



## Konfòm Kesyon Yo Poze tou Tan

### BACKGROUND

Lwa sou repatisyon zòn vil la toujou reglemante plan ou dwe swiv pou konstwi sou you teren (sa vle di ki wotè, espas teren an kouvri, limit, eksetera), e ki jan-w ka itilize teren an (swa pou residans, komesyal, ou endistryel). Depi enkòporasyon vil la en 1898 rive sou premye repatisyon zòn vil la en 1934, te toujou gen revizyon, kouvèti, e distrik espesyal kreye pou adrese sityasyon espesyal ki vin rann regleman sou zaè teren tre komplike e defwa tretman pa koresponn a utilizasyon teren an.

Zoning Codes yo dwe adrese kondisyon ki ekziste ki pa konfòm ak nouvo regleman e kondisyon ki fikse pou remodle, agrandi, ranplase, redevlope ou chanje kondisyon ki ekziste yo. Absans konfòmite e regleman ki gouvènè jan de sityasyon say o ekziste kounyeya nan zoning ordinance 11000 ki pral modifiye nan Miami 21 Zoning Code la.

Miami 21 Zoning lwa propoze pou fe regleman sou sityasyon ki pa konfòm vin pi semp e pi fleksib pou residan yo; sitou nan ka ouragan ou siklòn ki se you sousi majè pou propriyetè kay nan Sid Florid la. Regleman ki pwopoze yo ofri proteksyon pou propriyetè kay ke Zoning Ordinance 11000 ki ekziste jounen jodi ya pa ofri.

### Premye pati- General

Seksyon sa-a bay enfòmasyon jeneral

#### Ki sa pa konfòm vle di?

Sa vle di youn iregilarite ou devyasyon de mezi, regleman, ou lwa etabli.

#### Eske you batiman e/ou sevis ki pa konfòm ilegal?

Batiman e/ou sevis ki pa konfòm kapab legal ou ilegal (pa legal)

- Batiman ou sevis ki pa konfòm legal se konstriksyon ou sevis yo ki deja resevwa pemi pou konstwi ak zoning anba regleman en plas nan moman konstriksyon an.
- Batiman ou sevis ki pa konfòm ilegal se konstriksyon ou sevis konstwi san pemi e ki vyole you pati nan regleman la lwa etabli

#### Eske gen lòt jan de sityasyon ki pa konfòm?

Wi, nenpot chanjman nan lwa ou regleman ka kreye sityasyon ki pa konfòm. Pa ekzamp batiman ak sevis ki pa konfòm ka rive nan chanjman nan Lwa Konstriksyon Leta Florid la, nan lwa pou ensandi ak Zoning Code.



## Konfòm Kesyon Yo Poze tou Tan

Nan kazye anba a nou kapab jwenn diferans ki genyen ant zoning code 110000 e Miami 21 pou kay single-family ak duplex

Evenman	Aktyel Zoning Code (11000)	Miami 21 Zoning Code
<b>Destriksyon nan ka dezaz naturel, eksplozyon, dife, zak Bondye</b>	<p>Si plis ke 50 pou san valè you kay detwi, kay la pa kab rebati jann li te ye avan, sof si lodians piblik bay otorizasyon oubyen you eksepsyon espesyal.</p> <p>Si mwens ke 50 pou san valè you kay detwi, kay la kapab restore si travay la fet ou komanse nan 6 mwa. Pati nan lwa sa a pa kle piske li adrese itilizasyon de you batiman e non pa batiman an li-menm.</p>	<p>Pemet kay la rekonstwi e pa ekzije you pousantaj kelkeswa kantite domaj ki rive.</p> <p>Aplikasyon pou rekonstriksyon dwe ranpli nan you period de 12 mwa de dat destriksyon an. Peryod de tan sa a kapab elaji pa City Commission an.</p>
<b>Reparasyon ak antretyen propriyete</b>	<p>Selman 20 pou san pye kare you kay ki pa konfòm kapab repare nan you period de 12 mwa.</p>	<p>Pemet kay ki pa konfòm pou yo kapab mentnu e repare san fe ekzijans sou pousantaj ou dele.</p>

### Dezyem pati- Batiman ki pa konfòm

Seksyon sa a kouvri batiman ki pa konfòm selman

Ki sa you batiman ki pa konfòm ye?

You batiman ki gen youn ou plizye karakteristik ki pa an règ avek aktyèl Zoning Code la.

Ki sa you batiman ki pa konfòm legal vle di nan Miami 21 Code?

You batiman ki pa konfòm legal se you konstriksyon ki fet legalman ak pèmi avan Miami 21 Zoning Code aprobasyon, kote kek kondisyon batiman an ap vinn tonbe an dezaò avek nouvel regleman repatisyon vil la.

