



УКРАЇНА

ХМЕЛЬНИЦЬКА МІСЬКА РАДА

РІШЕННЯ

від _____ № _____

м. Хмельницький

Про розгляд звернень громадян Варцаби О.М. та Василова В.В. щодо надання дозволів на розробку проектів землеустрою щодо відведення у власність земельних ділянок для індивідуального дачного будівництва на території за рахунок земель комунальної власності в межах міста Хмельницького

До Хмельницької міської ради надійшли звернення громадян Варцаби Оксани Миколаївни від 07.03.2019 року № В-20888-19 та Василова Василя Васильовича від 07.03.2019 року № В-20882-19 (при цьому у копії паспорта громадянина України зазначено – Василів Василь Вікторович) щодо надання дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення у власність земельної ділянки орієнтованою площею 0,10 га для індивідуального дачного будівництва на території міста Хмельницького.

Земельна ділянка, відображена на доданих до звернень громадян Варцаби О. М. та Василова В. В. графічних матеріалах, межує із земельною ділянкою з кадастровим номером 6810100000:33:001:0016.

Частиною 7 ст. 118 Земельного кодексу України визначено, що підставою відмови у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки може бути лише невідповідність місця розташування об'єкта вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, генеральних планів населених пунктів та іншої містобудівної документації, схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проектів землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку.

Статтею 1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» передбачено, що План зонування території (далі зонінг) – це містобудівна документація, що визначає умови та обмеження використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон.

Зонінг населеного пункту створюється з метою:

- регулювання планування та забудови територій з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів;
- раціонального використання території населеного пункту;
- забезпечення умов для реалізації планів і програм сталого розвитку населених пунктів, збереження природного середовища та охорони історикокультурної спадщини;

- встановлення правових гарантій з використання і будівельної зміни нерухомості для власників і осіб, що мають намір придбати права володіння, користування і розпорядження земельними ділянками, іншими об'єктами нерухомості;
- створення сприятливих умов для залучення інвестицій у будівництво шляхом забезпечення можливості вибору інвестором найбільш ефективного виду використання земельної ділянки для містобудівних потреб у відповідності до містобудівних регламентів;
- забезпечення вільного доступу громадян до інформації стосовно розвитку населеного пункту, взаємоузгодження державних інтересів, громади та інвесторів;
- забезпечення сумісності забудови окремих земельних ділянок з оточуючою забудовою та землекористуванням;
- сприяння реалізації завдань довгострокового розвитку міста, іншого населеного пункту, з урахуванням його містобудівних особливостей, наявності об'єктів історикокультурної спадщини та екологічного стану.

Основною задачею зонінгу є визначення меж зон (підзон) однорідних видів та умов використання на території населеного пункту і встановлення, диференційовано по зонах (підзонах), містобудівних регламентів. Зміст зонінгу повинен конкретизуватись з урахуванням місцевих особливостей та нормативно-правових актів місцевого самоврядування у сфері містобудування, будівництва, благоустрою території.

Зонінг є документом постійної дії.

Згідно з Планом зонування території міста Хмельницького, затвердженим рішенням 5-ої сесії Хмельницької міської ради від 30.03.2011 року № 25, відображена на долучених до заяв скріншотах з публічної кадастрової карти, земельна ділянка знаходиться в зоні зелених насаджень загального користування (Р-2).

Переважаючими видами забудови та іншого використання земельних ділянок у вказаній зоні є: розміщення зелених насаджень загального користування (лісопарки, парки, сади, сквери, бульвари); рекреаційні установи (готелі, мотелі, кемпінги, будинку відпочинку, пансіонати, інші об'єкти обслуговування відвідувачів); місця короткочасного відпочинку з відповідним обладнанням; пляжі з відповідним обладнанням; малі архітектурні форми благоустрою; спортивні майданчики, стадіони, спортивні заклади.

Дозволеними видами забудови, що супутні переважним видам та іншого використання земельних ділянок у вказаній зоні є: окремі адміністративно-господарські будівлі; громадські вбиральні; місця паркування легкових автомобілів; заклади громадського харчування; малі архітектурні форми для здійснення підприємницької діяльності - відповідно до окремого порядку, затвердженого міською радою; заклади прокату необхідного інвентарю.

