

Державна інспекція архітектури та містобудування України
01133, м. Київ, бульвар Лесі Українки, 26,
електронна пошта: office@diam.gov.ua

Могильного Георгія Сергійовича

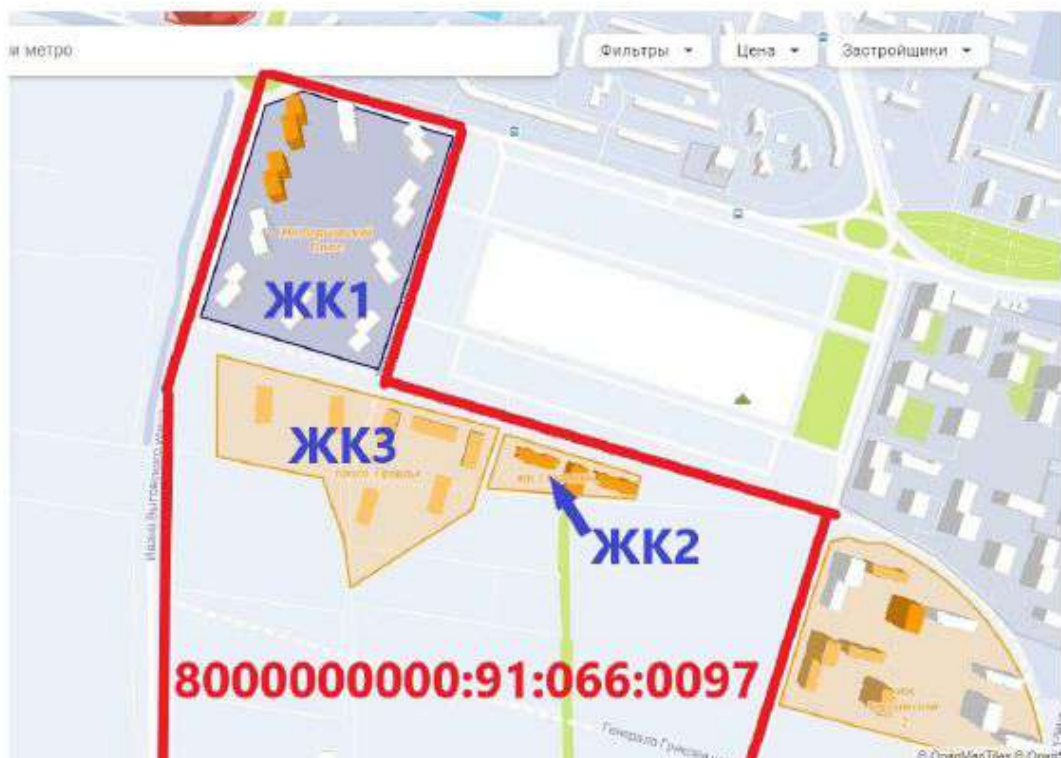
телефон: [REDACTED]

електронна пошта: [REDACTED]

ЗВЕРНЕННЯ про порушення суб'єктами містобудування вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності

На земельній ділянці із кадастровим номером 8000000000:91:066:0097 на проспекті Правди (навпроти перетину з проспектом Василя Порика) у Подільському районі м. Києва на замовлення ДП «НДВА «Пуща-Водиця» (ЄДРПОУ 00849296) із залученням ряду інших суб'єктів містобудування (підрядники, проектувальники, експертні організації) проводиться нове будівництво кількох комплексів житлових будинків із порушенням вимог містобудівного законодавства, а саме із порушенням вимог містобудівної документації, містобудівних умов та обмежень.

Розташування ЖК та орієнтовні межі земельної ділянки схематично представлено на рисунку. З поточним станом будівництва можна ознайомитися онлайн із використанням сайту lun.ua.



