставі рішення виконавчого комітету Запорізької міської ради.

Інформаційна вивіска про особу або про її продукцію розміщується на фасаді будинку (споруди), де знаходиться власне чи надане в користування особі приміщення, не вище першого поверху, і містить інформацію про зареєстроване найменування даної особи, знаки для товарів і послуг, що належать цій особі, вид її діяльності. Інформаційна вивіска є елементом оформлення фасаду і розміщується по проекту, розробленому спеціалізованою організацією, з урахуванням архітектурних особливостей фасаду будинку, за погодженням проекту в головному управлінні архітектури та містобудування Запорізької міської ради. Вимоги до розміщення інформаційних вивісок визначаються Законом України «Про рекламу» та Порядком розміщення об'єктів зовнішньої реклами в м.Запоріжжі.

Особи, винні у порушенні законодавства про рекламу, несуть дисциплінарну, цивільно-правову, адміністративну та кримінальну відповідальність відповідно до закону (стаття 27 Закону України «Про рекламу»).

3.7. Здійснення комплексної забудови території

Комплексна забудова території є засобом її упорядкування шляхом забезпечення громадських та приватних інтересів, спрямованих на попереднє проведення інженерної підготовки, спорудження зовнішніх інженерно-транспортних мереж, об'єктів соціальної сфери, жилих будинків, благоустрою території, інших об'єктів містобудування. Комплексна забудова території може здійснюватися шляхом комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду і забезпечуватися одним або кількома інвесторами.

Рішення щодо організації комплексної забудови території у визначених межах приймаються Запорізькою міською радою на підставі техніко-економічних та містобудівних обґрунтувань.

Майнові права на збудовані об'єкти містобудування визначаються договорами між замовником та інвестором у встановленому законом порядку.

Регулювання земельних відносин при комплексній забудові здійснюється відповідно до земельного законодавства.

Проектування, будівництво, приймання в експлуатацію закінчених будівництвом окремих будинків і споруд на території комплексної забудови здійснюються відповідно до укладених договорів між замовником та інвестором у порядку, встановленому законодавством.

Координація діяльності суб'єктів містобудування щодо комплексної забудови міста у відповідності до генерального плану, входить до компетенції головного управління архітектури та містобудування Запорізької міської ради.

3.8. Дотримання регіональних та місцевих правил забудови

Суб'єкти містобудування зобов'язані дотримуватися регіональних та місцевих правил забудови.

Фізичні та юридичні особи мають право одержувати від органів місцевого самоврядування інформацію про переважні і допустимі види забудови та інше використання земельних ділянок, єдині умови і обмеження забудови земельної ділянки. Інформація про переважні і допустимі види забудови та інше використання земельних ділянок, єдині умови і обмеження забудови земельної ділянки надаються без згоди власника або користувача цієї земельної ділянки. Строк надання такої інформації не може перевищувати двох календарних тижнів.

3.9. Вихідні дані на проектування.

Фізична чи юридична особа, яка подала заяву (клопотання) про намір забудови на земельній ділянці, що перебуває у її власності або користуванні, має право на одержання вихідних даних для проектування об'єкта містобудування.

Основними складовими вихідних даних є:

- містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки;
- технічні умови щодо інженерного забезпечення об'єкта містобудування;
- завдання на проектування.

Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки надаються в порядку, встановленому статтями 23 і 24 Закону України «Про планування і забудову території».

У містобудівних умовах і обмеженнях забудови земельної ділянки згідно з місцевими правилами забудови, містобудівним обґрунтуванням можуть визначитися вимоги щодо відрахування коштів замовників на розвиток інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населеного пункту.

Вимоги до змісту та форми містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки, що подаються на затвердження, а також вимоги до змісту і порядку розроблення, погодження, фінансування та затвердження містобудівного обґрунтування визначаються

спеціально уповноваженим центральним органом виконавчої влади з питань архітектури та містобудування.

Строк розроблення і погодження містобудівного обґрунтування, що містить містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки, визначається договором і не може перевищувати трьох місяців.

Технічні умови щодо інженерного забезпечення об'єкта містобудування після отримання містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки надаються юридичними особами, які є власниками відповідних елементів інженерної інфраструктури або здійснюють їх експлуатацію, у п'ятнадцятиденний строк з дня реєстрації відповідного клопотання замовника або уповноваженої ним особи. Перелік осіб, які надають технічні умови щодо інженерного забезпечення об'єкта містобудування, встановлюється містобудівними умовами і обмеженнями забудови земельної ділянки.

При наданні технічних умов враховується, що місце приєднання інженерних мереж замовника до магістральних чи інших інженерних мереж знаходиться на межі земельної ділянки замовника або за його згодою на території цієї земельної ділянки. Якщо технічними умовами передбачається необхідність будівництва замовником інженерних мереж або об'єктів поза межами його земельної ділянки, величина пайової участі (внеску) замовника у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населеного пункту зменшується на суму пов'язаних з цим витрат. Побудовані замовником інженерні мережі та/або об'єкти передаються на баланс відповідним підприємствам з їх утримання.

Вихідні дані об'єкта містобудування є чинними до завершення будівництва цього об'єкта, але не менше двох і не більше п'яти років.

Замовник має право звернутися до виконавчого комітету Запорізької міської ради, а також до осіб, які надали технічні умови, з проханням продовжити строк дії вихідних даних. Рішення про продовження чи не продовження строку дії вихідних даних приймається на підставі мотивованого висновку головного управління архітектури та містобудування Запорізької міської ради.

Зміни до вихідних даних до завершення будівництва можуть вноситися тільки за згодою замовника.

Організація розроблення містобудівного обґрунтування, його погодження, а також отримання в інтересах замовника вихідних даних у повному обсязі може здійснюватися на договірних засадах з підприємством, установою чи організацією. Уповноважене підприємство, установа чи організація для виконання своїх функцій від імені замовника має право отримувати від органів влади та підприємств, установ і організацій весь обсяг відповідної містобудівної, топографічної, інженерно-технічної інформації.

