



ГОЛОВА ВЕРХОВНОЇ РАДИ УКРАЇНИ

11/10-1169
24.04.2015

Директору Департаменту
містобудування та архітектури Київської
міської державної адміністрації
ЦЕЛОВАЛЬНИКУ С.А.

Шановний Сергію Анатолійовичу!

Надсилаємо адресований Вам депутатський запит народного депутата України Левченка Ю.В., оголошений на засіданні Верховної Ради України 24 квітня 2015 року, для розгляду і надання відповіді автору запиту і Верховній Раді України у встановлений чинним законодавством 15-денний термін.

Додаток: на 5 арк. у 1 прим.

З повагою

В. ГРОЙСМАН



НАРОДНИЙ ДЕПУТАТ УКРАЇНИ

01008 м. Київ вул. Грушевського, 5

тел. 8 (044) 255-33-33

№ 1-12 від «23» *листопада* 2015 року

Директору департаменту
містобудування і архітектури КМДА
Целовальнику С.А.

ДЕПУТАТСЬКИЙ ЗАПИТ в порядку статті 15 Закону України «Про статус народного депутата України»

*Щодо відкликання Департаментом містобудування і архітектури
КМДА «Містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки» виданих
для будівництва компанією ТОВ «Терра Капітал» житлово-офісного
комплексу в межах 100-метрової прибережної захисної смуги річки Дніпро на
Микільській Слобідці Дніпровського району міста Києва, як таких, що видані з
порушенням чинного містобудівного законодавства,
з явними ознаками корупції*

Шановний Сергію Анатолійовичу !

Звертаюсь до Вас з питань віднесених до Ваших повноважень з проханням вжити невідкладних заходів для припинення незаконної будівельної діяльності та відвернення шкоди, що завдається територіальній громаді міста Києва, державі на навколишньому природному середовищу.

Так, Департамент містобудування та архітектури КМДА видав ТОВ «Терра Капітал» містобудівні умови та обмеження №2144/0/012/009-14 від 06.03.2014 року на будівництво житлового комплексу в межах прибережної захисної смуги р. Дніпро.

Зазначені містобудівні умови та обмеження видані (далі Умови) з грубим порушенням діючого законодавства, що полягає в наступному.

Постановою Окружного адміністративного суду м. Києва у справі № [] [] 10 червня 2013 р. про скасування рішення Київської міської ради №67/1901 від 26.07.2007 р. «Про зміну цільового призначення та передачу земельних ділянок товариству з обмеженою відповідальністю «Майк» для будівництва, експлуатації та обслуговування багатофункціональних комплексів у складі комплексу готельно-офісного та торгівельно-розважального призначення, житлово-офісного комплексу з апартаментами, яхт-клубу, дельфінарію та аквапарку, благоустроєних між вул. Микільсько-

Слобідською та просп. Броварським у Дніпровському районі м. Києва" (надалі – Рішення Київради), позовні вимоги судом задоволено в повному обсязі, тобто скасовано Рішення Київради від 26.07.2007 року №67/1901, яким було проведено зміни цільового призначення земельної ділянки кадастровий номер 8000000000:66:178:0085.

07 листопада 2013 р. Київський апеляційний адміністративний суд апеляційні скарги ТОВ «Терра Капітал», ПАТ «Державний ощадний банк України» у справі № [REDACTED] залишив без задоволення, а постанову Окружного адміністративного суду м. Києва від 10 червня 2013 р. - без змін.

Таким чином, виходячи з наведеного станом на дату реєстрації Містобудівних умов і обмежень №2144/0/012/009-14 від 06.03.2014р. Рішення Київради від 26.07.2007 року №67/1901 про зміну цільового призначення земель водоохоронної зони прибережної захисної смуги вздовж р. Дніпро було скасовано, тобто цільове призначення земельної ділянки з кадастровим номером не відповідало зазначеному в Умовах, які були надані посадовою особою Департаменту містобудування і архітектури КМДА.

