

## ПРО ПЛАНУВАННЯ І ЗАБУДОВУ ТЕРИТОРІЙ

Верховна Рада України  
Закон від 20 квітня 2000 року №1699-ІІ

(Відомості Верховної Ради (ВВР України), 2000, N 31, ст.250)

Цей Закон встановлює правові та організаційні основи планування, забудови та іншого використання територій і спрямований на забезпечення сталого розвитку населених пунктів.

### РОЗДІЛ І. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

Стаття	1.	Визначення	термінів
--------	----	------------	----------

У цьому Законі наведені нижче терміни вживаються в такому значенні:

**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;

**планування територій** - процес регулювання використання територій, яка полягає у створенні та впровадженні містобудівної документації, ухваленні та реалізації відповідних рішень;

**містобудівна документація** - затверджені текстові і графічні матеріали, якими регулюється планування, забудова та інше використання територій;

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

**Генеральна схема планування території України** - містобудівна документація, яка визначає концептуальні вирішення планування та використання території України;

**схема планування території** - містобудівна документація, яка визначає принципові вирішення планування, забудови та іншого використання відповідних територій адміністративно-територіальних одиниць, їх окремих частин;

**генеральний план населеного пункту** - містобудівна документація, яка визначає принципові вирішення розвитку, планування, забудови та іншого використання території населеного пункту;

**детальний план території** - містобудівна документація, яка розробляється для окремих районів, мікрорайонів, кварталів та районів реконструкції існуючої забудови населених пунктів;

**проект забудови територій** - документація, що поєднує властивості містобудівної та проектною документації, яка розробляється для будівництва комплексів будинків і споруд;

**об'єкти планування** - територія України, території адміністративно-територіальних одиниць або їх частини чи окремі земельні ділянки;

**суб'єкти планування** - органи державної влади та органи місцевого самоврядування, а також фізичні та юридичні особи;

**регіональні правила забудови** - нормативно-правовий акт, яким встановлюється загальний для територій і населених пунктів області, Автономної Республіки Крим (крім міст Києва та Севастополя, міст республіканського значення Автономної Республіки Крим, міст обласного значення) порядок планування, забудови та іншого використання територій і окремих земельних ділянок;

**місцеві правила забудови** - нормативно-правовий акт, яким встановлюється порядок планування і забудови та іншого використання територій, окремих земельних ділянок, а також перелік усіх допустимих видів, умов і обмежень забудови та іншого використання територій та окремих земельних ділянок у межах зон, визначених планом зонування;

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

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

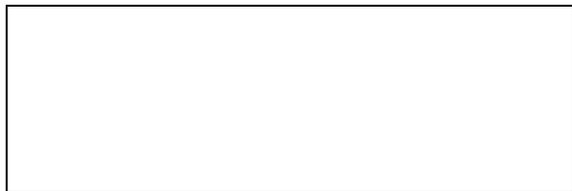
**лінії регулювання забудови** - визначені в містобудівній документації межі розташування будинків і споруд відносно червоних ліній, меж окремих земельних ділянок, природних меж та інших територій.

## **Стаття 2. Основні завдання планування і забудови територій**

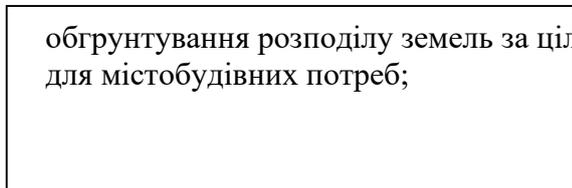


Основними завданнями планування і забудови територій є:

обґрунтування майбутніх потреб та визначення переважних напрямів використання територій;



урахування державних, громадських і приватних інтересів під час планування, забудови та іншого використання територій;



обґрунтування розподілу земель за цільовим призначенням та використання територій для містобудівних потреб;

забезпечення раціонального розселення і визначення напрямів сталого розвитку населених пунктів;

визначення і раціональне розташування територій житлової та громадської забудови, промислових, рекреаційних, природоохоронних, оздоровчих, історико-культурних та інших територій і об'єктів;

обґрунтування та встановлення режиму раціонального використання земель та забудови територій, на яких передбачена перспективна містобудівна діяльність;

визначення, вилучення (викуп) і надання земельних ділянок для містобудівних потреб на основі містобудівної документації в межах, визначених Законом;

визначення територій, що мають особливу екологічну, наукову, естетичну, історико-культурну цінність, встановлення передбачених Законодавством обмежень на їх планування, забудову та інше використання;

охорона довкілля та раціональне використання природних ресурсів;

регулювання забудови населених пунктів та інших територій.

### **Стаття 3. Організація планування територій**

Планування територій здійснюється на загальнодержавному, регіональному та місцевому рівнях.

Планування територій здійснюється відповідними органами державної влади та органами місцевого самоврядування.

Планування та забудова окремих земельних ділянок, що належать на праві власності чи праві користування, здійснюється їх власниками чи користувачами у встановленому законодавством порядку.

Рішення органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування з питань забудови та іншого використання територій, вибору, вилучення (викупу) і надання земельних ділянок для містобудівних потреб приймаються в межах, визначених Законом відповідно до містобудівної документації за погодженням з спеціально уповноваженими органами з питань містобудування та архітектури.

Рішення органів виконавчої влади та місцевого самоврядування з питань забудови та іншого використання територій, прийняті в межах повноважень, визначених Законом, є обов'язковими для суб'єктів містобудування.

Проведення експертизи та надання висновків до схем планування територій та іншої містобудівної і проектної документації здійснюються в порядку, що встановлюється Кабінетом Міністрів України.