Порядок надання вихідних даних для проектування об'єкта містобудування встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Своєчасне підведення магістральних чи інших інженерних мереж до межі земельної ділянки замовника або за згодою замовника - на територію цієї земельної ділянки, а також збільшення їх пропускної спроможності здійснюються власниками цих мереж за договором, укладеним із замовником. У разі невиконання зобов'язань щодо підключення об'єкта до інженерних мереж у встановлений договором строк їх власник несе відповідальність, передбачену законом та договором.

3.10. Пайова участь (внесок) замовника у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населеного пункту.

Створення і розвиток інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населених пунктів належить до відання відповідних органів місцевого самоврядування.

Замовник, який має намір здійснити будівництво об'єкта містобудування у населеному пункті, зобов'язаний взяти участь у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населеного пункту.

До пайової участі (внеску) у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населених пунктів не залучаються замовники у разі здійснення будівництва:

- об'єктів будь-якого призначення на замовлення органів державної влади або органів місцевого самоврядування за рахунок коштів державного та/або місцевих бюджетів;
- будинків житлового фонду соціального призначення та доступного житла;
- об'єктів комплексної забудови територій, що здійснюється на конкурсній основі;
- об'єктів, що споруджуються замість пошкоджених бо зруйнованих внаслідок стихійного лиха чи техногенних аварій.

Величина пайової участі (внеску) замовника у створенні інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населеного пункту визначається у договорі, укладеному з Запорізькою міською радою, відповідно до встановленого розміру пайової участі (внеску) замовника від загальної кошторисної вартості будівництва (реконструкції) об'єкта містобудування, визначеної згідно з державними будівельними нормами, без урахування витрат з придбання та виділення земельної ділянки, звільнення будівельного майданчика від будівель. Споруд та інженерних мереж, влаштування внутрішньо- та позамайданчикових інженерних мереж і споруд та транспортних комунікацій.

Розмір пайової участі замовника у створенні інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населеного пункту визначається, виходячи з необхідності:

- комплексного підходу до розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населеного пункту;
- урахування соціально-економічного значення об'єктів будівництва для населеного пункту;

На встановлення конкретного розміру пайової участі (внеску) замовників впливають:

- розрахункова вартість створення додаткової інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури;
- територіальне розміщення об'єктів будівництва.

Пайова участь (внесок) замовника у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населеного пункту полягає у відрахуванні замовником після прийняття об'єкта в експлуатацію до відповідного місцевого бюджету коштів для забезпечення створення і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населеного пункту після прийняття об'єкта в експлуатацію.

Встановлений розмір пайової участі (внеску) замовника не може перевищувати граничного розміру пайової участі (внеску) на розвиток інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населених пунктів.

Граничний розмір пайової участі (внеску) замовника на розвиток інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населених пунктів з урахуванням не заборонених законом інших відрахувань, встановлених органом місцевого самоврядування, не може перевищувати:

- 10 відсотків загальної кошторисної вартості будівництва (реконструкції) об'єкта містобудування вартості будівництва об'єкта містобудування - для нежитлових будівель та/або споруд (крім будівель закладів культури та освіти, медичного і оздоровчого призначення);
- 4 відсотки загальної кошторисної вартості будівництва (реконструкції) об'єкта містобудування - для житлових будинків, будівель закладів культури та освіти, медичного і оздоровчого призначення та/або спорудами.

Розмір пайової участі (внеску) замовника у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населеного пункту визначається не пізніше десяти робочих днів з дня реєстрації Запорізькою міською радою звернення замовника про укладення договору про пайову участь та доданих до нього документів, що підтверджують вартість будівництва (реконструкції) об'єкта містобудування, з техніко-економічними показниками.

Договір про пайову участь у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населеного пункту укладається не пізніше п'ятнадцяти робочих днів з дня реєстрації звернення замовника про його укладення, але до

погодження проектної документації в головному управлінні архітектури та містобудування Запорізької міської ради (одержання дозволу на виконання будівельних робіт - так в Законі).

Істотними умовами договору про пайову участь у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населеного пункту є:

- розмір пайового внеску;
- терміни (графік) оплати пайового внеску;
- відповідальність сторін.

Невід'ємною частиною договору є розрахунок величини пайового внеску (участі) замовника у створення інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населеного пункту.

Пайовий внесок сплачується в повній сумі єдиним платежем або частинами за графіком, що визначається договором. Граничний термін сплати пайового внеску не повинен перевищувати одного місяця після прийняття об'єкта містобудування в експлуатацію.

3.11. Проектна документація на будівництво.

3.11.1. Загальні положення

При розробці проектно-кошторисної документації для будівництва об'єктів на території міста враховуються рішення, прийняті в затвердженій містобудівній документації (генеральному плані міста, детальних планах територій), а для об'єктів промислового призначення – в проектах промислових зон. Проектна документація має ґрунтуватися на положеннях чинного законодавства та відповідати вимогам нормативних документів.

Підставою для проектування та будівництва об'єктів нового будівництва є рішення Запорізької міської ради про відведення земельної ділянки для цієї мети (проект рішення готується Управлінням земельних ресурсів Запорізької міської ради).

Підставою для проектування об'єктів на земельних ділянках, що належать фізичним та юридичним особам на праві власності або користування, є відповідне рішення виконавчого комітету Запорізької міської ради (проект рішення готується головним управлінням архітектури та містобудування Запорізької міської ради).

Земельні відносини при містобудівній діяльності регулюються Земельним кодексом України та Порядком регулювання земельних відносин на території м. Запоріжжя, затвердженим відповідним рішенням Запорізької міської ради.

Виконання технічних робіт по здійсненню функцій головного управління архітектури та містобудування Запорізької міської ради (підготовка комплексних висновків на погодження місця розташування об'єктів та відведення земельних ділянок, підготовка вихідних даних на проектування об'єктів, підготовка висновків про зміну цільового призначення земельної ділянки) здійснюється у відповідності до нормативних актів органів місцевого самоврядування.

