Нове будівництво всупереч протестам громадськості: Київська міська рада затвердила ДПТ Солдатської слобідки

Читать на русском

Нове будівництво всупереч протестам громадськості: Київська міська рада затвердила ДПТ Солдатської слобідки

Столична міськрада затвердила Детальний план території (ДПТ) місцевості Солдатська слобідка – частини Шевченківського району Києва. Фактично документ направлений на легалізацію запланованої нової забудови колишньої промислової зони – територій вже давно непрацюючих кондитерсько-булочного комбінату і тютюнової фабрики. Так, вже найближчим часом на відповідних ділянках площею понад 5 га може розпочатися будівництво житлового комплексу (ЖК) висотою до 24 поверхів та ТРЦ "Hartz".

Одним із спірних положень цього ДПТ стала "декларація" щодо необхідності реконструкції будинку на вул. Полтавській, 12. Його планується "перебудувати" зі збільшенням висотності з дивної офіційної причини (він "виходить за межі червоних ліній"), але мешканці даної багатоповерхівки не згодні з цим, і зазначають, що їх ніхто навіть про це не повідомив. Також громадськість непокоїться з приводу того, що подальша висотна забудова даної території може призвести до підтоплень, перевантаження інженерних мереж і погіршення екологічної ситуації через надмірний автомобільний трафік. Але усі ці зауваження фактично залишилися без уваги.

Як стало відомо КВ, 12 грудня 2024 року Київрада затвердила ДПТ в районі проспекту Перемоги (Берестейського), вулиць В'ячеслава Чорновола, Тургенєвської (Кониського) у Шевченківському районі столиці.

Суб'єктом подання відповідного проєкту рішення №08/231-1812/ПР від 2 грудня 2024 року, який було ухвалено депутатами, виступили заступник голови Київської міськдержадміністрації (КМДА) з питань здійснення самоврядних повноважень Петро Оленич (на колажі ліворуч) і Департамент містобудування та архітектури КМДА. У сесійній залі за погодження вказаного документу проголосували 73 народних обранці.

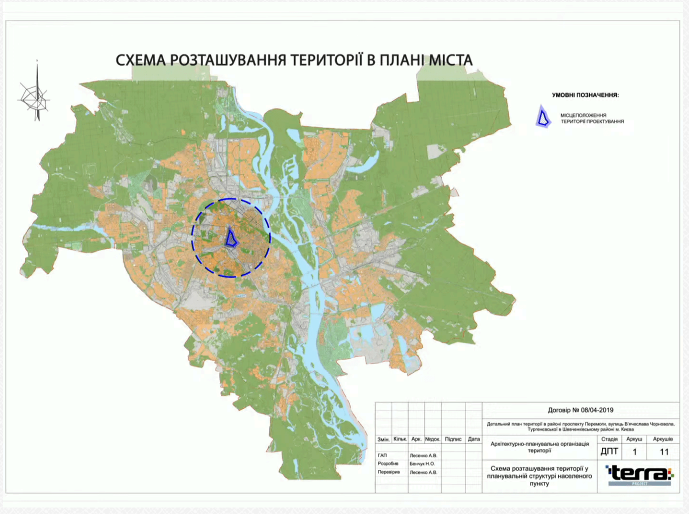
Зазначимо, що замовником розробки цього ДПТ виступив все той же Департамент містобудування та архітектури КМДА, розробником – ТОВ "Терра Проджект", інвестором (тобто, компанією, на замовлення і за рахунок якої розроблявся цей документ) – ТОВ "Антіс-Інвест".

Що передбачено детальним планом

Даний ДПТ охопив територію площею 54,2 га, яка обмежена з півночі вулицею Кониського, зі сходу – вул. Січових Стрільців, з півдня – вул. В'ячеслава Чорновола, а із заходу – просп. Берестейським.

Матеріали ДПТ

Уся ця територія знаходиться в межах Центральної планувальної зони та в межах історичного центру міста – в історичній місцевості «Солдатська слобідка». Загалом в межах території, яку охопив ДПТ, розташовані 7 пам'яток архітектури місцевого значення, 2 пам'ятки історії місцевого значення та 7 щойно виявлених об'єктів культурної спадщини. Серед таких цінних споруд у ДПТ згадуються "Будинок прибутковий" та "Флігель житловий" (вул Дмитрівська, 102, А і Б), а також "Будинок прибутковий" на вул. Січових стрільців, 81.