### **Стаття 4. Фінансування робіт з планування територій**

Фінансування робіт з планування територій на загальнодержавному рівні, розроблення експериментальної містобудівної документації для населених пунктів та інших територій України, розроблення нормативних документів з питань планування і забудови територій, проведення найважливіших науково-дослідних робіт здійснюються за рахунок коштів Державного бюджету України.

Фінансування робіт з планування території Автономної Республіки Крим, областей, районів, населених пунктів та інших частин їх території може здійснюватися за рахунок коштів республіканського бюджету Автономної Республіки Крим або відповідних місцевих бюджетів і передбачатися в них окремим рядком.

Фінансування робіт з планування окремих земельних ділянок, на яких фізичні чи юридичні особи мають намір здійснити нове будівництво, реконструкцію, реставрацію, капітальний ремонт об'єктів містобудування або впорядкування територій, здійснюється, як правило, за рахунок коштів цих осіб.

Фінансування робіт з планування територій, окремих земельних ділянок може здійснюватися за рахунок інших джерел, не заборонених Законом.

## **РОЗДІЛ II. ПЛАНУВАННЯ ТЕРИТОРІЙ НА ЗАГАЛЬНОДЕРЖАВНОМУ І РЕГІОНАЛЬНОМУ РІВНЯХ**

### **Стаття 5. Планування територій на загальнодержавному рівні**

Планування територій на загальнодержавному рівні полягає в розробленні Генеральної схеми планування території України (далі - Генеральна схема), якою передбачається раціональне використання території України, створення та підтримання повноцінного життєвого середовища, охорони довкілля, охорони здоров'я населення, охорони пам'яток історії та культури, визначення державних пріоритетів розвитку систем розселення, виробничої, соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури.

**Генеральна схема повинна містити:**

аналіз стану використання території України та функціонування систем розселення;

аналіз намірів та потреб використання окремих територій, визначених у загальнодержавних програмах соціального, економічного розвитку, інших державних програмах, схемах розвитку галузей економіки;

аналіз санітарно-епідеміологічного та екологічного стану регіонів і реалізації відповідних цільових програм, а також аналіз заходів, спрямованих на поліпшення стану довкілля;

аналіз диспропорцій використання територій;

визначення територій за видами переважного використання;

напрями вдосконалення систем розселення та сталого розвитку населених пунктів;



комплекс заходів по її реалізації.

За рішенням Кабінету Міністрів України можуть розроблятися схеми планування окремих частин території України - кількох областей, узбереж Чорного та Азовського морів, міжнародних транспортних коридорів, прикордонних територій тощо.

Органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування в межах своїх повноважень керуються Генеральною схемою під час:



підготовки проектів загальнодержавних програм соціального, економічного розвитку України, інших державних програм - з питань охорони земель, охорони здоров'я населення, охорони довкілля, розвитку інженерно-транспортної інфраструктури, збереження історико-культурної спадщини, розвитку туризму;



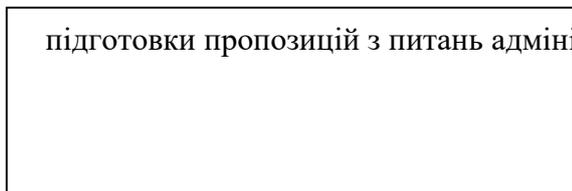
вибору трас і проектування найважливіших транспортних, енергетичних та інших інженерних комунікацій, будівель і споруд;



підготовки та розгляду висновків щодо розробленої містобудівної документації на регіональному, а у випадках, передбачених статтею 17 цього Закону, - місцевому рівні;



створення резерву територій, призначених для перспективних містобудівних потреб загальнодержавного значення, та визначення режиму використання земель;



підготовки пропозицій з питань адміністративно-територіального устрою України;



вирішення інших питань використання територій.

## **Стаття 6. Розроблення та затвердження Генеральної схеми, схем планування окремих частин територій України**

Розроблення Генеральної схеми, схем планування окремих частин території України, визначених частиною третьою статті 5 цього Закону, здійснюється в порядку, встановленому Законодавством.

Генеральна схема розробляється Кабінетом Міністрів України з урахуванням затверджених схем планування територій на регіональному рівні та подається на затвердження Верховній Раді України.

## **Стаття 7. Планування територій на регіональному рівні**

Планування територій на регіональному рівні полягає у розробленні та затвердженні схем планування територій Автономної Республіки Крим, областей, районів, регулюванні використання їх територій, ухваленні та реалізації відповідних рішень про дотримання містобудівної документації відповідно до Закону.

Верховна Рада Автономної Республіки Крим, обласні, районні ради в межах своїх повноважень приймають рішення про розроблення схем планування територій відповідних адміністративно-територіальних одиниць, а також їх окремих частин.

У схемах планування територій на регіональному рівні визначаються заходи реалізації державної політики та враховуються державні інтереси під час планування цих територій, їх історичні, економічні, екологічні, географічні і демографічні особливості, етнічні та культурні традиції.

## **Стаття 8. Врахування громадських інтересів під час планування територій на регіональному рівні**

З метою врахування громадських інтересів під час планування територій на регіональному рівні спеціально уповноважений орган з питань містобудування та архітектури Автономної Республіки Крим, обласні, районні державні адміністрації відповідно до своїх повноважень:

інформують населення через засоби масової інформації та письмово органи місцевого самоврядування, в тому числі органи місцевого самоврядування територій суміжних адміністративно-територіальних одиниць, про розроблення схем планування відповідних територій;

залучають представників відповідних територіальних громад, сільських, селищних, міських рад та їх виконавчих органів до участі в обговоренні схем планування територій на регіональному рівні;

готують пропозиції щодо погодження інтересів територіальних громад у разі виникнення розбіжностей при вирішенні питань планування територій на регіональному рівні.