Зазначене будівництво ведеться на підставі дозволу на виконання будівельних робіт від 15.12.2017 ІУ 113173490196 «Комплексна забудова мікрорайонів VI, VII, VIII, IX, X, XIII багатофункціонального житлового району на проспекті Правди (навпроти перетину з проспектом Василя Порика) у Подільському районі м. Києва» (VI, VII, IX, X, XIII мікрорайони)
https://e-construction.gov.ua/dabi_history_public_card/view=%D0%86%D0%A3113173490196

Відомо про наступне внесення змін у зазначений дозвіл:

- від 29.12.2017 ІУ 123173630490

https://e-construction.gov.ua/dabi_history_public_card/view=%D0%86%D0%A3123173630490

- від 19.01.2018 ІУ 123180190889
https://e-construction.gov.ua/dabi_history_public_card/view=%D0%86%D0%A3123180190889
- від 11.05.2018 ІУ 123181310937
https://e-construction.gov.ua/dabi_history_public_card/view=%D0%86%D0%A3123181310937
- від 20.07.2018 ІУ 123182011477
https://e-construction.gov.ua/dabi_history_public_card/view=%D0%86%D0%A3123182011477
- від 13.02.2020 ІУ 123200440780
https://e-construction.gov.ua/dabi_history_public_card/view=%D0%86%D0%A3123200440780
- від 28.05.2020 ІУ 123201491501
https://e-construction.gov.ua/dabi_history_public_card/view=%D0%86%D0%A3123201491501
- протягом листопада-грудня 2021
https://e-construction.gov.ua/permits_doc_detail/2698707839400019897

Відповідно до частини другої ст. 5 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності», вимоги містобудівної документації є обов'язковими для виконання всіма суб'єктами містобудування.

Відповідно до частини першої ст. 25 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності», режим забудови територій, визначених для містобудівних потреб, встановлюється у комплексних планах, генеральних планах населених пунктів, планах зонування та детальних планах територій.

Положеннями частин другої та четвертої ст. 26 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності» встановлено, що суб'єкти містобудування зобов'язані додержуватися містобудівних умов та обмежень під час проектування і будівництва об'єктів, а право на забудову земельної ділянки реалізується її власником або користувачем за умови використання земельної ділянки відповідно до вимог містобудівної документації.

Режими забудови території, що включає земельну ділянку із кадастровим номером 8000000000:91:066:0097, встановлено детальним планом території багатофункціонального житлового району на землях державного підприємства «Науково-дослідний виробничий агрокомбінат «Пуща-Водиця», що прилягають до вул. Маршала Гречка та просп. Правди в Подільському районі м. Києва (затверджено рішенням Київської міської ради від 22.05.2013 № 398/9455) (далі – ДПТ).

Зазначений ДПТ у відповідності до вимог законодавства оприлюднений на веб-сайті Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) і доступний для ознайомлення за посиланням:

<https://kga.gov.ua/detalni-plani-teritoriji/11-ofitsijni-dokumenti/1199-detalnij-plan-teritoriji-rajonu-shcho-prilyagae-do-vul-marshala-grechka-ta-prosp-pravdi>

На підставі зазначеного вище ДПТ, Департаментом містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) замовнику будівництво було надано містобудівні умови та обмеження (далі – МУО), що затверджено наказом Департаменту від 28.08.2018 № 849. Скан-копія зазначених МУО доступна в Реєстрі МУО за посиланням: https://kga.gov.ua/table/images/MUO/849_28082018.pdf

Згідно за інформацією в МУО, ділянка із кадастровим номером 8000000000:91:066:0097 площею 80.2877 га, поділена на кілька функціональних зон відповідно до проектних рішень ДПТ: територія багатоповерхової житлової забудови, територія громадських будівель та споруд, територія зелених насаджень загального користування, територія захисних зелених насаджень, територія вулиць і доріг.

Серед іншого, зазначені МУО № 849 встановлюють наступні вимоги для проектування об'єкту будівництва.