3.11.2. Основні стадії проектної документації

Проектно-кошторисна документація в залежності від категорії складності об'єкта складається з відповідних стадій:

- ескізний проект (ЕП);
- ескізний проект забудови (ЕПЗ);
- техніко-економічний розрахунок (ТЕР);
- техніко-економічне обґрунтування (ТЕО);
- проект (П);
- робоча документація (РД);
- робочий проект (РП).

Усі стадії проектування не можуть бути використані для будівництва без виконання стадії робочої документації або робочого проекту.

Назва проектно-кошторисної документації та стадійність проектування об'єкта визначається відповідно до вимог таблиці 1 з урахуванням категорії складності об'єкта.

Таблиця 1

Категорії складності	Стадії проектування	Назва проектно-кошторисної документації
I, II	РП	Одностадійний робочий проект нового будівництва (реконструкції) об'єкта (будови) цивільного (виробничого) призначення
I, II	ЕП РП	Двостадійний проект нового будівництва (реконструкції) об'єкта цивільного призначення
I, II	П, (РП), ЕПЗ	Двостадійний проект нової забудови (реконструкції) території кварталу або вулиці об'єктами цивільного призначення
I, II	ТЕР (ТЕО) РП	Двостадійний проєкт нового будівництва (реконструкції) об'єкта (будови) виробничого призначення
III	П, РД	Двостадійний проект нового будівництва (реконструкції) об'єкта цивільного (виробничого) призначення
III	ЕП, П (РП)	Двостадійний проект нової забудови (реконструкції) території кварталу або вулиці об'єктами цивільного (виробничого) призначення
IV, V	ЕП, П, РД	Тристадійний проект нового будівництва (реконструкції) об'єкта (будови) цивільного призначення
IV, V	ЕП, П, РД	Тристадійний проект нової забудови (реконструкції) території, вулиці, кварталу, району об'єктами цивільного призначення
IV, V	ТЕР (ТЕО) П РД	Тристадійний проект нового будівництва (реконструкції) об'єкта (будови) виробничого призначення
VI	ЕП П РД	Тристадійний проект нового будівництва житлових та громадських будівель, особливо складних висотних споруд, який виконується відповідно до індивідуальних технічних вимог
	П, РД	Двостадійний проект (реконструкції) лінійних мереж, споруд
	РП	Одностадійний проект (реконструкції) лінійних мереж, споруд

Під час виконання проектних робіт з реконструкції, в тому числі незавершеного будівництва, слід обов'язково в назві будови відобразити функціональне призначення об'єкта до і після реконструкції.

Проектно-кошторисна документація може розроблятися з визначенням черг будівництва і пускових комплексів, якщо це передбачено завданням на проектування та обумовлено у містобудівних умовах і обмеженнях забудови відповідної земельної ділянки.

У цьому разі затверджувана стадія проекту будівництва розробляється в цілому на повний розвиток будівництва, в тому числі по чергах будівництва з можливим визначенням пускових комплексів.

Розділи проекту будівництва, які виконуються субпідрядними проектувальниками за окремими договорами, укладеними з генпроектувальником, скріпляються підписом та

печаткою проектувальника в установленому порядку і входять до складу проекту будівництва, за якість якого в цілому несе відповідальність генпроектувальник згідно із законодавством.

Субпроектувальники несуть відповідальність перед генпроектувальником за якість відповідних розділів проекту будівництва.

3.11.3. *Склад, зміст, порядок оформлення стадій проектування.*

Порядок розроблення ТЕО, ТЕР, ЕП, П, РП, РД визначається відповідно до вимог державних будівельних норм "Склад, порядок розроблення, погодження та затвердження проектної документації для будівництва" ДБН А.2.2-3-2004 (р.р. 3-7).

3.11.4 *Погодження, експертиза та затвердження проектної документації*

3.11.4.1. *Погодження проектної документації*

Погодження проектної документації з органом містобудування та архітектури необхідне у разі:

- зміни кольорового та конструктивного рішення фасадів будинків;
- зміни архітектурних рішень, які впливають на характер навколишнього забудови, що склалася раніше;
- зміни конструктивних рішень, які можуть викликати небезпечні ситуації у майбутньому.

Проектно-кошторисна документація, розроблена у відповідності до норм діючого законодавства, подається із супровідним листом для реєстрації до канцелярії головного управління архітектури та містобудування Запорізької міської ради.

В залежності від складності об'єкта головне управління архітектури та містобудування Запорізької міської ради розглядає матеріали проектної документації, зокрема архітектурно-планувальну частину проекту, визначає доцільність розгляду проектної документації на архітектурно-містобудівній раді при головному управлінні архітектури та містобудування Запорізької міської ради.

Обов'язковому розгляду на засіданні архітектурно-містобудівної ради підлягають містобудівна документація, архітектурні рішення проектів об'єктів архітектури, розташованих в історичній частині міста, в історичних ареалах, на магістралях та площах загальноміського значення, проекти висотних будівель та споруд.

Результати розгляду містобудівної документації та проектів будівництва об'єктів оформлюються протоколом засідання архітектурно-містобудівної ради при головному управлінні архітектури та містобудування Запорізької міської ради та мають рекомендаційний характер.

Погодження архітектурно-планувальної частини проекту здійснюється начальником головного управління архітектури та містобудування Запорізької міської ради – головним архітектором міста або його першим заступником.

Головним архітектором міста погоджує містобудівне та архітектурне проектне рішення об'єктів, розташованих в історичній частині міста, історичних ареалах, на магістралях та площах загальноміського значення.

Погодження архітектурно-планувальної частини проекту оформлюється за формою у відповідності до Додатку 3, з посиланням на протокол архітектурно-містобудівної ради при головному управлінні архітектури та містобудування Запорізької міської ради, якщо було прийняте рішення про розгляд проекту на засіданні архітектурно-будівної ради.

3.11.4.2. *Експертиза проектної документації*

Згідно до постанови Кабінету Міністрів України від 31.10.2007р. № 1269 «Про порядок затвердження інвестиційних програм і проектів будівництва та проведення їх державної експертизи» інвестиційні програми і проекти будівництва незалежно від джерел

фінансування підлягають обов'язковій комплексній державній експертизі (за винятком проектів будівництва об'єктів, для затвердження яких згідно із законодавством висновок комплексної державної експертизи необов'язковий).