#### **Ekzamp:**

You batiman te konstwi ak you wote de 5 etaj anba aktyèl regleman zoning code 11000. Miami 21 zoning code rekòmande ke wotè batiman dwe limite a 3 etaj. Dapre Miami 21 Zoning code, Selman 2 etaj anlè yo ka tonbe an dezakò ou devye a nouvo regleman an.



## Konfòm Kesyon Yo Poze tou Tan

- 2 etaj an plus ki te bati an règ dapre ansyen lwa Zoning la egzante ou ekzonore (ansyen) e ka rete konsa endefiniman.
- Met propriyete gen dwa pou amelyore anndan tout 5 etaj yo.
- Mèt propriyete a gen dwa pou l ajoute pisinn ou lòt bagay nan propriyete a konfòmman ak nouvo regleman zoning yo.
- Mèt propriyete a gen dwa pou met asurans sou batiman ou vann li.

**Eske Miami 21 Code pemet amelyorasyon anndan batiman ki pa kòdjom yo? Wi.**

### Eske kay you sel fanmi yo an reg avek Miami 21?

Wi. Pral genyen plizyè ka kote pyes ou pati nan kek kay pap konfòm. Nan menm tan tou, gen kek kay ki legalman pa t konfòm ki pra-l vinn konfòm sou lwa Miami 21 la.

#### Egzamp:

You met kay gen you garaj pou 2 machinn ataché nan devan kay la ki okipe preske 2 tyè nan fasad kay la. Lò Miami 21 Zoning Code lan vinn ratifye, Selman pati garaj ki depase mezi devan kay la ap konsidere pa konfòm.

- Pati garaj ki pa konfòm ki te bati legalman ak pemi sou premye lwa Zoning lan egzante endefiniman e ka rete konsa.
- Mèt kay la ka amelyore andedan kay la ansanm ak garaj ki pa kòdjom nan.
- Met kay la ka ajoute you poch ou lòt adisyon nan kay la en konfòmman avek nouvel lwa Zoning lan. (Tout lot pati nan kay ou pwopriyete kapab repara, ranplase, ou agrandi)

### Eske you batiman ki gen you pati ajoute ladan-l ki legalman pa kòdjom kapab sibi reparasyon?

Wi, Selman you pati nan batiman ki pa an reg avek regleman aktyel yo ka konsidere pa konfòm. Pwopriyete a gen dwa pou ajoute lot pati lot kote nan pwopriyete, ou fe reparation depi li gen pemi pou sa e ke adisyon an pa ogmante sou pati ki pa konfòm nan.

#### Ekzamp:

Pwopriyete you batiman (kay oubyen biznis) avek ou pyès ajoute legalman deyè



## Konfòm Kesyon Yo Poze tou Tan

batiman an ki trouve l you pye de limit lakou a. Pwopriyetè a pwopoze pou l bati you dezyem etaj nan batiman an . You dezyem etaj ka ajoute sou batiman an sof sou pati ki pa konfòm nan.

- Pa konfòm nan ka sa a , se pye nan deye batiman an pa supoze ajoute nan sans vètikal ou orizontal pou anvayi sou limit lakou an.

### **Si you kay ou duplex ki pa konfòm legal arive detwi pa you ouwagan eske batiman sa-a kite deja pa konfòm ka rebati ekzatementan jan lit e ye avan?**

Wi, si mèt li aplike pou pemi nan you espas 1 an avan destriksyon rive. An plus, otorite nan vil ka otorize administrate zoning lan pou li bay ekstansyon pou gwo dega ki ta rive.

Miami 21 pra-l elimine ekzijans pou lodians piblik pou met kay ka rebati aprè you dezans natirel.

Tout lot batiman ki legalman pa konfòm ki detwi pa you dezans natirel dwe ranpli aplikasyon pou ranplasman avek Planning and Zoning Advisory Board (PZAB) pandan lodians piblik. PZAB ka bay dwa pou ranplase ou rekonstwi batiman ki pa konfòm yo.

### **You met kay nan you katye rezidansyèl ajoute san pèmi you pati nan kay ke li lwe ba moun. Eske met kay sila ka jwenn pèmision pou kenbe pyès l ajoute a?**

Konstriksyon ak sèvis ki pa legal pa dwe egziste e ap toujou konsidere ilegal sou pwovizyon Miami 21 Zoning Code ( se menm jan avek Ordinance 11000)

### **Twazyèm pati- Sevis ki pa konfòm**

#### **Ki sa you sèvis ki pa konfòm ye?**

Pa konfòm kapab you sevis, batiman, teren, oubyen you kote ki amelyore ki an règ avek regleman zoning kite an ako avel la lwa pou komanse men pa konfòm an gwo ou an pati avek regleman pwopoze yo.