1) Відповідно до п. 1, встановлено вимогу уточнити остаточну висоту будівель з урахуванням проектних рішень ДПТ.

2) Відповідно до п.2, встановлено вимогу при розрахунку відсотку забудови врахувати проектні рішення ДПТ.

3) Відповідно до п.3, встановлено вимогу визначити гранично допустиму щільність населення на виконання, зокрема, проектних рішень ДПТ.

4) Відповідно до п. 5, дотримання проектних рішень ДПТ встановлено як вимогу до використання земельної ділянки, забезпечення мешканців об'єктами соціальної сфери, забезпечення місцями в загальноосвітніх навчальних закладах в радіусі доступності тощо.

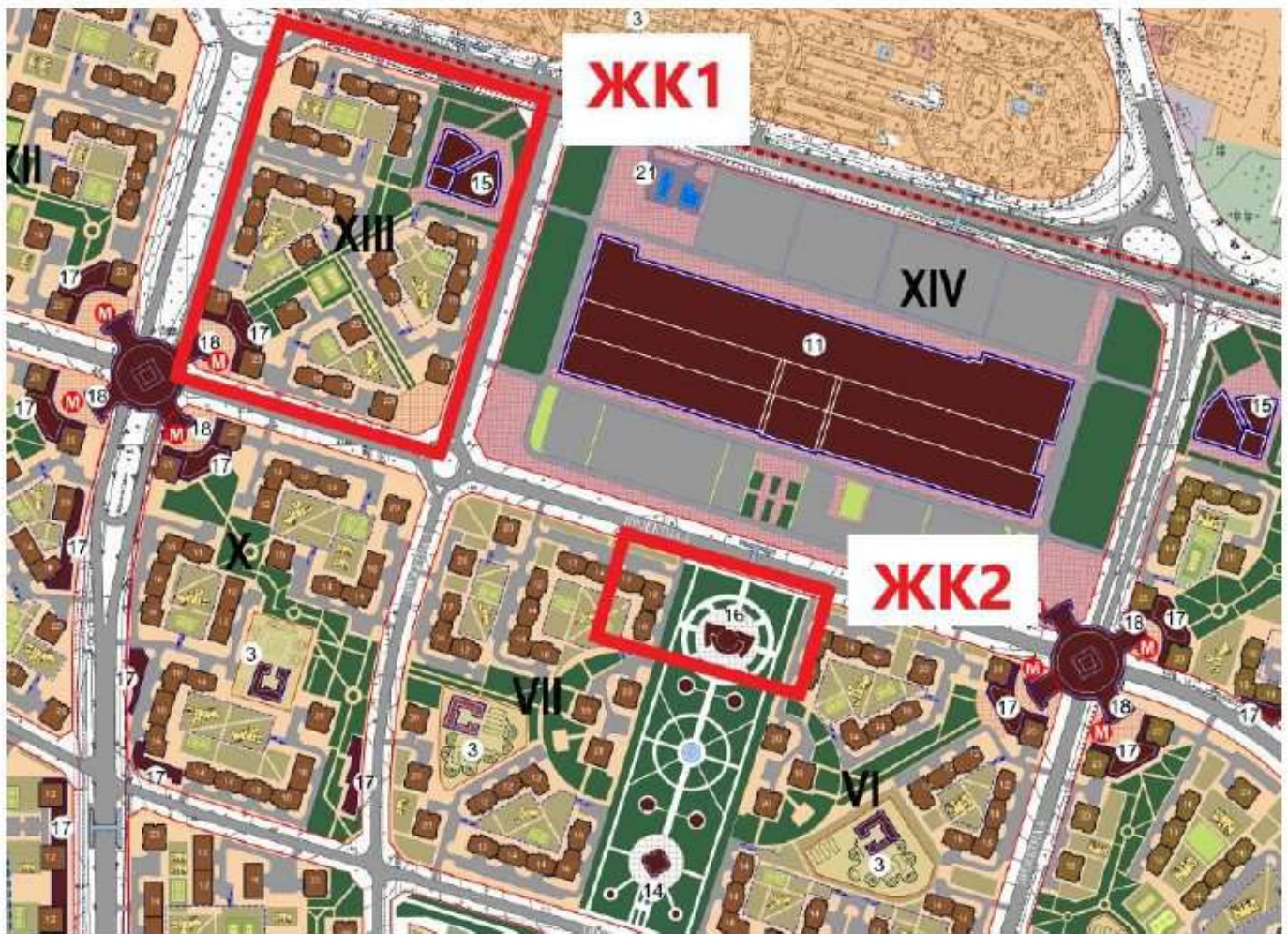
Проте, при забудові земельної ділянки із кадастровим номером 80000000000:91:066:0097 суб'єктами містобудування порушено ряд вимог як детального плану території, так і містобудівних умов та обмежень, серед яких найбільш суттєвим є наступні.

