

**У К Р А Ї Н А**

**Чернівецька міська рада**

## **Виконавчий комітет**

### Р І Ш Е Н Н Я

**28.12.2016** №**832/25** м.Чернівці

**Про скасування містобудівних умов та обмежень забудови**

**земельної ділянки на вул.А.Шептицького, 7**

11.08.2015р. управлінням містобудування та архітектури департаменту містобудівного комплексу та земельних відносин міської ради видані містобудівні умови та обмеження №1075/15 Колективному проектно-кошторисному бюро побуту на забудову земельної ділянки на вул.А.Шептицького, 7.

Згідно з договором оренди землі №4190 від 29.10.2007р. та інформаційної довідки №73513572 від 21.11.2016р. з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об’єктів нерухомого майна щодо об’єкта нерухомого майна, цільове призначення земельної ділянки, яка розташована за адресою м.Чернівці, вул.А.Шептицького, 7 та перебуває в орендному користуванні Колективного проектно-кошторисного бюро побуту - для будівництва та обслуговування багатофункціональної будівлі з підземним паркінгом.

В свою чергу, згідно з пунктом 10 містобудівних умов та обмежень на земельній ділянці передбачено будівництво двох будинків, із загальними площами 1 802,00 кв.м та 2 346,00 кв.м.

Частиною 2 статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» передбачено, що забудова земельної ділянки здійснюється в межах її цільового призначення, встановленого відповідно до законодавства.

Також, пунктом 12 містобудівних умов та обмежень передбачено, що перед початком проектування, відповідно до Закону України «Про охорону культурної спадщини», замовнику необхідно отримати висновок відділу охорони культурної спадщини міської ради.

В свою чергу, відділ охорони культурної спадщини міської ради у своєму листі від 29.11.2016р. №12-14/02-629/718 повідомив, що відповідно до проекту «Коригування історико-архітектурного опорного плану і проекту зон охорони пам’яток та визначення меж і режимів використання історичних ареалів м.Чернівців», затвердженого рішенням Чернівецької міської ради V скликання від 28.02.2007р. №252 та наказом Міністерства культури і туризму України від 16.06.2007р. №661/0/1607, об’єкт проектування на вул.А.Шептицького, 7 знаходиться в межах комплексної охоронної зони центрального історичного ареалу м.Чернівців, а також у межах буферної зони об’єкта культурної спадщини, занесеного до Списку Всесвітньої спадщини ЮНЕСКО.

На виконання пункту 17 підрозділу в) Конвенції про охорону Всесвітньої спадщини навколо об’єкта ЮНЕСКО – Резиденції митрополитів Буковини і Далмації у Чернівцях, Науково-дослідним інститутом пам’яткоохоронних досліджень Міністерства культури України із врахуванням попередніх історико-містобудівних досліджень визначено буферну (охоронну) зону загальною площею 244,85 га.

Зазначені матеріали ввійшли до складу номінаційного досьє об’єкта ЮНЕСКО і затверджені разом з основним об’єктом рішенням 35 сесії Комітету Всесвітньої спадщини.

Відділ охорони культурної спадщини міської ради є спеціально уповноваженим органом охорони культурної спадщини і здійснює державне управління у сфері охорони культурної спадщини на території міста Чернівців у межах компетенції, визначеної законодавством України.

Статтею 6-1 Закону України “Про охорону культурної спадщини” визначено, що дозволи, погодження і висновки, передбачені цим Законом, надаються органами охорони культурної спадщини безоплатно.

Рішення про надання або про відмову в наданні дозволу, погодження чи висновку приймається органом охорони культурної спадщини впродовж одного місяця з дня подання фізичною чи юридичною особою відповідних документів у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України (станом на сьогодні зазначений Порядок відсутній).

Набуття суб’єктом господарювання права на провадження будь-яких дій щодо здійснення господарської діяльності на об'єктах культурної спадщини за декларативним принципом забороняється.

У свою чергу Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України на офіційному сайті 10.11.2014р. надало роз’яснення такого змісту: «Відповідно до Закону України «Про охорону культурної спадщини» для запланованого будівництва в історичних ареалах населених місць та зонах охорони пам’яток культурної спадщини є обов’язковим отримання висновку відповідних органів охорони культурної спадщини, які перевіряють відповідність проектних рішень вимогам збереження історичного середовища».

Зазначені положення поширюються також на об’єкти, що реалізуються на зазначених територіях та для яких не надаються містобудівні умови та обмеження.

Слід зазначити, що в пунктах 5 (планувальні обмеження), 12 (вимоги щодо охорони культурної спадщини) містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки необхідно зазначити планувальні обмеження зон охорони пам’яток культурної спадщини, зон охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів та вимоги щодо охорони культурної спадщини (Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 07.07.2011р. №109 «Про затвердження Порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст»).

Пунктом 2.4 зазначеного Порядку визначено, що підставою для відмови у видачі містобудівних умов та обмежень є невідповідність намірів забудови земельної ділянки положенням відповідної містобудівної документації на місцевому рівні.

Такою документацією є «Коригування історико-архітектурного опорного плану і проекту зон охорони пам’яток та визначення меж і режимів використання історичних ареалів м.Чернівців», затверджене рішенням Чернівецької міської ради V скликання від 28.02.2007р. №252 та наказом Міністерства культури і туризму України від 16.06.2007р. №661/0/1607.

Таким чином, містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки повинні надаватися з урахуванням висновків виконавчого органу міської ради у сфері охорони культурної спадщини.