Як зазначено у затвердженому ДПТ, його реалізація призведе до збільшення площі житлової забудови з існуючих 23,34 га до 26,76 га у перспективі 3-7 років. Відповідно, відсоток житлової забудови у цій місцевості зросте з 41,53% до 49,31%, а кількість населення – з 10060 до 11467 осіб (або 11493 осіб у перспективі 15-20 років). При цьому, щільність населення начебто має зменшитися – з 431 особи на 1 га до 429 осіб на 1 га (або 430 осіб на 1 га у перспективі 15-20 років).

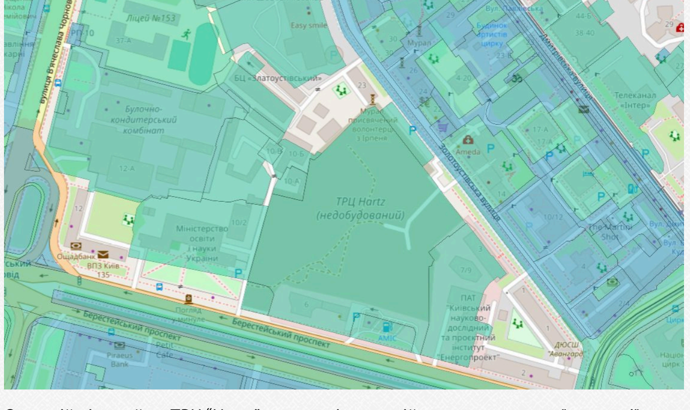
Нова житлова забудова, яка, за погодженням зі столичною владою, має з'явитися на цій території, включатиме відразу декілька об'єктів. У першу чергу йдеться про "перспективний" житловий комплекс на вул. В'ячеслава Чорновола, 41, який планується збудувати на ділянці колишнього хлібзаводу (точніше – булочно-кондитерського комбінату. – КВ), який не функціонує з 2013 року. Це – ділянка площею 1,99 га (кадастровий номер – 8000000000:88:147:0002), яку в столичної громади орендує ТОВ "Антіс-Інвест" – замовник розробки даного ДПТ. Наразі ця земля має цільове призначення – для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості.

У ДПТ зазначається, що дана ділянка втратила свою первісну функцію, наразі не використовується за призначенням, розташована поза межами промислових районів, а тому "рекомендована до поліфункціонального використання без збереження існуючої функції". Житловий комплекс, який планується звести на цій території, матиме висоту від 5 до 24 поверхів (кількість квартир – 377), і на нього припадатиме більше половини "нового" населення даної місцевості – 989 осіб. Крім того, у складі цього ЖК планується звести дошкільний заклад на 35 місць.

Ще два нових житлових об'єкти мають з'явитися на вул. Дмитрівській, 106 та вул. Полтавській, 12. У першому випадку йдеться про зведення нового житлового комплексу висотою 4-5 поверхів на 56 квартир, у другому – про реконструкцію існуючого 3-4-поверхового будинку зі збільшенням його висотності до 14 поверхів.

При цьому, стосовно будинку на вул. Полтавській, 12 у ДПТ уточнюється, що реконструкція можлива лише за умови згоди мешканців даної багатоповерхівки. Зазначається, що ці роботи потрібно провести через те, що будинок зведений з порушенням вимог законодавства – мовляв, він виступає за межі "червоної лінії" (навіщо у такому випадку добудовувати "нові поверхи", КВ не вдалося знайти обґрунтування. – КВ). Також до нової житлової забудови у цьому ДПТ включено ЖК "Камертон" на вул. Річковій, 4 – вже збудований (теоретично, без затвердження ДПТ будувати його було не можна), але ще не введений в експлуатацію комплекс бізнес-класу висотою 12-13 поверхів від девелоперської компанії "Фундамент".