Робоча документація підлягає державній експертизі і частині, що не відповідає раніше затвердженим рішенням, або у разі, коли це передбачено актами законодавства.

3.11.4.3. Затвердження проектної документації

Затвердження проекту замовником може бути здійснено за наявності погодження архітектурно-планувальної частини проекту головним управління архітектури та містобудування міської ради і позитивного висновку державної експертизи (за винятком проектів будівництва об'єктів, для затвердження яких згідно із законодавством висновок комплексної державної експертизи необов'язковий).

Погоджена та затверджена проектна документація дійсна на протязі 2(двох)років з моменту її затвердження. Якщо будівництво об'єкта не розпочато на протязі зазначеного терміну, проектна документація підлягає погодженню в частині, що суперечить містобудівній ситуації яка склалася на теперішній час або зміни умов інженерного забезпечення об'єкта .

3.12. Дозвіл на виконання підготовчих та будівельних робіт, прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів.

3.12.1. Дозвіл на виконання підготовчих робіт .

Для організації будівництва та підготовки будівельного майданчика до початку виконання будівельних робіт з будівництва об'єкта замовник може отримати дозвіл на виконання підготовчих робіт.

Дозвіл на виконання підготовчих робіт - документ, що засвідчує право замовника та підрядника на виконання робіт до будівництва об'єкта: підготовка земельної ділянки, влаштування огороження будівельного майданчика та знесення будівель і споруд, порушення елементів благоустрою в межах відведеної земельної ділянки під забудову, спорудження тимчасових виробничих та побутових споруд, необхідних для організації і обслуговування будівництва, підведення тимчасових інженерних мереж, улаштування під'їзних шляхів, складування будівельних матеріалів.

Дозвіл на виконання підготовчих робіт не дає права на виконання будівельних робіт.

Дозвіл на виконання підготовчих робіт надається Інспекцією державного архітектурно-будівельного контролю у Запорізькій області, про що Головне управління архітектури та містобудування Запорізької міської ради повідомляється письмово згідно з вимогами ст. 28-1 Закону України «Про планування і забудову територій».

Форма дозволу на виконання підготовчих робіт, форма заяви, що подається для отримання дозволу, та форма відмови у наданні дозволу, порядок їх видачі та скасування (анулювання) і ведення їх реєстру затверджуються Кабінетом Міністрів України

3.12.2. Дозвіл на виконання будівельних робіт

Дозвіл на виконання будівельних робіт - документ, що засвідчує право замовника та підрядника на виконання підготовчих (якщо підготовчі роботи не були виконані раніше відповідно до дозволу на виконання підготовчих робіт) і будівельних робіт, підключення об'єкта будівництва до інженерних мереж та споруд.

Дозвіл на виконання будівельних робіт надається Інспекцією державного архітектурно-будівельного контролю. Якщо до складу робіт входять підготовчі роботи, на які раніше окремо дозвіл не надавався, Інспекція державного архітектурно-будівельного контролю повідомляє письмово Головне управління архітектури та містобудування міської ради про видачу вказаного дозволу.

Форма дозволу на виконання будівельних робіт, форма заяви, що подається для його отримання, форма відмови у наданні дозволу на виконання будівельних робіт, порядок видачі та скасування (анулювання) дозволу на виконання будівельних робіт і порядок ведення реєстру виданих та скасованих (анульованих) дозволів на виконання будівельних робіт затверджуються Кабінетом Міністрів України

3.12.3. Прийняття в експлуатацію

Прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів здійснюється на підставі свідоцтва про відповідність збудованого об'єкта проектній документації, вимогам державних стандартів, будівельних норм і правил (далі - свідоцтво), що видається Інспекцією державного архітектурно-будівельного контролю у Запорізькій області.

Порядок прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів затверджується Кабінетом Міністрів України.

Форма свідоцтва про відповідність збудованого об'єкта проектній документації, вимогам державних стандартів, будівельних норм і правил, заяви замовника об'єкта будівництва, акта готовності об'єкта до експлуатації затверджується відповідними наказами Міністерства регіонального розвитку та будівництва.

На кожний завершений будівництвом об'єкт архітектури до його прийняття в експлуатацію складається архітектурно-технічний паспорт об'єкта архітектури, який затверджується начальником головного управління архітектури та містобудування міської ради або його першим заступником (ст. 12 Закону України «Про архітектурну діяльність»).

На підставі акта готовності об'єкта до експлуатації інспекція державного архітектурно-будівельного контролю видає замовнику свідоцтво про відповідність збудованого об'єкту проектній документації, вимогам державних стандартів, будівельних норм і правил та протягом трьох робочих днів після видачі свідоцтва повідомляє про його видачу Головне управління архітектури та містобудування міської ради.

Головне управління архітектури та містобудування міської ради, на підставі інформації наданої державною інспекцією архітектурно-будівельного контролю, веде моніторинг створення об'єктів містобудування на території міста.

4. Врахування громадських і приватних інтересів при плануванні і забудові територій

4.1. Предмет громадського обговорення

Громадському обговоренню підлягають розроблені та погоджені в установленому законодавством порядку проекти місцевих правил забудови та проекти містобудівної документації, які пройшли в установленому законодавством порядку державну експертизу, а саме:

схем планування територій адміністративно-територіальних одиниць, їх окремих частин;

генеральних планів населених пунктів;

детальних планів територій;

проектів забудови територій;

містобудівного обґрунтування розміщення об'єктів містобудування.

У разі розроблення генеральних планів населених пунктів у дві стадії громадському обговоренню підлягають окремо проект концепції розвитку населеного пункту та безпосередньо проект генерального плану населеного пункту.

Громадське обговорення проектів містобудівної документації, місцевих правил забудови проводиться один раз.