I. Порушення встановленого у ДПТ функціонального призначення території.

На рисунку нижче представлений фрагмент схеми «Проектний план» із графічної частини ДПТ із нанесеними межами території ЖК1 (ЖК «Варшавський Плюс») та ЖК2 (ЖК «7 KVARTAL»).

Як свідчать представлені графічні матеріали, територія, на якій відбувається суцільна житлова забудова ЖК1 у мікрорайоні XIII, за ДПТ має складатися із трьох різних функціональних зон – житлова забудова, громадська забудова (включаючи готельно-офісний центр міського рівня) та території зелених насаджень загального користування.

В свою чергу, ЖК2 здебільшого будується в зоні зелених насаджень загального користування і лише частково розташований на території зони житлової забудови у ДПТ.



II. Значне перевищення встановленої у ДПТ щільності населення.

Відповідно до проектних рішень ДПТ, у мікрорайонах VI, VII, IX, X, XIII, що знаходяться в межах земельної ділянки із кадастровим номером 80000000000:91:066:0097, передбачено будівництво житлових будинків на 10.3 тис. квартир сумарною площею 604.5 тис. м² (таблиці 4.2.1 (с. 26) та 4.3.1 (с. 27) в текстовій частині ДПТ, скріншоти відповідних таблиць наведено нижче).

Проте, згідно техніко-економічних показників проекту, на який видано дозвіл ІУ 113173490196, відбувається будівництво житлових будинків на 17.9 тис. квартир сумарною площею 925.3 тис. м².

Таким чином, суб'єктами містобудування перевищено встановлену у ДПТ кількість квартир на 74%, а загальну площу квартир – на 53%, що призведе до відповідного перевищення дозволеної містобудівною документацією та МУО кількості та щільності населення.