Допустимими видами забудови, які потребують спеціальних зональних погоджень та іншого використання земельних ділянок є: культові споруди (відповідно до містобудівної документації); виставочні павільйони та виставочні зали; меморіальні комплекси; кінотеатри, концертні майданчики; розважальні комплекси (ігротеки, танцмайданчики, дискотеки); станції прокату човнів та рятувальні станції; оранжереї; великі автостоянки; АЗС (лише за спеціальним дозволом); пристані.

Згідно п. 6 Плану зонування території міста Хмельницького види використання земельних ділянок або нерухомості, які відсутні у списках переважних, дозволених або допустимих видів забудови земельних ділянок в межах зон, є недозволеними для відповідної функціонально-правової зони та не можуть бути дозволені.

З наведеного вбачається, що індивідуальне дачне будівництво не належить до переважних, дозволених або допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок у зоні зелених насаджень загального користування, а тому не можуть бути дозволені.

Те ж саме стосується і Генерального плану міста Хмельницького, затвердженого рішенням дев'ятнадцятої сесії Хмельницької міської ради від 06.08.2008 № 4, оскільки зазначена у заявах Варцаби О. М. та Василюва В. В. земельна ділянка знаходиться на території зелених насаджень загального користування.

З огляду на вказане вище, місце розташування бажаних земельних ділянок, дозвіл на розробку проекту землеустрою щодо відведення їх у власність для індивідуального дачного будівництва не відповідає вимогам Закону України «Про регулювання містобудівної

діяльності», Плану зонування території міста Хмельницького, Генеральному плану міста Хмельницького.

Крім того, земельні ділянки, які заявники бажають отримати у власність, розташовані у прибережній захисній смузі р. Південний Буг та знаходяться в 100-метровій смузі від урізу води, а прийняття позитивного рішення про надання відповідного дозволу на розробку проекту землеустрою було б незаконним та прийнятим в порушення норм чинного земельного та водного законодавства України.

Згідно із положеннями частини першої статті 3 Водного кодексу України (надалі – ВК України) усі води (водні об'єкти) на території України становлять її водний фонд.

Частина друга статті 3 ВК України визначає, що до водного фонду України належить: поверхневі води, природні водойми (озера), водотоки (річки, струмки), штучні водойми (водосховища, ставки) і канали; інші водні об'єкти; підземні води та джерела; внутрішні морські води та територіальне море.

Відповідно до пункту «а» частини першої статті 58 Земельного кодексу України (надалі – ЗК України) та статті 4 ВК України до земель водного фонду належать землі, зайняті морями, річками, озерами, водосховищами, іншими водними об'єктами, болотами, а також островами.

Згідно із положеннями статті 4 ВК України, статті 58 ЗК України до таких земель відносяться землі зайняті прибережними захисними смугами вздовж морів, річок та навколо водойм; гідротехнічними, іншими водогосподарськими спорудами та каналами, а також землі, виділені під смуги відведення для них; береговими смугами водних шляхів.

Відповідно до статті 60 ЗК України та статті 88 ВК України вздовж річок, морів і навколо озер, водосховищ та інших водойм з метою охорони поверхневих водних об'єктів від забруднення і засмічення та збереження їх водності у межах водоохоронних зон виділяються земельні ділянки під прибережні захисні смуги.

Прибережні захисні смуги встановлюються по берегах річок та навколо водойм уздовж урізу води (у меженний період) шириною: для малих річок, струмків і потічків, а також ставків площею менш як 3 гектари - 25 метрів; для середніх річок, водосховищ на них, водойм, а також ставків площею понад 3 гектари - 50 метрів; для великих річок, водосховищ на них та озер - 100 метрів.

Таким чином, землі прибережних захисних смуг є землями водного фонду України, на які розповсюджуються окремий порядок надання та використання.

Згідно із пунктом «г» частини третьої статті 83 ЗК України до земель комунальної власності, які не можуть передаватись у приватну власність, належать зокрема землі водного фонду, крім випадків, визначених Земельним кодексом України.

З огляду на наведене вище, місце розташування земельних ділянок, на які заявники бажають отримати дозвіл на розробку проекту землеустрою щодо відведення у власність земельних ділянок для індивідуального дачного будівництва, не відповідає вимогам Земельного кодексу України, Водного кодексу України, Закону України «Про Державний земельний кадастр», Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», Плану зонування території міста Хмельницького, Генеральному плану міста Хмельницького.