#### **Ekzamp:**

You daycare (gadri) kap fonksyone anndan you katye rezidansyèl. Anba regleman Miami 21, biznis daycare nan zonn sa yo pakap fonksyone anko. Daycare sila a paske li deja ekziste yo konsidere-l tankou you sevis legalman pa konfòm e gen dwa pou kontinye fonksyone. Men lo lwa Miami 21 antre an vige, yo pap pemet okenn biznis daycare fonksyone nan zonn rezidansyèl.



## Konfòm Kesyon Yo Poze tou Tan

### **Eske nouvo regleman Miami 21 yo ap pemet plis sevis ki pa konfom?**

Non, sevis ki pa konfom pra-l toujou kreye nan katye rezidansyel apre lwa Miami 21 finn adopte. Nan kek zonn komesyal, Miami 21 pra-l bay plis pemi pou sevis akòz de sa kek sevis ki pa-t konfom avan ka devni konpletman legal. Miami 21 ajoute sevis e y ap legalize sevis ki deja pa-t kodjom yon nan laplipa pwopozisyon sou divizyon teren.

#### **Egzamp:**

Genyen anpil otel/motel sou tout rout Biscayne Blvd a. Lo SD-9 zoning lwa te adopte li te diskalifye tout chanm anplis ki te ajoute nan otel yo. Miami 21 ankouraje revitalizasyon boulva a le yo pemet plis sevis nan zonn sa a, e yo konsidere otel yo tankou you pati empotan nan zafe revitalizasyon.

### **Kombyen tan yo ka pemet you sevis ki pa konfom fonksyone?**

Miami 21 pa pwopoze okenn chanjman. Menm vale tan ki se 20 an toujou valab pou sevis ki pa konfom yo. Apre tan sa a pase moun ka soumet you aplikasyon nan Planning, Zoning and Appeals Board (PZAB) pou you lot 20 anplis.

### **Eske pi fo sevis ki nan zonn endistiyel yo (ki klase kounyea kom D1 e D2) jwen pemisyon pou fonksyone?**

Wi. Kantite sevis yo pemet nan zonn endistriyel ogmante. Miami 21 ap bay pemisyon nan zonn klase D-1 e D-2 a tout sevis kit e deja gen pemi nan kategori komesyal ak endistriyel.

#### **Egzamp:**

You atis ki posede you warehouse (depo ou magazen) nan you zonn endistriyel ke Miami 21 klase kom Zonn D1 gen posiblite pou li bati you pyes ke-l ka transfome an you studio pou-l abite ou travay ladan-l.

### **Katryem pati- Lot keksyon sou koze pa konfom lan**

#### **Eske pwopriyete you teren ki legalman pa konfom kapab bati sou li?**

Wi. Nenpòt teren ki te gentan trase avan lwa Miami 21 antre an vige yo kapab bati sou li. Nouvo plan yo dwe konfom avek regleman Miami 21 yo. Miami 21 pa chanje pi piti mezi teren yo mande pou bati e teren ki legalman deja trase kapab bati.

#### **Eske koze pa konfom nan afekte kay ki gen rapò ak listwa?**

Koze pa konfom nan li egziste nan anpil kay ki gen rapò ak listwa paske kay sa o te bati avan regleman sou zoning, dife, ak pwovizyon sou building code te ratifye. Pou tet sa, you bann kay ki gen rapò ak listwa pa an reg, yo egzante e reglemante pa lwa sou presevasyon listwa. Miami 21 Zoning Code ap pèmèt katye rezidansyel ki gen ansyen imèb pou devni konfom legalman sou you pwovizyon lwa ki rele T3-L.



## Konfòm Kesyon Yo Poze tou Tan

### Eske seksyon sou zafè pa konfom nan afekte katye ki gen pase listwa?

Regleman aktyèl sou zafè non konfom ki gen pou-l we avek katye istorik ap toujou aplike nan Miami 21 Zoning Code. Lwa sou koze pa konfom yo bay bon avantaj a pwopriyetè ki konseve pwopriyete ki gen rapò ak listwa.

Nan Atik 23 Miami City Code nou jwenn lwa sou prezevasyon listwa vil la. Anpil pase men te fèt nan Atik 23 ki vinn met ansanm ak Miami 21 Code atravè you pwose legal. Atik 23 gen pwovizyon la lwa pou retranche sou kek zoning regleman kote pwopriyetè you kay ajoute ou chanje nan you kay ki gen rapo ak listwa.