№ мікрорайону	Площа мікрорайону, га	Поверховість	Площа забудови, кв. м	Загальна площа, кв. м (без вбудовано-прибудованих приміщень)	Будівельний об'єм, куб.м	Загальна площа квартир, кв. м	Кількість квартир/кімнат, шт				
							1-кімн.	2-кімн.	3-кімн.	4-кімн.	Всього
1. Існуючий житловий фонд та чисельність населення											
III	12,4	5-10	2641	17666	52998	9812					297
IV	16,7	1-3	2505	3629	10887	1730					69/43
Всього		1-10	5146	21295	63885	11542					366/43
2. Перспективний житловий фонд та чисельність населення											
I черга											
I	17,0	12-23	27751	287922	955131	195050	1808	512	822	168	3310
II	13,8	14-23	20121	230679	772431	156432	1605	358	607	149	2719
III	12,4	12-20	20256	195261	650454	131744	1240	324	570	102	2236
Всього по I черзі		12-23	68128	713862	2378016	483226	4653	1194	1999	419	8265
II черга											
IIa	3,8	12-16	11246	93018	316809	60921	515	104	350	0	969
IV	16,1	12-23	27090	299377	1014300	203240	1882	550	841	185	3458
V	13,9	12-23	22716	247104	813369	167789	1573	446	687	155	2861
VI	11,7	12-20	20890	209664	702330	140884	1321	330	633	95	2379
VII	9,9	12-20	17715	179147	606342	121472	1170	310	495	110	2085
IX	8,8	12-23	14018	155239	515298	105981	1055	286	395	115	1851
X	11,0	12-23	18960	194320	650988	131053	1230	320	570	100	2220
XI	10,4	12-23	19109	184649	623781	123042	1219	316	512	110	2157
XII	14,1	12-23	27064	288107	939936	194740	1763	506	849	155	3273
XIII	10,2	12-23	17747	155678	521963	104990	997	250	453	81	1781
XV	5,2	12	2709	27090	91270	19298	200	80	40	40	360
Всього по II черзі		12-23	199264	2033393	6796386	1375410	12925	3498	5825	1146	23394
Разом по I та II черзі		12-23	267392	2747255	9174402	1858636	17578 55,5%	4692 14,8%	7824 24,7%	1565 4,9%	31659 100%
РАЗОМ		1-23	272538	2768550	9238287	1870178					33025/43

Показники щільності населення в розрізі мікрорайонів

Таблиця 4.3.1

№ мікрорайону	Площа мікрорайону, га	Загальна площа квартир, тис. кв. м	Чисельність населення, чол.	Щільність населення, чол./га
I черга				
I	17,0	195,1	6401	377
II	13,8	156,4	5168	374
III	12,4	141,6*	5264*	425*
Всього по I черзі		493,0	16833	400
II черга				
IIa	3,8	60,9	1861	490
IV	16,1	205,0*	6943*	431*
V	13,9	167,8	5530	398
VI	11,7	140,9	4568	390
VII	9,9	121,5	4008	405
IX	8,8	106,0	3553	404
X	11,0	131,1	4272	388
XI	10,4	125,0	4135	398
XII	14,1	194,7	6346	450
XIII	10,2	105,0	4109	403
XV	5,2	19,3	739	142
Всього по II черзі		1377,2	46064	400
РАЗОМ		1870,2	62897	400

* Щільність населення мікрорайону із врахуванням існуючого житлового фонду та чисельності населення

В розрізі окремих мікрорайонів, відносні порушення ще значніші.

Мікрорайон XIII відповідно до положень ДПТ передбачає будівництво житлових будинків на 1781 квартиру загальною площею 105.0 тис. м².

Проте, на території даного мікрорайону відбувається будівництво житлового комплексу «Варшавський Плюс» на 3908 квартир загальною площею 231.8 тис. м². Проектна документація PD01:9072-6543-4557-0246 https://e-construction.gov.ua/proj_exp_doc_detail/2732774975856445172, зареєстровано заяву про внесення змін у дозвіл (корегування проектної документації) код запиту ІУ113173490196-3.

Таким чином, суб'єктами містобудування перевищено встановлену у ДПТ кількість квартир у мікрорайоні XIII на 119%, а загальну площу квартир – на 121% (у 2.2. рази), що призведе до відповідного перевищення дозволеної містобудівною документацією та МУО кількості та щільності населення у зазначеному мікрорайоні.

III. Перевищення встановленої у ДПТ та МУО поверховості забудови.

Відповідно до текстової частини ДПТ (підрозділ 3.1, с. 10):

«Забудову району пропонується здійснювати секційними будинками висотою переважно від 12 до 16 поверхів та окремими точковими будинками 16-20-23 поверхи в місцях, де необхідні акценти – в місцях виходу з метрополітену та для виразного силуету по вулицях загальноміського значення – просп. Правди та вул. Маршала Гречка».

Зазначені проектні рішення також відображено і у графічній частині ДПТ. Як вже зазначалося вище, МУО у відповідному пункті містять пряму вказівку визначити висоту будівель з урахуванням проектних рішень ДПТ.