Серед іншого, в рамках реалізації цього ДПТ планується будівництво низки комерційних об'єктів. Зокрема, йдеться про офісний центр на вул. Дмитрівській, 38, 40, громадсько-діловий центр на вул. Павлівській, 22, офісний центр на вул. Дмитрівській, 33 і вул. Золотоустівській, 32 і торговельно-розважального комплексу з концертним залом, готелем та підземним паркінгом на вул. Золотоустівській, 11 і просп. Берестейському, 8.



Останній відомий як ТРЦ "Hartz" – проєкт інвестиційно-девелоперської компанії "Budhouse Group", який хочуть звести на місці колишньої тютюнової фабрики (на ділянці площею 3,09 га, що знаходиться неподалік "майбутнього" ЖК на вул. В'ячеслава Чорновола, 41) і тендери якого вже не перший рік "гуляють" у відкритих джерелах. За інформацією сайту вказаної компанії, площа вказаного торгівельно-розважального комплексу складе 242 тис. кв.м.

При цьому, з огляду на заплановане збільшення кількості населення, в межах цієї місцевості передбачено і будівництво низки навчальних закладів. Так, у ДПТ задекларовані плани щодо зведення дитячих садків на вул. В'ячеслава Чорновола, 29/31 і на просп. Берестейському, 10в, які, схоже, мають бути комунальними, а також на вул. Дмитрівській, 66, для будівництва якого міська влада вже знайшла приватного інвестора (там знаходиться вже давно непрацюючий дитсадок №75; відбудовою займатиметься ПП "ТТФ "Меблі". – КВ). Також керівництво Києва планує реконструювати ліцей №153 на вул. В'ячеслава Чорновола, 37 зі створенням додаткових 289 місць та побудувати початкову школу на просп. Берестейському, 10в на 120 місць. Завдяки цьому кількість місць у дошкільних навчальних закладах має зрости зі 185 до 358, а у школах – зі 701 до 1110.

Що стосується місць для зберігання автомобілів, то їхня кількість має зрости з 2800 до 6753 (або 6911 – у перспективі 15-20 років). Це мають бути наземні, підземні та стилобатні паркінги для постійного та тимчасового зберігання автомобілів у складі проєктної житлової забудови, а також закладів обслуговування та громадських установ.

У ДПТ прописані і плани столичної влади щодо розвитку дорожньо-транспортної інфраструктури у цій місцевості. Наприклад, у документі зазначено, що у найближчі 20 років там планується збудувати станцію метро "Площа Галицька" Подільсько-Вигурівської ліній метрополітену. Вона має бути розташована під вищезгаданим ТРЦ "Hartz", а виходи зі станції намічені через підземні пішохідні переходи вздовж проспекту Берестейського.

Крім того, у цьому районі планується будівництво Правобережного підходу до Подільсько-Воскресенського мостового переходу через тунель від вул. Кирилівської до вул. В'ячеслава Чорновола і транспортної розв'язки в двох рівнях на перетині вулиць В'ячеслава Чорновола, Ростиславської та Золотоустівської. Втім, терміни реалізації останніх двох проєктів у ДПТ взагалі не зазначаються. У даному випадку йдеться про т.зв. "позарозрахунковий період" – тобто або більше, ніж через двадцять років, на які здійснювалися розрахунки у цьому детальному плані, або мається на увазі той період, коли у міської влади "з'являться гроші та бажання".

Також розробники ДПТ визнають, що для тієї кількості населення, яка проживатиме у цій місцевості у найближчі роки, не вистачатиме озеленених територій. Так, згідно з Державними будівельними нормами, загальна площа зелених зон на цій території, повинна складати 6,9 га, але по факту вона дорівнюватиме 6,75 га.

При цьому, в ДПТ уточнюється, що наразі там розташовані лише два сквери (ім. Мусліма Магомаєва і сквер на вул. Златоустівській між будинками 28, 30, 32), а також ділянка зелених насаджень загального користування на просп. Берестейському, 10. І в якості компенсуючого заходу забезпечення містян нормативним рівнем озеленення може використовуватися Ботанічний сад ім. Академіка О. В. Фоміна, який розташований у сусідньому мікрорайоні в межах транспортної доступності (тобто, цей об'єкт начебто повинен частково "закривати" потреби мешканців Солдатської слобідки. – КВ). Причиною такої ситуації розробники детального плану назвали "вкрай щільне існуюче історичне розпланування забудови".