Проектування і будівництво окремих будівель і споруд, не передбачених чинним генеральним планом (для малих і середніх населених пунктів), детальним планом

території (для великих, більших і найбільших населених пунктів), не допускається і не виноситься на обговорення.

4.2. Організація проведення громадського обговорення проектів містобудівної документації, місцевих правил забудови

Запорізька міська рада та її виконавчі органи при вирішенні питань планування і забудови територій зобов'язані забезпечити:

оприлюднення прийнятих рішень щодо розроблення містобудівної документації, місцевих правил забудови з прогнозованими правовими, економічними та екологічними наслідками;

оприлюднення розроблених та погоджених в установленому законодавством порядку проектів містобудівної документації, місцевих правил забудови і доступ громадськості до цієї інформації;

реєстрацію, розгляд та узагальнення пропозицій (зауважень) громадськості, поданих до проектів містобудівної документації, місцевих правил забудови;

проведення громадських слухань з обговорення проектів містобудівної документації та місцевих правил забудови;

узгодження спірних питань між громадськістю і замовниками документації через погоджувальну комісію;

винесення нерозв'язаних погоджувальною комісією спірних питань на розгляд відповідної ради;

оприлюднення результатів громадського обговорення, затверджених містобудівної документації та місцевих правил забудови.

Оприлюднення прийнятих відповідним органом місцевого самоврядування рішень щодо розроблення та затвердження містобудівної документації, місцевих правил забудови, результатів громадського обговорення проектів містобудівної документації та місцевих правил забудови здійснюється у двотижневий строк з дня їх прийняття шляхом опублікування таких рішень у засобах масової інформації, що поширюються на відповідній території, а також розміщення таких рішень на офіційних веб-сайтах цих органів (за наявності).

Прийняті рішення про розроблення та затвердження містобудівної документації, о поширюються на інші адміністративно-територіальні одиниці, надаються відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування.

Орган місцевого самоврядування зобов'язані інформувати громадськість через місцеві засоби масової інформації (за наявності) про прогнозовані правові, економічні та екологічні наслідки впровадження схем планування територій адміністративно-територіальних одиниць, їх окремих частин, генеральних планів населених пунктів, детальних планів територій, проектів забудови територій.

Оприлюднення проектів містобудівної документації, місцевих правил забудови здійснюється не пізніше як у місячний строк з дня надходження до відповідного органу місцевого самоврядування розроблених та погоджених в установленому законодавством порядку таких проектів шляхом публікації повідомлень про проведення громадського обговорення проектів містобудівної документації, місцевих правил забудови та поширення їх у друкованому вигляді у формі інформаційного пакета чи брошури.

Повідомлення про громадське обговорення проектів містобудівної документації, місцевих правил забудови має містити:

назву проектів містобудівної документації, місцевих правил забудови, їх значення для планування території та межі територій, у тому числі суміжних, на якій проживають особи, які мають право брати участь у громадських слуханнях з обговорення відповідних проектів;

відомості про замовника та розробника, підстави розроблення;

положення проектів містобудівної документації, місцевих правил забудови, у тому числі графічний матеріал, що відображають зміст зазначеної документації з проектними рішеннями;

порядок, місце і строки детального ознайомлення з проектом відповідної документації; найменування та місцезнаходження, контактну інформацію органу, до якого слід звертатися із пропозиціями (зауваженнями);

строк подання пропозицій (зауважень) громадськості;

інформацію стосовно запланованих інформаційних заходів (презентації, прилюдного експонування, телевізійних програм, публічних конференцій, "круглих столів");

дату, час та місце проведення громадських слухань з обговорення проектів містобудівної документації, місцевих правил забудови;

висновки державної експертизи на проект відповідної документації.

Особи, які виносять проекти відповідної документації на обговорення, є відповідальними за їх автентичність (відповідність документації, що обговорюється), а також за додержання вимог законодавства та державних норм і стандартів.

Повідомлення про громадське обговорення проектів містобудівної документації, місцевих правил забудови є підставою для подання пропозицій (зауважень) громадськості до відповідного органу місцевого самоврядування.

Пропозиції (зауваження) громадськості подаються до початку проведення громадських слухань, а також можуть бути висловлені та внесені до протоколу під час проведення громадських слухань.

Пропозиції (зауваження) громадськості мають бути обґрунтовані, а також містити посилання на положення відповідних законодавчих та інших нормативно-правових актів, державних стандартів, норм і правил.

Дата проведення громадських слухань визначається відповідним органом місцевого самоврядування у строк:

не менше трьох і не більше п'яти місяців з дня оприлюднення повідомлення про громадське обговорення генеральних планів населених пунктів, детальних планів територій, місцевих правил забудови;

не менше двох і не більше чотирьох місяців з дня оприлюднення повідомлення про громадське обговорення проектів забудови територій;

не менше одного і не більше трьох місяців з дня оприлюднення повідомлення про громадське обговорення проекту містобудівного обґрунтування розміщення об'єкта містобудування.

Місце та час проведення громадських слухань визначаються залежно від виду документації, що виноситься на обговорення, з урахуванням можливості забезпечення присутності всіх імовірних учасників.

4.3. Вимоги до осіб - учасників громадських слухань

У громадських слуханнях можуть брати участь:

повнолітні фізичні особи, які проживають на території, щодо якої розробляється документація, або на суміжній з нею, що визначається відповідним органом місцевого самоврядування, відповідальним за проведення громадських слухань;

юридичні особи, приміщення яких розташовані на території, щодо якої розробляється документація, в особі їх повноважних представників;

власники та користувачі земельних ділянок, розташованих на території, щодо якої розробляється документація, та на суміжній з нею, що визначається відповідним органом місцевого самоврядування, відповідальним за проведення громадських слухань;

представники громадських організацій, органів самоорганізації населення, діяльність яких поширюється на відповідну територію;

замовники та розробники документації;

посадові особи відповідного органу місцевого самоврядування;

депутати відповідних рад.

4.4. Проведення громадських слухань. Розгляд пропозицій (зауважень) громадськості

Громадські слухання проводяться в порядку встановленому ст. 30-5 Закону України «Про планування і забудову територій». Громадські слухання проводяться під головуванням представника відповідного органу місцевого самоврядування.