Проте, відбувається будівництво здебільшого секційних будинків 25-26 поверхів, що суттєво порушує вимоги ДПТ.

Зазначені порушення містобудівного законодавства з боку суб'єктів містобудування є вкрай суттєвим і реалізація подібних намірів призведе до значних негативних соціально-економічних наслідків.

В межах ділянки із кадастровим номером 80000000000:91:066:0097 площею 80.2877 га, орієнтовна надлишкова кількість населення, що не врахована проектними рішеннями ДПТ, буде становити близько 12 тис. Для зазначених 12 тис. мешканців буде неможливо забезпечити гарантований законодавством та нормативами рівень соціального обслуговування у зв'язку із відсутністю резерву територій для будівництва потрібної соціальної інфраструктури.

Навіть у разі відчуження земельних ділянок у інших землекористувачів в радіусі обслуговування, непередбачувані додаткові витати бюджету внаслідок порушень законодавства суб'єктами містобудування на ділянці 80000000000:91:066:0097 складуть близько мільярда (!) грн. на будівництво лише потрібних ДНЗ та загальноосвітніх шкіл.

Відповідно до положень частини першої ст. 41 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності», підготовчі та будівельні роботи, які не відповідають вимогам законодавства, будівельним нормам і правилам, містобудівним умовам та обмеженням, затверджені проекту або будівельному паспорту забудови земельної ділянки, виконуються без набуття права на їх виконання, підлягають зупиненню до усунення порушень законодавства у сфері містобудівної діяльності.

У разі систематичного (два і більше разів підряд) перешкоджання проведенню перевірки посадовим особам органу державного архітектурно-будівельного контролю, невиконання вимог приписів посадових осіб органів державного архітектурно-будівельного контролю щодо усунення порушень законодавства у сфері містобудівної діяльності, встановлених під час перевірки, а саме: порушень вимог містобудівної документації, містобудівних умов та обмежень, проектної документації на будівництво об'єкта, будівельних норм і правил, а також в інших випадках, визначених цим Законом, відповідний орган державного архітектурно-будівельного контролю звертається до суду із позовом про припинення права на виконання підготовчих або будівельних робіт.

Відповідно до положень частини першої ст. 41 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності», позаплановою перевіркою вважається перевірка, що не передбачена планом роботи органу державного архітектурно-будівельного контролю. Підставами для проведення позапланової перевірки є, крім іншого, звернення фізичних чи юридичних осіб про порушення суб'єктом містобудування вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності.

Згідно до положень п. 7 Порядку здійснення державного архітектурно-будівельного контролю (затверджено постановою КМУ від 23.05.2011 № 553, чинна редакція), під час проведення позапланової перевірки підлягають контролю виключно питання, які стали підставою для проведення такої перевірки.

Таким чином, **виключний** перелік питань, що мають перевірятися під час позапланової перевірки на підставі цього звернення:

- відповідність забудови функціональному призначенню території, встановленому ДПТ;
- відповідність щільності житлової забудови положенням ДПТ;
- відповідність етажності забудови положенням ДПТ.

У зв'язку із зазначеним вище,

ПРОШУ

Провести позапланову перевірку будівництва в межах земельної ділянки із кадастровим номером 8000000000:91:066:0097, що проводяться на підставі дозволу на виконання будівельних робіт від 15.12.2017 ІУ 113173490196 (з наступними змінами) на замовлення ДП «НДВА «Пуща-Водиця» (ЄДРПОУ 00849296) із залученням ряду інших суб'єктів містобудування (підрядники, проектувальники, експертні організації) щодо дотримання вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, а саме:

- відповідність забудови функціональному призначенню території, встановленому ДПТ;
- відповідність щільності житлової забудови положенням ДПТ;
- відповідність етажності забудови положенням ДПТ.

13.01.2022

Г.С. Могильний