Під час підготовки проєкту ДПТ до затвердження були проведені громадські обговорення, під час яких містяни могли висловити претензії до цього документу. Наприклад, свою незгоду висловили мешканці будинку на вул. Полтавській, 12, який, як зазначалося вище, може бути реконструйований. Вони, серед іншого, вказали на те, що збільшення висоти їхнього будинку до 42 метрів суперечить законодавству, адже відповідна ділянка знаходиться в історичному ареалі Києва, де можливе зведення будівель висотою не більше 27 метрів (до 9 поверхів включно, але не 14 поверхів. – КВ). Крім того, мешканці будинку зазначили, що насправді це червоні лінії були "свідомо прокладені з порушеннями" (занадто близько від проїжджої частини до будинку. – КВ) ще на початку 2000-х років, коли проводилося розширення дороги.

Також низку зауважень до проєкту ДПТ висловив громадський активіст Марк Зельдіч. Він, із посиланням на комплексну експертизу цього мікрорайону, яку ще в 1992 році проводила група вчених та фахівців з низки наук, повідомив, про можливість настання екологічної катастрофи в разі висотної забудови цієї місцевості – підтоплення існуючих будинків через підвищення рівня підземних вод. За його словами, про такі ризики свідчать дані з карти залягання підземних вод. Йдеться про те, що висотна та щільна забудова загрожує "вичавлюванням" підземних вод під колосальним тиском величезної маси новозбудованих хмарочосів вниз в напрямку оточуючих будинків у бік вулиць, що розташовані нижче.

"Також новозбудовані хмарочоси призведуть як до затінення, так і до відсутності необхідної природної аерації, погіршення та невиконання навіть мінімальних інсоляційних норм, особливо для розташованих поруч будинків. Більш того, під'єднання нових висотних ЖК до існуючих інженерних мереж може створити їх перевантаження, що саме по собі може призвести до енергетичного колапсу або до тривалих перебоїв у постачанні електроенергії. Також забудова району буде притягувати до нього транспорт, що, з урахуванням існуючої завантаженості центру міста автомобілями, буде тягнути за собою безупинне погіршення якості повітря та призводити до ще більшого його забруднення", – підкреслив Марк Зельдіч.

У сесійній залі міськради обговорення проєкту цього ДПТ тривало відносно недовго. Зокрема, вже за традицією декілька депутатів висловили свою незгоду із тим, що міська влада, пропонуючи до затвердження такі документи, фактично легалізовує подальшу висотну забудову столиці.

При цьому, представниця фракції "Європейська солідарність" Вікторія Пташник із посилання на містян повідомила, що фактично ніяких обговорень проєкту цього детального плану не було і що мешканці даного мікрорайону скаржаться на порушення своїх прав. Цю інформацію фактично підтвердила мешканка будинку на вул. Полтавській, 12 Анастасія Глущенко, яка зазначила, що про заплановану реконструкцію своєї багатоповерхівки люди дізналися саме із вказаного документу і що їхні зауваження були проігноровані.

На фоні цього Вікторія Пташник висловила пропозицію виключити із проєкту ДПТ положення щодо реконструкції будинку на вул. Полтавській, 12, але відповідна правка не набрала необхідної для ухвалення кількості голосів народних обранців. Втім, навіть якби набрала, найімовірніше, вона не могла би бути реалізована, адже за процедурою міській владі потрібно було б коригувати цей ДПТ і знову виносити його на розгляд міськради.

Хто збирається будувати

За даними аналітичної системи Youcontrol, столичне ТОВ "Антіс-Інвест" було зареєстроване у лютому 2013 року. Його власниками є Дмитро Мармуляк, який зареєстрований у місті Кременчук Полтавської області, та киянин Микита Ільїн, який разом з кіпрською фірмою "Bud Holding Limited" є засновниками даної ТОВки. Керівником "Антіс-Інвесту" зазначено Євгенія Ільїна.