Згідно частини 4 статті 29 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності", спеціально уповноважений орган містобудування та архітектури при наданні містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки визначає відповідність намірів щодо забудови земельної ділянки вимогам містобудівної документації на місцевому рівні, тобто Генеральному плану м. Києва.

В пункті 3 «Наміри забудови» Умов зазначається «будівництво житлово-офісних комплексів». Разом з тим, відповідно до Генерального плану міста Києва вказана земельна ділянка належить до ландшафтно-рекреаційної зони загально-міського значення.

Пунктом 7 "Загальних даних" Умов цільовим призначенням земельної ділянки визначено будівництво, експлуатація та обслуговування багатофункціональних комплексів у складі комплексу готельно-офісного та торгівельно-розважального призначення, житлово-офісного комплексу з апартаментами, яхт- клубу, дельфінарію та аквапарку, благоустроєних набережних", що суперечить пункту 9 "Функціональному призначенню земельної ділянки" в якому йдеться про те, що відповідно до Генерального плану міста Києва, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, територія за функціональним призначенням належить до громадських будівель і споруд та зелених насаджень загального користування".

Тобто, згідно Генерального плану міста Києва територія належить до ландшафтно-рекреаційної зони загально-міського значення, та громадських будівель і споруд та зелених насаджень загального користування, тому не може використовуватись під житлову забудову.

Відповідно до частина 2 статті 5 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності", вимоги містобудівної документації є обов'язковими

для виконання всіма суб'єктами містобудування. На місцевому рівні цією основою є Генеральний план міста Києва, затверджений рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804. В листі Департаменту містобудування та архітектури КМДА від 17.02.2015 року №055-86 зокрема зазначено, що в Генеральний план міста Києва в межах земельної ділянки, на яку видані містобудівні умови та обмеження, з дати його прийняття змін не вносилося.

Згідно з пункту 6 "Загальних даних" Умов, площа земельної ділянки складається з:

- 7,0671 га - згідно з державним актом на право власності на земельну ділянку за № 09-8-00147 від 10 серпня 2010 року та

- 40080 кв. м. - згідно договору оренди земельної ділянки від 24 жовтня 2007 року № 66-6-00421.

Згідно поданих даних земельна ділянка забудови складає 11 га, однак оскільки договір оренди земельної ділянки є недійсним, маємо наразі 7,0671 га, які зазначені в документі на право власності. Як зазначено в листі Департаменту земельних ресурсів КМДА згідно з даними земельного кадастру *договір оренди земельної ділянки від 24 жовтня 2007 року № 66-6-00421 не зареєстрований, що підтверджується також витягом земельного кадастру від 16.06.2014 р.*

Тобто, має місце видача документів дозвільного характеру із збільшенням площі забудови на користь замовника. Відповідно, всі розрахунки, зроблені з урахуванням 11 га і зазначені в Умовах та містобудівельному розрахунку не відповідають дійсності.

Пункт 10 "Загальних даних", основні техніко-економічні показники об'єкта будівництва не відповідають дійсності, а в розділі «Загальна кількість квартир у будинку» не відповідає сумі всіх квартир у будинку. В Умовах визначено 3551 квартири, однак математична сума квартир розрахунку становить 5151 (1757+1757+637) квартир.

Не передбачено техніко-економічними показниками і розміщення об'єктів соціально-побутового обслуговування та необхідних майданчиків, що є **грубим порушенням ДБН 360-92**. У містобудівному розрахунку вихідних даних на будівництво 3 551 квартир площею 135 тис. м² в таблиці ТЕП не вказано спорудження об'єктів соціальної інфраструктури (шкіл, дитячих садочків, оздоровчих і спортивних закладів) та відсутні показники відповідної кількості паркінгів, майданчиків та об'єктів благоустрою прибудинкових територій.