Результатами громадських слухань є складений секретарем за участю членів погоджувальної комісії протокол слухань, підписаний ним та головою. За наявності спірних питань, обґрунтованих з посиланням на нормативно-правові акти, у протоколі фіксується мотивоване обґрунтування члена (членів) погоджувальної комісії.

У разі відсутності пропозицій (зауважень) громадськості складається відповідний акт.

Погоджувальна комісія протягом двох тижнів після її створення розглядає спірні питання, зафіксовані у протоколі громадських слухань, та ухвалює рішення про врахування або мотивоване відхилення цих пропозицій (зауважень).

Засідання погоджувальної комісії є правомочним, якщо у ньому взяли участь не менше двох третин її членів (з них не менше половини представників громадськості).

Рішення погоджувальної комісії приймається більшістю присутніх членів та оформлюється відповідним протоколом.

Під час проведення громадських слухань здійснюється їх фіксація за допомогою засобів аудіовізуального запису та іншими доступними засобами.

У разі неспроможності погоджувальної комісії врегулювати спірні питання між сторонами остаточне рішення приймає відповідний орган місцевого самоврядування. Урегульовані погоджувальною комісією спірні питання між сторонами або відповідним органом місцевого самоврядування рішення є підставою для внесення змін до проекту відповідної документації.

4.5. Урахування результатів громадського обговорення

У разі потреби за результатами громадського обговорення вносяться необхідні зміни до документації та проводиться її повторна державна експертиза, витрати за яку оплачуються замовником, а відповідний орган місцевого самоврядування приймає відповідне рішення щодо затвердження містобудівної документації.

Сторона, не згідна з рішенням органу місцевого самоврядування, може оскаржити його в судовому порядку.

Затвердження проектів містобудівної документації, місцевих правил забудови без їх громадського обговорення забороняється, а матеріали громадського обговорення є невід'ємною складовою містобудівної документації, місцевих правил забудови.

4.6. Фінансування заходів з громадського обговорення

Фінансування заходів з громадського обговорення проектів містобудівної документації, місцевих правил забудови здійснюється за рахунок коштів замовників цих проектів.

5. Моніторинг забудови та іншого використання територій

5.1. Моніторинг територій

Моніторинг територій полягає у здійсненні спостережень за реалізацією відповідної містобудівної документації та зміною об'єктів містобудування, проведенні виконавчої зйомки і коригування топографо-геодезичних, а також картографічних та інших матеріалів.

Моніторинг територій забезпечується виконавчими органами рад міст обласного підпорядкування в межах повноважень, визначених законом, та здійснюється головним управлінням архітектури та містобудування Запорізької міської ради.

Дані моніторингу використовуються для створення геоінформаційних систем, заносяться до містобудівних кадастрів населених пунктів і враховуються під час здійснення планування та забудови територій.

5.2. Містобудівний кадастр

Містобудівний кадастр населених пунктів призначений для забезпечення здійснення моніторингу забудови та іншого використання територій і надання суб'єктам містобудування необхідної інформації у порядку, встановленому законодавством. Містобудівний кадастр населених пунктів містить дані плану зонування або генерального плану чи детального плану, належність територій до відповідних зон, правовий статус, допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок, єдині умови та обмеження забудови окремих земельних ділянок, відомості про функціональне призначення, поверховість та матеріал стін будівель, магістральні інженерні мережі, інші відомості згідно з державними будівельними нормами.

Відомості про землі в містобудівному кадастрі базуються на даних державного земельного кадастру.

Відомості про споруди в містобудівному кадастрі базуються на матеріалах топогеодезичної зйомки та технічної інвентаризації.

Містобудівний кадастр ведеться підприємствами, установами, організаціями, створеними для цього місцевими радами.

Порядок розпорядження, отримання, використання, розповсюдження та зберігання інформації містобудівного кадастру здійснюється в порядку та обсязі, визначених «Положенням про містобудівний кадастр населених пунктів» (Постанова Кабінету Міністрів України від 25.03.93 № 224) та ДБН Б1.1-93 «Порядок створення і ведення містобудівних кадастрів населених пунктів».

Реєстрація даних містобудівного кадастру у головному управлінні архітектури та містобудування міської ради є обов'язковою для всіх суб'єктів містобудування згідно ДБН Б.1.1-93.

5.3. Порядок виконання інженерних вишукувань для будівництва.

Виконання топографо-геодезичних, картографічних, інженерно-геологічних та інженерно-гідрометеорологічних робіт здійснюється відповідно до Земельного кодексу України, законів України «Про планування і забудову територій», «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність», Постанов Кабінету Міністрів України «Про затвердження Положення про порядок розпорядження картографічною інформацією», «Ліцензованих умов провадження господарської діяльності з виконання топографо-геодезичних, картографічних робіт», «Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500» (ГКНТА-204-02-98), затверджено наказом Головного управління геодезії, картографії та кадастру при Кабінеті Міністрів України від 09.04.1998р. № 56; Сніп 1.02.07-87 «Інженерні вишукування для будівництва», затверджено наказом Держбуду України від 31.03.2004р. № 54; «Типових регіональних правил забудови», затверджених наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 10.12.2001 року № 219, «Класифікатору інформації, яка відображається на топографічних планах масштабів 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500», затвердженого наказом Головного управління геодезії, картографії та кадастру при Кабінеті Міністрів України від 09.03.2000р. № 5

Виконання топографо-геодезичних, картографічних та інженерно-геологічних робіт здійснюється у два етапи:

- підготовчий (проектний);
- виробничий.

Проектні роботи виконуються з урахуванням наявних матеріалів містобудівного та земельного кадастрів, чергового та реєстраційного планів територій різних масштабів, планів

топографо-геодезичної та інженерно-геологічної вивченості території, генерального плану міста, проектів планування та забудови міста, у місцевій системі координат та міській системі висот, з розграфкою та номенклатурою планшетів вищеназваних масштабів, із використанням наявної геодезичної основи, яка складається з державної геодезичної мережі, розрядних геодезичних мереж згущення та знімальних геодезичних мереж.