Територіальні громади під час здійснення планування і забудови відповідних територій мають право на:

одержання інформації про планування територій та його можливі правові, економічні та екологічні наслідки;

подання пропозицій і зауважень до схем планування територій на регіональному рівні;

участь у обговоренні схем планування територій на регіональному рівні, в тому числі з планування територій суміжних адміністративно-територіальних одиниць.

Рішення відповідних рад щодо планування і забудови територій на регіональному рівні може бути оскаржено до суду в установленому Законом порядку.

## **Стаття 9. Організація розроблення та затвердження схем планування територій на регіональному рівні**

Після прийняття відповідними радами рішень про розроблення схем планування територій спеціально уповноважений орган з питань містобудування та архітектури Автономної Республіки Крим, обласні, районні державні адміністрації відповідно до своїх повноважень протягом двох місяців:

оприлюднюють через засоби масової інформації відомості про початок робіт, пов'язаних з розробленням схем планування територій на регіональному рівні, визначають форму, місце, строк внесення сільськими, селищними, міськими радами та їх виконавчими органами, а також фізичними та юридичними особами пропозицій (зауважень) до технічних завдань цих схем;



визначають технічні завдання на розроблення схем планування територій на регіональному рівні;



організують розроблення схем планування територій на регіональному рівні.

Спеціально уповноважений орган з питань містобудування та архітектури Автономної Республіки Крим, обласні державні адміністрації відповідно до своїх повноважень протягом двох тижнів після завершення робіт, пов'язаних з розробленням схем



планування територій на регіональному рівні:

повідомляють через засоби масової інформації про місце та строки розгляду схем планування територій, а також про форми подання пропозицій і порядок їх урахування;



подають спеціально уповноваженому центральному органу виконавчої влади з питань містобудування та архітектури схеми планування територій Автономної Республіки Крим, областей для проведення експертизи та надання висновку щодо їх затвердження.

Районні державні адміністрації після завершення робіт подають на розгляд Ради міністрів Автономної Республіки Крим, обласних державних адміністрацій схеми планування територій районів для проведення експертизи та підготовки висновку щодо їх затвердження.

Схеми планування територій на регіональному рівні затверджуються відповідними радами.

Схеми планування територій на регіональному рівні кількох адміністративно-територіальних одиниць затверджуються спільним рішенням відповідних рад.

Рішення про затвердження схеми планування територій на регіональному рівні оприлюднюється через засоби масової інформації.

Порушення встановленого цим Законом порядку розроблення схем планування територій на регіональному рівні може бути підставою для оскарження до суду рішень відповідних рад про їх затвердження.

### РОЗДІЛ III. ПЛАНУВАННЯ ТЕРИТОРІЙ НА МІСЦЕВОМУ РІВНІ

#### **Стаття 10. Планування територій на місцевому рівні**

Планування територій на місцевому рівні забезпечується відповідними місцевими радами та їх виконавчими органами, Київською та Севастопольською міськими державними адміністраціями відповідно до їх повноважень, визначених Законом, і полягає у розробленні та затвердженні генеральних планів населених пунктів, схем планування територій на місцевому рівні та іншої містобудівної документації, регулюванні використання їх територій, ухваленні та реалізації відповідних рішень про дотримання містобудівної документації.

Розроблення, погодження та експертиза містобудівної документації провадяться згідно з встановленими державними стандартами, нормами та правилами в порядку, визначеному Законодавством.

Містобудівна документація затверджується відповідною місцевою радою з визначенням строку її дії та переліку раніше прийнятих рішень, що втрачають чинність, а також тих рішень, до яких необхідно внести відповідні зміни.

Зміни до містобудівної документації вносяться рішенням ради, яка затвердила містобудівну документацію, після погодження з відповідним спеціально уповноваженим органом з питань містобудування та архітектури.

#### **Стаття 11. Схеми планування територій на місцевому рівні**

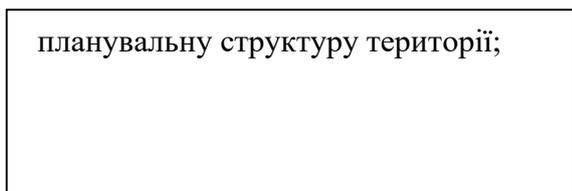


Схеми планування територій на місцевому рівні визначають:

потреби у зміні меж населених пунктів, потреби в територіях, передбачених для містобудівних потреб;



зонування територій для забудови та іншого використання;



планувальну структуру території;

інші питання, визначені державними будівельними нормами.

Сільські, селищні, міські ради та їх виконавчі органи в межах своїх повноважень вирішують питання планування, забудови та іншого використання територій згідно із схемою планування територій відповідних адміністративно-територіальних одиниць.

Схемами планування територій на місцевому рівні в разі необхідності може визначатися доцільність розроблення генеральних планів окремих населених пунктів.

## **Стаття 12. Генеральний план населеного пункту**

Генеральним планом населеного пункту визначаються:

потреби в територіях для забудови та іншого використання;

потреба у зміні межі населеного пункту, черговість і пріоритетність забудови та іншого використання територій;

межі функціональних зон, пріоритетні та допустимі види використання та забудови територій;

планувальна структура та просторова композиція забудови населеного пункту;

загальний стан довкілля населеного пункту, основні фактори його формування, містобудівні заходи щодо поліпшення екологічного і санітарно-гігієнічного стану;

території, які мають будівельні, санітарно-гігієнічні, природоохоронні та інші обмеження їх використання;

інші вимоги, визначені державними будівельними нормами.