Крім того, статтею 20 (архітектурно-містобудівні ради) Закону України “Про регулювання містобудівної діяльності” визначено, що спеціально уповноважений орган містобудування та архітектури, при якому функціонує архітектурно-містобудівна рада, за 20 робочих днів до розгляду містобудівної документації на засіданні ради письмово інформує про дату та місце такого розгляду державні органи, які відповідно до закону мають повноваження щодо розгляду містобудівної документації, та забезпечує можливість ознайомлення з її розділами (за відповідним напрямом). За результатами розгляду зазначені органи подають спеціально уповноваженому органові містобудування та архітектури свої висновки.

Архітектурно-містобудівні ради надають рекомендації з питань планування, забудови та іншого використання територій у межах історичних ареалів населених місць і зон охорони пам'яток архітектури та містобудування з урахуванням рішень консультативних рад з питань охорони культурної спадщини.

Громадські консультативні ради з питань охорони культурної спадщини створюються для вирішення питань щодо охорони культурної спадщини з провідних учених і висококваліфікованих фахівців-практиків(стаття 7 Закону України “Про охорону культурної спадщини”)**.**

Враховуючи вимоги чинного законодавства, пропозиція щодо будівництва багатоквартирних житлових будинків з об’єктами громадського обслуговування та паркінгом на вул.А.Шептицького, 7 повинна була першочергово розглядатися на засіданні консультативної ради з питань охорони культурної спадщини. Після консультативної ради необхідно отримати рекомендації архітектурно-містобудівної ради. За результатами опрацювання рекомендацій зазначених рад замовнику будівництва необхідно було отримати висновок відділу охорони культурної спадщини міської ради.

Натомість колективному проектно-кошторисному бюро побуту надано містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки на вул.А.Шептицького, 7 від 11.08.2015р. №1075/15 на будівництво кількох багатоквартирних житлових будинків з об’єктами громадського обслуговування та паркінгом без отримання рекомендацій консультативної ради з питань охорони культурної спадщини, архітектурно-містобудівногої ради та попереднього висновку відділу охорони культурної спадщини Чернівецької міської ради.

При цьому, Міністерством культури України листом від 31.05.2016р. погоджено історико-містобудівне обгрунтування спорудження одного багатоквартирного житлового будинку з приміщеннями громадського обслуговування на вул.А.Шептицького, 7 для подальшого врахування при розробці відповідної проектної документації.

Також наголошено, що історико-містобудівне обгрунтування є лише науковою концепцією можливості архітектурних та містобудівних перетворень, яка повинна бути обов’язково врахована при подальшому розробленні проектної документації і не є підставою для безпосереднього проведення будівельних робіт. Під час розробки проектної документації слід звернути особливу увагу на ув’язку архітектурно-просторового вирішення проектованих об’єктів з оточуючим містобудівним середовищем. Проектну документацію погодити з державними, в тому числі з центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері охорони культурної спадщини.

Зауваження Міністерства культури України щодо ув’язки об’єкта будівництва з оточуючим середовищем відповідає вимогам ДБН В.1.2-12-2008 Будівництво в умовах ущільненої забудови. Ці норми встановлюють вимоги безпеки під час нового будівництва, реконструкції і технічного переоснащення об'єктів в умовах ущільненої забудови і охоплюють безпеку прилеглої забудови і території, безпеку об'єкта, що будується, безпечність виробничого процесу з виконання будівельно-монтажних робіт. Вимоги дотримання зазначених норм відсутні у виданих містобудівних умовах та обмеженнях.

Беручи до уваги викладене, на підставі статей 31, 52, 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про охорону культурної спадщини», Порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст, який затверджений наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 07.07.2011р. №109, виконавчий комітет Чернівецької міської ради

**В И Р І Ш И В:**

**1.** Скасувати містобудівні умови та обмеження №1075/15 від 11.08.2015р. забудови земельної ділянки на вул.А.Шептицького, 7, які видані Колективному проектно-кошторисному бюро побуту.

**2.** Зобов’язати юридичне управління міської ради звернутися до Чернівецької місцевої прокуратури з приводу розслідування відповідності чинному законодавству надання містобудівних умов та обмежень №1075/15 від 11.08.2015р. забудови земельної ділянки на вул.А.Шептицького, 7 Колективному проектно-кошторисному бюро побуту.

**3.** Створити комісію та провести службове розслідування стосовно правомірності видачі містобудівних умов та обмежень №1075/15 від 11.08.2015р. забудови земельної ділянки на вул.А.Шептицького, 7 Колективному проектно-кошторисному бюро побуту.

**4.** Зобов’язати заступника директора, начальника управління містобудування та архітектури департаменту містобудівного комплексу та земельних відносин міської ради, головного архітектора міста і начальника відділу охорони культурної спадщини міської ради на наступних засіданнях виконавчого комітету міської ради доповідати стосовно ситуації погодження забудовнику дозвільної документації, видачі містобудівних умов та обмежень тощо.

**5.** Рішення набирає чинності з дня його оприлюднення на офіційному веб-порталі Чернівецької міської ради.

**6.** Організацію виконання цього рішення покласти на директора департаменту містобудівного комплексу та земельних відносин, начальника юридичного управління, начальника відділу охорони культурної спадщини та начальника відділу з питань кадрової роботи міської ради.

**7.** Контроль за виконанням рішення покласти на заступника міського голови з питань діяльності виконавчих органів міської ради Середюка В.Б.

**Чернівецький міський голова О.Каспрук**