Відповідно до ч.6 ст.118 Земельного кодексу України громадяни, зацікавлені в одержанні безоплатно у власність земельної ділянки із земель державної або комунальної власності для ведення садівництва у межах норм безоплатної приватизації, подають клопотання до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу. У клопотанні зазначаються цільове призначення земельної ділянки та її орієнтовні розміри. До клопотання додаються графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування земельної ділянки.

З цього випливає, що графічні матеріали, які додаються до клопотання повинні бути такими, обсяг даних яких дозволяє чітко ідентифікувати бажане місце розташування земельної ділянки відносно інших землевласників та землекористувачів, а бажана земельна ділянка має бути максимально конкретизованою, що б давало можливість органу місцевого самоврядування насамперед встановити зазначене місце розташування, перевірити відповідність місця розташування земельної ділянки вимогам законів та у передбачених

земельним законодавством випадках надати дозвіл на виготовлення проекту землеустрою щодо чітко визначеної земельної ділянки.

Як вбачається з графічних матеріалів, доданих заявниками до заяв вони не можуть вважатися такими, що містять місце розташування бажаних земельних ділянок, оскільки містять частину території міста Хмельницького, до складу якої входять окремі земельні ділянки, а не конкретно визначена земельна ділянка, яку кожен із заявників бажає отримати у власність.

У заявах зазначено про бажання отримати дозвіл на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки орієнтованою площею 0,10 га, а до заяв Варцаби О. М. та Василова В. В. додані виготовлені ними особисто графічні матеріали у вигляді скріншотів з публічної кадастрової карти, на яких зазначена бажана земельна ділянка розміром більше 12,5 га, що не дозволяє ідентифікувати місце знаходження саме земельної ділянки розміром 0,10 га.

Зазначення на карті бажаного місця розташування земельної ділянки має значення для надання об'єктивної оцінки та відповіді на клопотання заявників, оскільки пошук такої ділянки до повноважень Хмельницької міської ради не віднесено.

Розгляд питання про наявність, або відсутність підстав для надання дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки можливий лише по відношенню до земельної ділянки, місце розташування якої є визначеним.

Незазначення місця розташування земельної ділянки є підставою для відмови в наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, зважаючи на відсутність визначеного об'єкту.

Враховуючи вищевикладене, розглянувши пропозиції постійної комісії з питань містобудування, земельних відносин та охорони навколишнього природного середовища, керуючись Земельним кодексом України, Водним кодексом України, Законом України «Про Державний земельний кадастр», Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності», Планом зонування території міста Хмельницького, затвердженим рішенням 5-ої сесії Хмельницької міської ради від 30.03.2011 № 25, Генеральним планом міста Хмельницького, затвердженим рішенням дев'ятнадцятої сесії Хмельницької міської ради від 06.08.2008 № 4, міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Відмовити громадянці Варцабі Оксані Миколаївні у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки орієнтовною площею 0,10 га, яка межує із земельною ділянкою з кадастровим номером 6810100000:33:001:0016, для індивідуального дачного будівництва на території м. Хмельницького.

2. Відмовити громадянину Василову Василю Васильовичу (Василову Василю Вікторовичу) у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки орієнтовною площею 0,10 га, яка межує із земельною ділянкою з кадастровим номером 6810100000:33:001:0016, для індивідуального дачного будівництва на території м. Хмельницького.

3. Відповідальність за виконання рішення покласти на заступника міського голови А. Бондаренка і управління земельних ресурсів та земельної реформи.

4. Контроль за виконанням рішення покласти на постійну комісію з питань містобудування, земельних відносин та охорони навколишнього природного середовища.

ПОГОДЖЕНО:

Секретар міської ради

М. Кривак

Заступник міського голови

А. Бондаренко

Голова постійної комісії з питань
містобудування, земельних відносин та
охорони навколишнього природного середовища

А. Кветко

Директор департаменту архітектури,
містобудування та земельних ресурсів

О. Чорнієвич

В.о. начальника управління земельних
ресурсів та земельної реформи

Ю. Данюкіна

В.о. начальника управління архітектури
та містобудування

З. Пилипчук

Завідувач юридичного відділу

Л. Демчук