Відповідно до генеральних планів населених пунктів сільські, селищні, міські ради та їх виконавчі органи в межах повноважень, визначених Законом, а також Київська та Севастопольська міські державні адміністрації у разі делегування їм таких повноважень відповідними радами:

готують обґрунтовані пропозиції щодо встановлення та зміни меж населених пунктів;

готують вихідні дані для розроблення планів земельно-господарського устрою території населеного пункту та іншої землевпорядної документації;

вирішують питання щодо розташування та проектування нового будівництва, здійснення реконструкції, реставрації, капітального ремонту об'єктів містобудування та упорядкування територій;

вирішують питання вибору, вилучення (викупу), надання у власність чи в користування земельних ділянок, надання дозволу на будівництво об'єктів містобудування;

організують розроблення та затвердження місцевих правил забудови, детальних планів території, планів червоних ліній, іншої містобудівної документації та проектів;

організують проведення грошової оцінки земель;

розробляють і затверджують місцеві містобудівні програми та програми соціально-економічного розвитку населених пунктів;

організують роботу з проведення оцінки впливу діяльності підприємств, установ та організацій незалежно від форм власності на стан довкілля та визначають шляхи та засоби зменшення цього впливу;

узгоджують питання забудови та іншого використання територій, в яких заінтересовані територіальні громади суміжних адміністративно-територіальних одиниць;

встановлюють на відповідних територіях режим використання земель, передбачених для містобудівних потреб

вирішують інші питання.

**Стаття 13. Детальний план території**

Детальний план території розробляється згідно з генеральним планом населеного пункту та визначає:



розташування червоних ліній, ліній регулювання забудови;



розташування окремих земельних ділянок та об'єктів містобудування, вулиць, проїздів, пішохідних зон, щільність, поверховість, інші параметри забудови;



розташування інженерно-транспортної інфраструктури;



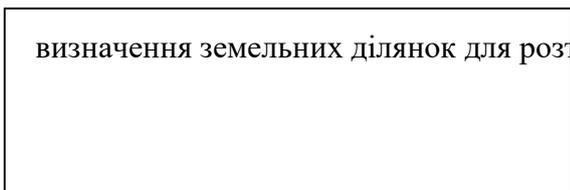
принципи формування архітектурно-просторової композиції забудови;



інші вимоги, визначені державними будівельними нормами.

Рішення про розроблення детальних планів території приймаються відповідними радами за поданням їх виконавчих органів, Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій.

Спеціально уповноважені органи з питань містобудування та архітектури відповідно до детального плану території подають висновки і пропозиції сільським, селищним, міським радам та їх виконавчим органам, Київській і Севастопольській міським державним адміністраціям для наступного прийняття рішень у межах повноважень, визначених Законом, щодо:



визначення земельних ділянок для розташування та будівництва об'єктів

містобудування та іншого використання;

вибору, вилучення (викупу), надання у власність або користування (оренду) земельних ділянок;

визначення поверховості та інших параметрів забудови території;

розроблення та затвердження місцевих правил забудови, проектів забудови території, проектів розподілу території мікрорайону (кварталу).

**Стаття 14. План червоних ліній**

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

План червоних ліній є складовою частиною генерального плану населеного пункту (детального плану території) або може бути окремою містобудівною документацією.

Відповідно до планів червоних ліній сільські, селищні, міські ради та їх виконавчі органи в межах повноважень, визначених Законом, а також Київська та Севастопольська міські державні адміністрації у разі делегування їм таких повноважень:

встановлюють межі земель загального користування населених пунктів;

вирішують питання вибору, вилучення (викупу), надання у власність або користування (оренду) земельних ділянок, встановлюють на відповідній території єдині умови та обмеження використання земель, визначених для містобудівних потреб;

визначають технічні умови для розміщення та утримання інженерно-транспортної інфраструктури.

Проект забудови території визначає:

розташування об'єктів містобудування, місцевих проїздів відносно червоних ліній;

архітектурно-просторове вирішення, призначення, щільність, поверховість та інші показники конкретних об'єктів містобудування;

показники та технічні вирішення інженерно-транспортної інфраструктури;

потребу в проведенні інженерної підготовки території та обсяг цих робіт;

місця та технічні вирішення під'єднання інженерного обладнання об'єктів містобудування до зовнішніх інженерних мереж і споруд;

організацію будівництва;

техніко-економічні показники та загальний кошторис забудови території;



інші вимоги, визначені державними будівельними нормами.

У разі необхідності у складі проекту забудови території може розроблятися проект розподілу території.

Проект забудови території погоджується і затверджується як проектна документація в порядку, визначеному Законодавством.

**Стаття 16. Проект розподілу території**

Проект розподілу території - це містобудівна документація, яка розробляється для мікрорайону (кварталу) чи його частини з метою розмежування земельних ділянок.

Проектом розподілу території визначаються площі та межі:



прибудинкових територій існуючих і запроектованих жилих будинків;



земельних ділянок, на яких розміщують громадські споруди та інші об'єкти містобудування;



надлишків земельних ділянок, призначених для подальшого спорудження жилих і громадських будинків і споруд та іншого використання (при розподілі території існуючої забудови);



територій загального користування;



територій обмеженого користування земельною ділянкою, встановленого згідно з договором, рішенням суду або в іншому визначеному Законом порядку.