Всупереч статті 5 Закону України «Про основи містобудування» не враховано громадських інтересів при плануванні та забудові території, а також не враховано законних інтересів власників та користувачів земельних ділянок та будівель, що оточують місце будівництва.

Проігноровані положення розділу «Дніпровська Перлина», затвердженої Стратегії розвитку м. Києва до 2025 року (як першого етапу нового Генерального плану) та інформацію містобудівного кадастру столиці МІАС ЗМД, за якими ділянка відноситься до громадських озелених територій і не може використовуватись під житло.

При видачі містобудівних умов і обмежень не виконано умови Висновку органу містобудування та архітектури від 11.07.2007 року №19-6855 щодо необхідності розробки Детального Плану Території або містобудівного обґрунтування.

Порушено пункт 5 «Планувальні обмеження» розпорядження КМДА, від 17.05.2002 р. № 979 яким визначено, що прибережна смуга Русанівських садів та Микільської Слобідки розташована в зоні охоронюваного ландшафту. При цьому в межах зон охоронюваного природного ландшафту забороняється проведення земляних, будівельних робіт без дозволу управління охорони пам'яток історії, культури та історичного середовища, яке теж відсутнє у забудовника.

В матеріалах земельної справи є лише лист ГУ Охорони культурної спадщини від 11.07.2007 р., в абз.3 якого зазначається: «в охоронюваних зонах природного ландшафту (...) проектування та будівництво нових житлових районів (...) обмежується». Крім того, листом зазначено, що ГУ Охорони культурної спадщини не заперечує проти відведення земельної ділянки в орендне користування. Наразі зареєстроване право власності. Також вказано, що проектну документацію належить розробляти згідно «Висновку» та «Вимог і умов щодо охорони пам'яток історії та культури, довкілля (історичного середовища)». Термін дії листа зазначений – один рік. В матеріалах справи по підготовці Рішення Київради «Висновок» та «Вимоги і умов щодо охорони пам'яток історії та культури, довкілля (історичного середовища)» відсутні.

Крім того, не передбачено розміщення об'єктів соціально-побутового обслуговування та необхідних майданчиків - порушення ДБН 360-92 у містобудівному розрахунку вихідних даних на будівництво 3 551 квартир площею 135 тис. м² без спорудження об'єктів соціальної інфраструктури (шкіл, дитячих садочків, оздоровчих і спортивних закладів) та без відповідної кількості паркінгів, майданчиків та об'єктів благоустрою прибудинкових територій.

А.В. Вавриш проігнорував положення розділу «Дніпровська Перлина», затвердженої Стратегії розвитку м.Києва до 2025 року (як першого етапу нового Генерального плану) та інформацію містобудівного кадастру столиці МІАС ЗМД, за якими ділянка відноситься до громадських озелених територій і не може використовуватись під житло.

Протиправність видачі зазначених містобудівних умов полягає у невиконанні положень Наказу № 109 від 07.07.2011 року "Про затвердження Порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст" Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства:

підставою для відмови у видачі містобудівних умов та обмежень є невідповідність намірів забудови земельної ділянки положенням відповідної містобудівної документації на місцевому рівні.

Відповідно до частини 2 статті 5 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" *вимоги містобудівної документації є обов'язковими*

для виконання всіма суб'єктами містобудування. На місцевому рівні цією основою є Генеральний план міста Києва, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804. В листі департаменту містобудування та архітектури від 17.02.2015 року №055-86 зокрема зазначено, що в Генеральний план міста Києва в межах земельної ділянки, на яку видані містобудівні умови та обмеження, з дати його прийняття змін не вносилося.

На підставі вищенаведеного та керуючись статтею 15 Закону України «Про статус народного депутата України», -

ПРОШУ :

Скасувати містобудівні умови та обмеження №2144/0/012/009-14 від 06.03.2014р., як такі що видані з перевищенням повноважень та на підставі недостовірних даних наданих посадовими особами ТОВ "Терра Капітал".

З повагою

Народний депутат України



Лещенко С.В.
кабінет 6421