Основними масштабами топографічних знімів для м.Запоріжжя є $M=1:500$ та $M=1:2000$.

Результати топографічних знімів представляються у вигляді електронного топографічного плану на магнітних носіях.

Вищеназвані роботи виконуються на основі замовлень державних та місцевих органів виконавчої влади, виконавчих органів місцевого самоврядування, юридичних осіб різних форм власності та фізичних осіб.

Геодезичні роботи виконуються суб'єктами підприємницької діяльності, які мають відповідні ліцензії на виконання цих видів робіт.

Підставою для виконання геодезичних робіт є технічне завдання і технічний проект або, при незначних обсягах робіт, програма робіт.

Необхідні дані і матеріали про раніше виконані роботи на об'єкті повинні бути одержані, згідно з технічним завданням, в Інспекції державного геодезичного нагляду України, Укркартгеофонді, територіальних організаціях Держкомгеології і головному управлінні архітектури та містобудування міської ради, що мають у своєму розпорядженні топографо-геодезичні та інженерно-геологічні матеріали.

Топографо-геодезичні та інженерно-геологічні роботи виконують тільки після погодження і затвердження технічного проекту (програми робіт) з організаціями, що видають дозвіл на виконання цих робіт.

Головне управління архітектури та містобудування міської ради, як правило, реєструє виконання робіт на території площею до 1 кв. км і на лінійні вишукування на протязі до 25 км, якщо при цьому не виконуються види робіт загальнодержавного значення.

Для здійснення реєстрації до головного управління архітектури та містобудування міської ради надається заявка устанавленого зразка.

Дозвіл на виконання робіт загальнодержавного значення надається Інспекцією Укрдержгеонагляду.

За результатами виконаних робіт складається технічний звіт, який подається на узгодження до організації, що надала дозвіл на виконання цих робіт.

Звітні матеріали подаються як на паперових, так і на магнітних носіях.

Доступ до матеріалів обмеженого користування, в тому числі до матеріалів, що становлять державну таємницю, здійснюється у встановленому законом порядку.

Організація робіт по реєстрації, збереженню і систематизації топографо-геодезичних та інженерно-геологічних матеріалів на територію міста покладена на головне управління архітектури та містобудування міської ради.

Виконання технічних робіт по здійсненню функцій головного управління архітектури та містобудування міської ради (підготовку реєстрації на виконання робіт топографо-геодезичних та інженерно-геологічних вишукувань, забезпечення замовників топографо-геодезичною зйомкою для проектування, створення архіву містобудівної документації і геолого-геодезичних матеріалів) здійснюється на госпрозрахунковій основі суб'єктами підприємницької діяльності на підставі відповідного договору з головним управлінням архітектури та містобудування міської ради.

Без надання спеціальних дозволів виконуються:

- будь-якого роду розмічувальні роботи, виносяться в натуру осі будинків, споруд і ліній інженерних комунікацій;
- геодезично-маркшейдерські вимірювання з метою контролю за відповідністю будівельно-монтажних робіт проектам і будівельним нормам, спостереження за деформацією споруд і земної поверхні на території підприємств, що будуються чи діють, за осадкою будинків і споруд у процесі їх будівництва і експлуатації, а також виконавчі зйомки збудованих будинків, споруд та інженерних комунікацій;
- інші розмічувальні, топографо-геодезичні і маркшейдерські роботи, якщо виконання цих робіт не потребує створення геодезичних мереж і здійснення топографічної зйомки;

- топографо-геодезичні і маркшейдерські роботи, що виконуються навчальними закладами, якщо вони не мають виробничого призначення.

Закріплення геодезичних пунктів на місцевості здійснюється спеціальними інженерними пристроями і спорудами (геодезичними знаками).

Земельні ділянки, на яких розташовані геодезичні пункти, зі смугою землі завширшки один метр вздовж меж геодезичних пунктів є охоронними зонами цих пунктів, виконання будь-яких робіт в цих зонах здійснюється з дозволу Укргеодезкартографії.

Головне управління архітектури та містобудування міської ради має право подавати відповідним органам виконавчої влади та місцевого самоврядування пропозиції щодо зупинення проведення топографо-геодезичних та інженерно-геологічних робіт, які виконуються з порушенням державних стандартів, норм і правил.

Порушення законодавства про топографо-геодезичну і картографічну діяльність тягне за собою дисциплінарну, адміністративну, цивільно-правову і кримінальну відповідальність згідно з законодавством.

Відповідальність за правопорушення в галузі топографо-геодезичної і картографічної діяльності несуть особи, винні у:

- порушенні норм, правил, стандартів під час виконання робіт;
- внесенні змін у нормативно-технічні документи без погодження з органами, що їх затвердили;
- здійсненні топографо-геодезичної і картографічної діяльності без спеціальних дозволів (ліцензій);
- порушенні умов користування топографо-геодезичними матеріалами, в тому числі несанкціоноване копіювання топографічних, картографічних, аерозйомочних матеріалів і гравіметричних даних, та несанкціонована передача вихідних матеріалів і копій іншим особам;
- невиконанні розпоряджень органу, який здійснює державний геодезичний нагляд;
- порушенні вимог щодо охорони геодезичних пунктів.

Порядок виконання інженерно-гідрометеорологічних вишукувань, вишукувань для раціонального використання і охорони навколишнього середовища та спеціальних вишукувань є аналогічним з вищевикладеними з урахуванням висновків спеціально уповноважених органів з цих питань.

6. Охорона пам'яток архітектури

Об'єкти культурної спадщини незалежно від форм власності відповідно до їхньої археологічної, естетичної, етнологічної, історичної, мистецької, наукової чи художньої цінності підлягають реєстрації шляхом занесення до Державного реєстру нерухомих пам'яток України (далі - Реєстр) за категоріями національного та місцевого значення пам'ятки.

Об'єкт культурної спадщини, в тому числі щойно виявлений, до вирішення питання про занесення його до Реєстру підлягає охороні відповідно до вимог Закону України «Про охорону культурної спадщини».