Рішення про розроблення та затвердження проектів розподілу території приймаються відповідними радами.

Проект розподілу території є основою для визначення меж земельних ділянок на територіях існуючої забудови для розташування будинків і споруд, розроблення відповідної землевпорядної документації та оформлення в установленому Законодавством порядку правовстановлюючих документів власникам, співвласникам, орендарям, а також встановлення меж земельної ділянки в натурі.

Площі окремих земельних ділянок та територій при розробленні проекту розподілу території визначаються з урахуванням державних будівельних норм і детального плану території (проекту забудови території).

Порядок розроблення проектів розподілу території встановлюється спеціально уповноваженим центральним органом виконавчої влади з питань містобудування та архітектури.

### **Стаття 17. 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 генеральних планів населених пунктів 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 генеральних планів та іншої містобудівної документації, визначаються згідно з Законом відповідними спеціально уповноваженими органами з питань містобудування та архітектури спільно з іншими спеціально уповноваженими на це органами виконавчої влади.

Для міст Києва та Севастополя вимоги для врахування державних інтересів під час розроблення генеральних планів та іншої містобудівної документації визначаються спеціально уповноваженим центральним органом виконавчої влади з питань містобудування та архітектури за участю інших спеціально уповноважених на це центральних органів виконавчої влади.

Порядок врахування вимог щодо забезпечення державних інтересів під час планування і забудови територій на місцевому рівні встановлюється в регіональних правилах забудови.

**Стаття 18. Врахування громадських і приватних інтересів під час планування і забудови територій на місцевому рівні**

При здійсненні планування і забудови територій на місцевому рівні врахування громадських інтересів полягає у визначенні потреби територіальної громади в територіях, необхідних для розташування, утримання об'єктів житлово-комунального господарства, соціальної, інженерно-транспортної інфраструктури, вирішення інших завдань забезпечення сталого розвитку населеного пункту.

При здійсненні планування і забудови територій на місцевому рівні врахування приватних інтересів полягає у забезпеченні фізичним та юридичним особам рівних можливостей набуття у власність або у користування земельних ділянок, захисту майнових прав, а також безпечного функціонування об'єктів нерухомості.

Для врахування громадських і приватних інтересів виконавчі органи сільських, селищних, міських рад, Київська та Севастопольська міські державні адміністрації в межах повноважень, визначених Законом:

протягом двох тижнів після прийняття рішення про розроблення відповідної містобудівної документації, місцевих правил забудови повідомляють через засоби масової інформації про початок їх розроблення, а також про форми, місце і строк подання фізичними та юридичними особами пропозицій щодо цієї документації;

протягом місяця після завершення розроблення відповідної містобудівної документації, місцевих правил забудови повідомляють через засоби масової інформації про місце їх розгляду, форми, місце і строк подання пропозицій (зауважень), порядок їх обговорення;

оприлюднюють через засоби масової інформації рішення про затвердження містобудівної документації, місцевих правил забудови та змін до них, а також дають роз'яснення про їх зміст;

інформують про правові, економічні та екологічні наслідки планування території, а також про порядок врахування Законних інтересів та вимог власників або користувачів

земельних ділянок, будівель і споруд, що оточують місце будівництва.

Для врахування громадських і приватних інтересів виконавчі органи сільських, селищних, міських рад, Київська та Севастопольська міські державні адміністрації в межах своїх повноважень на основі містобудівної документації встановлюють режим забудови та іншого використання земель, визначених для містобудівних потреб, а також здійснюють контроль за забудовою населених пунктів.

### **Стаття 19. Режим забудови та іншого використання земель, визначених для містобудівних потреб**

На території населеного пункту відповідною радою встановлюється режим забудови та іншого використання земель, визначених для містобудівних потреб.

Режим забудови та іншого використання земель, визначених для містобудівних потреб, встановлюється у генеральних планах населених пунктів або місцевих правилах забудови.

Режим забудови та іншого використання земель, визначених для містобудівних потреб, враховується при розробленні землевпорядної 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 вилучення (викупу), надання цих ділянок для здійснення запланованої містобудівної діяльності у встановленому законодавством порядку.

## **РОЗДІЛ IV. РЕГУЛЮВАННЯ ПЛАНУВАННЯ, ЗАБУДОВИ ТА ІНШОГО ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЙ**

### **Стаття 20. Нормативне регулювання планування, забудови та іншого використання територій**

Нормативне регулювання планування, забудови та іншого використання територій 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 територій 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 територій, 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 територій є обов'язковими для суб'єктів містобудування.

## **Стаття 21. Регіональні правила забудови**

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

Верховна Рада Автономної Республіки Крим, відповідні обласні ради затверджують регіональні правила забудови після погодження їх із спеціально уповноваженим центральним органом виконавчої влади з питань архітектури та містобудування.

Затверджені регіональні правила забудови підлягають оприлюдненню через засоби масової інформації.

Регіональні правила забудови є обов'язковими для суб'єктів містобудування на території відповідного регіону (крім міст обласного значення, республіканського значення Автономної Республіки Крим у разі затвердження відповідними радами місцевих правил забудови, а також міст Києва та Севастополя).

## **Стаття 22. Місцеві правила забудови**

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

Для сіл, селищ, міст районного значення відповідні ради можуть розробляти місцеві правила забудови.

Місцеві правила забудови затверджуються відповідними радами.

Місцеві правила забудови повинні узгоджуватися з регіональними правилами забудови.

Місцеві правила забудови складаються із текстової частини та графічної частини - плану зонування.

У текстовій частині 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);

інші вимоги, зазначені у статті 19 цього Закону.

На плані зонування встановлюється поділ території населеного пункту на зони з допустимими та переважними видами використання земельних ділянок.

На плані зонування не допускається відображення елементів, які можуть перешкоджати вільному доступу до цього плану.

План зонування та перелік переважних і допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок розробляються для всієї території населеного пункту або окремої його частини.

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 розташування, надання дозволу на будівництво об'єктів містобудування, надання дозволу на виконання будівельних робіт, прийняття цих об'єктів в експлуатацію, а також порядок здійснення контролю за містобудівною діяльністю.

## **Стаття 23. Забудова територій**

Забудова територій передбачає здійснення нового будівництва, реконструкції, реставрації, капітального ремонту, впорядкування об'єктів містобудування, розширення та технічного переоснащення підприємств (далі - будівництво). Будівництво об'єктів містобудування здійснюється згідно з Законодавством, державними стандартами, нормами та правилами, регіональними і місцевими правилами забудови, містобудівною та проектною документацією.

Будівництво здійснюється суб'єктами планування та полягає в організації комплексної забудови території або розташуванні та будівництві окремих будинків і споруд.

Знесення існуючих будинків і споруд, зелених насаджень, а також відшкодування збитків власникам (користувачам) будинків і споруд, земельних ділянок здійснюються у встановленому Законом порядку.

Планування земельних ділянок, пов'язане із зміною їх цільового призначення, здійснюється власниками або користувачами цих ділянок у встановленому Законодавством порядку.

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

## **Стаття 24. Дозвіл на будівництво об'єктів містобудування**

Фізичні та юридичні особи, які мають намір здійснити будівництво об'єктів містобудування на земельних ділянках, що належать їм на праві власності чи користування, зобов'язані отримати від виконавчих органів відповідних рад, Київської та Севастопольської міської державної адміністрацій, у разі делегування їм таких повноважень відповідними радами, дозвіл на будівництво об'єкта містобудування (далі - дозвіл на будівництво).

Фізичні та юридичні особи, заінтересовані в здійсненні будівництва об'єктів містобудування, подають письмову заяву про надання дозволу на будівництво до виконавчого органу відповідної ради або Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації.

До заяви додається документ, що засвідчує право власності чи користування земельною ділянкою, або документ про згоду власника земельної ділянки на забудову цієї ділянки. Перелік інших документів та матеріалів, необхідних для отримання дозволу на будівництво, які додаються до письмової заяви, порядок їх розгляду визначаються регіональними правилами забудови.

У разі прийняття сільською, селищною чи міською радою рішення про надання земельної ділянки із земель державної чи комунальної власності для розміщення об'єкта містобудування в порядку, визначеному земельним Законодавством, зазначене рішення одночасно є дозволом на будівництво цього об'єкта.

Дозвіл на будівництво дає право замовникам на отримання вихідних даних на проектування, здійснення проектно-вишукувальних робіт та отримання дозволу на виконання будівельних робіт у порядку, визначеному цим Законом.

Дозвіл на будівництво надається на підставі комплексного висновку щодо відповідності запропонованого будівництва містобудівній документації, державним будівельним нормам, місцевим правилам забудови (далі - комплексний висновок).

Порядок отримання дозволу на будівництво тимчасових споруд та розміщення реклами визначається місцевими правилами забудови відповідно до Закону.

Комплексний висновок і проект рішення про дозвіл на будівництво готуються спеціально уповноваженим органом з питань містобудування та архітектури протягом місяця від дня звернення заінтересованої особи. У випадках, передбачених регіональними або місцевими правилами забудови, комплексний висновок готується з урахуванням висновків відповідних землевпорядних, природоохоронних, санітарних та інших органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень. Свої висновки зазначені органи надають протягом двох тижнів від дня звернення спеціально уповноваженому органу з питань містобудування та архітектури.

У разі надання негативного комплексного висновку заінтересованим особам також надаються роз'яснення та відповідні рекомендації. Роз'яснення та рекомендації надаються в письмовій формі протягом одного місяця від дня звернення.

При наданні дозволу на будівництво органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування забороняється вимагати від заявника документи, не передбачені регіональними та місцевими правилами забудови та цим Законом.

У разі необхідності спеціально уповноважені органи з питань містобудування та архітектури мають право залучати до підготовки комплексного висновку інші органи виконавчої влади.

Дозвіл на будівництво об'єкта містобудування надається заявнику протягом двох місяців з дня подання заяви.

Дозвіл на будівництво об'єкта містобудування не є документом, що засвідчує право власності чи право користування (оренди) земельними ділянками.

Дозвіл на будівництво об'єкта містобудування не дає права на початок виконання будівельних робіт без одержання відповідного дозволу місцевої інспекції державного архітектурно-будівельного контролю.

У разі, якщо фізична або юридична особа не розпочала будівельні роботи протягом двох років від дня отримання дозволу на будівництво об'єкта містобудування, цей дозвіл втрачає чинність. Поновлення дозволу відбувається в такому ж порядку, як і його надання.

## **Стаття 25. Здійснення комплексної забудови території**

Комплексна забудова території є засобом 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 забезпечується одним або кількома забудовниками.

Рішення щодо організації комплексної забудови території у визначених межах приймаються відповідними місцевими радами на підставі техніко-економічних та містобудівних обґрунтувань.