Пам'ятка культурної спадщини (надалі – пам'ятка), крім пам'ятки археології, може перебувати у державній, комунальній або приватній власності. Суб'єкти права власності на пам'ятку визначаються згідно із законом.

Об'єкти культурної спадщини, що є пам'ятками (за винятком пам'яток, відчуження або передача яких обмежується законодавчими актами України) можуть бути відчужені, а також передані власником або уповноваженим ним органом у володіння, користування чи управління іншій юридичній або фізичній особі за наявності погодження відповідного органу охорони культурної спадщини. Порядок надання погоджень встановлюється центральним органом виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини.

Перелік пам'яток, які не підлягають приватизації, затверджується Верховною Радою України.

Власник пам'ятки або уповноважений ним орган, особа, яка набула права володіння, користування чи управління нею, забезпечує збереження, утримання в належному стані, консервацію, реставрацію, реабілітацію, музеєфікацію та ремонт пам'ятки за власні кошти, якщо інше не передбачено відповідним договором або законом.

Незаконні дії (пошкодження, руйнування, знищення), вчинені фізичною особою, що призвели до істотних змін пам'яток, їхніх територій, охоронюваних археологічних територій, а також їхніх частин, тягнуть за собою кримінальну відповідальність згідно з законом.

Консервація, реставрація, реабілітація, музеєфікація, ремонт, пристосування пам'яток національного значення здійснюються лише за наявності пам'яток національного значення здійснюються лише за наявності письмового дозволу центрального органу виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини на підставі погодженої з ним науково-проектної документації.

Консервація, реставрація, реабілітація, музеєфікація, ремонт, пристосування пам'яток місцевого значення здійснюються за наявності погодженої з головним управлінням архітектури та містобудування Запорізької міської ради науково-проектної документації.

7. Відповідальність за порушення містобудівного законодавства

Законом України “Про основи містобудування” від 16.11.92 № 2780-ХІІ визначені підстави настання відповідальності за правопорушення містобудівного законодавства. Кодексом України про адміністративні правопорушення (ст.79' КУпАП; ст.96,97 КУпАП), Цивільним кодексом України передбачено правопорушення, за які настає адміністративна, цивільна відповідальність, яка застосовується щодо фізичних осіб. Законом України “Про відповідальність підприємств, їх об'єднань, установ та організацій за правопорушення у сфері містобудування” від 14.10.94 № 208/94-ВР окремо передбачена відповідальність юридичних осіб за правопорушення у сфері містобудування.

Підстави, розмір стягнень та порядок притягнення до відповідальності за порушення містобудівного законодавства передбачені Кодексом України про адміністративні правопорушення (КУпАП), Законом України “Про основи містобудування” від 16.11.1992 № 2780-ХІІ, Законом України “Про відповідальність підприємств, їх об'єднань, установ та організацій за правопорушення у сфері містобудування” від 14.10.94 № 208/94-ВР, Цивільним кодексом України.

Справи за вчинення правопорушень, передбачених ст.79 1 КУпАП “Недодержання екологічних вимог при проектуванні, розміщенні, будівництві, реконструкції та прийнятті в експлуатацію об'єктів або споруд”; ст.96 КУпАП “Недодержання державних стандартів, норм та правил при проектуванні та будівництві”; ст.97 КУпАП “Самовільне будівництво будівель чи споруд”, розглядаються начальником інспекції ДАБК ГУАтаМ, який має право накладати адміністративне стягнення у вигляді штрафу.

За фактом правопорушень, передбачених ст.150 КУпАП “Порушення правил користування жилими будинками і жилими приміщеннями”, ст.151 КУпАП “Самовільне зайняття жилого приміщення”, ст.152 КУпАП “Порушення правил благоустрою територій міст та інших населених пунктів”, житлово-експлуатаційні організації (ЖЕО) складають протоколи про адміністративні правопорушення і передають їх до районних адміністрацій Запорізької міської ради для розгляду адміністративними комісіями і вирішення питання про накладення адміністративних стягнень”.

Індивідуальні забудовники за самовільне будівництво будівель та споруд несуть відповідальність у відповідності з чинним законодавством України.

У випадку самовільного будівництва громадянином господарських чи побутових споруд (сараїв, погребів, гаражів, балконів тощо), вони підлягають знесенню за рішенням суду за рахунок громадянина, що здійснив таке будівництво згідно ст.376 Цивільного кодексу України.

Проекти позовних заяв від міської ради про знесення самовільних будівель та споруд готують відповідні районні адміністрації, на території яких розташовані самовільно побудовані об'єкти.

Відповідальність юридичних осіб встановлена Законом України “Про відповідальність підприємств, їх об'єднань, установ та організацій за правопорушення у сфері містобудування” від 14.10.94 № 208/94-ВР.

Відповідальність юридичних осіб за правопорушення у сфері містобудування, визначених статтею 1 цього Закону, настає у вигляді штрафу, який накладається начальником або заступником начальника інспекції державного архітектурно-будівельного контролю головного управління архітектури та містобудування міської ради у порядку, передбаченому “Положенням про порядок накладення штрафів за правопорушення у сфері містобудування”, затвердженим Постановою Кабінету Міністрів України від 06.04.95 № 244.

Сплата штрафів за правопорушення у сфері містобудування не звільняє юридичну особу від усунення допущених порушень та відшкодування збитків, нанесених порушеннями, передбачених Законом України “Про відповідальність підприємств, їх об'єднань, установ та організацій за правопорушення у сфері містобудування”.

Земельним кодексом України встановлено порядок повернення самовільно зайнятих земельних ділянок. Згідно ст.212 ЗК України приведення земельних ділянок у придатний для використання стан, включаючи знесення будинків, будівель і споруд, здійснюється за рахунок громадян або юридичних осіб, які самовільно зайняли земельні ділянки. Повернення самовільно зайнятих земельних ділянок провадиться за рішенням суду, якщо вони не були повернуті у добровільному порядку.

Секретар ради

Ю.В.Каптюх