Функції замовника на будівництво виконавчий орган відповідної ради, Київська та Севастопольська міські державні адміністрації, у разі делегування їм таких повноважень відповідними радами, виконують безпосередньо або делегують їх на конкурсній основі генеральній будівельній організації (підрядній організації) у порядку, встановленому Законодавством.

Рішення органів місцевого самоврядування щодо організації комплексної забудови території для розташування об'єктів містобудування загальнодержавного значення (морських портів, аеропортів, терміналів, комплексів забезпечення виконання владних функцій тощо) приймаються з урахуванням техніко-економічних обґрунтувань, затверджених Кабінетом Міністрів України.

Дозвіл на будівництво об'єкта містобудування, який був наданий замовнику до прийняття рішення про організацію комплексної забудови в межах визначеної території, може бути скасовано або змінено лише за згодою замовника органом, який надавав дозвіл.

Розмір коштів інвесторів, що залучаються на пайових засадах для упорядкування території комплексної забудови, визначається договорами між замовником та інвестором на підставі проектної документації.

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.

## **Стаття 26. Дотримання регіональних та місцевих правил забудови**

Для забезпечення дотримання вимог Законодавства, а також регіональних та місцевих правил забудови, державних стандартів, норм і правил, містобудівної документації фізичним та юридичним особам за їх письмовим зверненням надаються єдині умови і обмеження забудови земельних ділянок, вихідні дані на проектування об'єктів містобудування (далі - вихідні дані).

У разі відсутності місцевих правил забудови для будівництва окремого об'єкта містобудування на території кварталу існуючої забудови розробляється містобудівне обґрунтування розташування об'єкта містобудування в цьому кварталі.

Містобудівне обґрунтування повинно містити текстові та графічні матеріали, розрахунки щодо можливості розташування об'єкта містобудування в кварталі та його параметрів з урахуванням державних будівельних норм.

Вимоги до складу, змісту і порядку розроблення, погодження, фінансування та затвердження містобудівного обґрунтування визначаються спеціально уповноваженим центральним органом виконавчої влади з питань архітектури та містобудування.

Фізичні та юридичні особи мають право відповідно до Закону одержувати від органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування інформацію про правовий статус, допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок, єдині умови і обмеження забудови окремої земельної ділянки. Відповідно до отриманої інформації фізичні та юридичні особи мають право виконувати передпроектні роботи (ескізи, пошукові, концептуальні).

Органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування надають відповідну інформацію протягом одного місяця від дати звернення. Надання інформації про правовий статус, допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок, єдині умови і обмеження забудови окремої земельної ділянки здійснюється без отримання дозволу на будівництво та згоди власника або користувача зазначеної земельної ділянки.

Підготовка інформації здійснюється підприємствами, установами та організаціями в порядку, встановленому Законодавством.

## **Стаття 27. Надання вихідних даних**

Фізичні, юридичні особи, які отримали дозвіл на будівництво об'єкта містобудування, отримують вихідні дані на проектування цього об'єкта.

Надання вихідних даних фізичним та юридичним особам у повному обсязі забезпечується виконавчими органами відповідних міських рад або відповідними районними державними адміністраціями не пізніше ніж через два місяці після подання письмової заяви про надання цих даних у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України, крім випадку, передбаченого частиною сьомою цієї статті.

Погодження вихідних даних у разі необхідності з підприємствами, установами та організаціями, що надають технічні умови, або отримання додаткової інформації від них здійснюється спеціально уповноваженими органами з питань містобудування та архітектури.

Підготовка та комплектування вихідних даних здійснюється підприємствами, установами та організаціями в порядку, встановленому Законодавством.

Вихідними даними можуть визначатися також вимоги до пайової участі замовників на розвиток інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населених пунктів. Граничний розмір коштів на розвиток відповідної інфраструктури та порядок його визначення встановлюються Кабінетом Міністрів України.

Перелік документів, необхідних для отримання вихідних даних, встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Громадянам, які є власниками (користувачами) земельних ділянок у селах, селищах та містах районного значення, спеціально уповноважений орган з питань містобудування та архітектури може надавати будівельний паспорт об'єкта містобудування та погоджувати проектну документацію на будівництво об'єкта містобудування без попереднього надання архітектурно-планувального завдання та технічних умов щодо його інженерного забезпечення. Перелік об'єктів містобудування, щодо яких застосовується спрощена процедура, а також порядок надання будівельного паспорта встановлюються регіональними правилами забудови.

## **Стаття 28. Проектна документація на будівництво**

Проектна документація на будівництво об'єктів містобудування розробляється згідно з вихідними даними на проектування з дотриманням вимог державних стандартів, норм і правил, регіональних і місцевих правил забудови та затверджується замовником в установленому Законом порядку.

Порядок розроблення і затвердження проектної документації на будівництво об'єктів містобудування встановлюється спеціально уповноваженим центральним органом виконавчої влади з питань архітектури та містобудування.

У випадках, передбачених Законодавством, розроблення проектної документації здійснюється на конкурсній основі.

## **Стаття 29. Дозвіл на виконання будівельних робіт**

Дозвіл на виконання будівельних робіт - це 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.

Дозвіл на виконання будівельних робіт надається інспекціями державного архітектурно-будівельного контролю, які ведуть реєстр наданих дозволів.

Дозвіл на виконання будівельних робіт надається на підставі:

проектної документації;

документа, що засвідчує право власності чи користування (в тому числі на умовах оренди) земельною ділянкою;

угоди про право забудови земельної ділянки;

рішення виконавчого органу відповідної ради або місцевої державної адміністрації про дозвіл на будівництво об'єкта містобудування;

комплексного висновку державної інвестиційної експертизи;

документа про призначення відповідальних виконавців робіт.

У разі здійснення реконструкції, реставрації, капітального ремонту об'єктів містобудування для отримання дозволу на виконання зазначених робіт додається копія документа, що посвідчує право власності на будинок чи споруду, або письмової згоди його власника на проведення зазначених робіт.

Видача та реєстрація дозволу на виконання будівельних робіт здійснюється протягом одного місяця з дня подання заяви.

У разі відмови у видачі дозволу на виконання будівельних робіт заявнику надаються роз'яснення щодо невідповідності поданих документів вимогам Законодавства. Роз'яснення надаються у письмовій формі протягом одного місяця з дня звернення.

Відмову надання дозволу на виконання будівельних робіт може бути оскаржено до суду в установленому Законом порядку.

Перелік будівельних робіт, на виконання яких не вимагається дозвіл, визначається спеціально уповноваженим центральним органом виконавчої влади з питань архітектури та містобудування.

У разі, якщо право на будівництво об'єкта містобудування передано іншому замовнику або змінено будівельну організацію (підрядчика), дозвіл на виконання будівельних робіт підлягає перереєстрації.

Здійснення будівельних робіт на об'єктах містобудування без дозволу на виконання будівельних робіт або його перереєстрації, а також здійснення не зазначених у дозволі будівельних робіт вважається самовільним будівництвом і тягне за собою відповідальність згідно з Законодавством.

Інформація про дозвіл на виконання будівельних робіт, а також відомості про замовника та підрядчиків будівельних робіт надаються на відповідному стенді, який встановлюється на будівельному майданчику в доступному для огляду місці.

### **Стаття 30. Моніторинг забудови та іншого використання територій**

Моніторинг забудови та іншого використання 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 забудови та іншого використання територій забезпечується Радою міністрів Автономної Республіки Крим, обласними, районними, Київською та Севастопольською міськими державними адміністраціями, виконавчими органами рад міст обласного підпорядкування в межах повноважень, визначених Законом, та здійснюється відповідними спеціально уповноваженими органами з питань містобудування та архітектури.

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

## **РОЗДІЛ V. ДЕРЖАВНИЙ КОНТРОЛЬ ЗА ПЛАНУВАННЯМ, ЗАБУДОВОЮ ТА ІНШИМ ВИКОРИСТАННЯМ ТЕРИТОРІЙ. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ЗА ПОРУШЕННЯ ЗАКОНОДАВСТВА ПІД ЧАС ПЛАНУВАННЯ, ЗАБУДОВИ ТА ІНШОГО ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЙ**

### **Стаття 31. Державний контроль за плануванням, забудовою та іншим використанням територій**

Державний контроль за плануванням, забудовою та іншим використанням територій здійснюється спеціально уповноваженим центральним органом виконавчої влади з питань містобудування та архітектури і відповідними спеціально уповноваженими органами з питань містобудування та архітектури, їх інспекціями державного архітектурно-будівельного контролю, а також іншими спеціально уповноваженими на це органами виконавчої влади.

Порядок здійснення державного контролю за плануванням, забудовою та іншим використанням територій визначається Законодавством.

**Стаття 32. Відповідальність за порушення Законодавства під час планування, забудови та іншого використання територій**

Особи, винні в:

затвердженні містобудівної документації з порушенням встановлених державних стандартів, норм і правил;

недотриманні регіональних і місцевих правил забудови під час планування, забудови та іншого використання територій;

недотриманні термінів надання висновків комплексної експертизи або обґрунтованої відмови;

недотриманні термінів подання відповідних висновків до складу комплексної експертизи;

недотриманні термінів підготовки та надання дозволів на будівництво та виконання будівельних робіт;

вимаганні при видачі дозволів на будівництво об'єктів містобудування та виконання

будівельних робіт чи проведення експертизи будь-яких інших документів, не передбачених Законодавством;



недотриманні режиму використання та забудови земель, на яких передбачена перспективна містобудівна діяльність, - несуть відповідальність, встановлену Законом.

Законами може бути встановлена відповідальність і за інші види правопорушень під час планування, забудови та іншого використання територій.

## РОЗДІЛ VI. МІЖНАРОДНЕ СПІВРОБІТНИЦТВО ПІД ЧАС ПЛАНУВАННЯ І ЗАБУДОВИ ТЕРИТОРІЙ

### Стаття 33. Міжнародне співробітництво під час планування і забудови територій

Міжнародне співробітництво у сфері планування і забудови територій здійснюється згідно з Законодавством України та міжнародними договорами України.

Якщо міжнародним договором України, згода на обов'язковість якого надана Верховною Радою України, встановлені інші норми, ніж передбачені цим Законом, то застосовуються норми міжнародного договору.

## РОЗДІЛ VII. ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ

1. Цей Закон набирає чинності з дня його опублікування.

2. Закони та інші нормативно-правові акти, прийняті до набрання чинності цим Законом, діють у частині, що не суперечить цьому Закону.

3. Кабінету Міністрів України протягом трьох місяців після набрання чинності цим Законом:

підготувати та внести до Верховної Ради України пропозиції щодо приведення Законів України у відповідність із цим Законом;

привести свої нормативно-правові акти у відповідність із цим Законом;

забезпечити прийняття відповідно до своєї компетенції нормативно-правових актів, що впливають із цього Закону;

забезпечити перегляд і скасування міністерствами та іншими органами виконавчої влади їх нормативно-правових актів, що суперечать цьому Закону.

Президент України Л.КУЧМА

м. Київ, 20 квітня 2000 року N 1699-III