Вищезгадані Микита і Євгеній Ільїни – це відповідно син і племінник депутата Київради позаминулого VII скликання від "Солідарності" Геннадія Ільїна. За інформацією ЗМІ, останній відомий як ексначальник служби охорони п'ятого президента України Петра Порошенка та як бізнес-партнер родини Анатолія Даниленка – заступника тепер вже ексгенпрокурора Віталія Яреми. При цьому, його син свого часу виступав співзасновником компанії, яка була власником каскаду ставків під Києвом, де розташовано маєток Даниленка. Також Микита Ільїн тривалий час працював у органах прокуратури – зокрема, у прокуратурі Подільського району та Генеральній прокуратурі, звідки звільнився у 2019 році.

Цікавою є і особистість Дмитра Мармуляка. Українські медіа ще декілька років тому відносили його до орбіти Вадима Столара – нардепа діючого IX скликання Верховної Ради (обраний від "ОПЗЖ"), який має значні інтереси в сфері забудови столиці. При цьому, пресслужба Столара у 2024 році заперечувала зв'язки нардепа з Мармуляком.

Президентом "Budhouse Group", під "прапорами" якої буде зводитися ТРЦ "Hartz", є Анатолій Шкрібляк – відомий український бізнесмен та нардеп V скликання Верховної Ради (обирався від "Нашої України"). До портфоліо цієї інвестиційно-девелоперської групи входять низка ТРЦ у різних містах України, зокрема "Nikolsky" у Харкові, "Lubava у "Черкасах, "Fabrika" у Херсоні тощо.

У свою чергу ТОВ "Терра Проджект", яке було розробником вищезгаданого ДПТ, входило або й досі входить до орбіти впливу Андрія Вавриша – скандально відомого ексзаступника директора Департамента містобудування та архітектури КМДА (2010-2015 роки) і засновника девелоперської компанії "Saga Development". Частковим підтвердженням цього є той факт, що саме "Терра Проджект" отримувала найбільшу частину замовлень на розробку ДПТ в столиці – за свідченням окремих джерел, таким чином цей експосадовець отримав від КМДА можливість непогано заробляти.

Андрій Вавриш таку інформацію заперечував. Зокрема, ще в 2020 році він вказував на те, що "Терра Проджект" ніколи не була монополістом у розробці ДПТ, а велику кількість відповідних замовлень пояснював тим, що ринок таких послуг у столиці обмежений 4-5 компаніями. Разом з тим, він підтверджував, що "Saga Development" є найбільшим клієнтом "Терри Проджект" (ця компанія також займається проєктуванням житлових комплексів), у зв'язку з чим, мовляв, у них (керівництва його девелоперської компанії. – КВ) є вплив на це ТОВ.

Що у Києві з "містобудівною політикою"

Як неодноразово повідомляла КВ, за ідеєю та законодавством місто повинно розбудовуватись згідно ДПТ, які уточнюють положення чинного Генплану. Так треба робити, щоб уникнути містобудівного хаосу, зокрема – масштабної житлової та торгівельної забудови там, де це не дозволяє робити відсутність достатньої кількості об'єктів соціальної, інженерної та транспортної інфраструктури. Щоб в столиці будувались не лише житлові комплекси та торгові центри, а й школи, дитсадки, лікарні, нові дороги, різні підприємства, автостоянки, станції метрополітену, електромережі тощо.

Столична влада, як відомо, ще у 2008 році заявила, що затверджений у 2002 році чинний Генплан Києва давно "застарів" (його просто не виконували за всіма параметрами, крім будівництва житла.- КВ), і потім дуже довго розробляла новий Генплан Києва, але врешті-решт, у квітні 2024 року, була вимушена від цієї подальшої розробки відмовитись. Таким чином, усю забудову Києва фактично регулюють затверджені ДПТ – ці документи повинні "встановлювати правила гри" – перешкоджати несанкціонованій забудові, регулювати кількість інфраструктурних об'єктів тощо.

Втім, на практиці це призводить до того, що столиця забудовується, схоже, виключно згідно комерційних інтересів бізнесменів-забудовників, які виступають замовниками розробки ДПТ, а містяни змушені витрачати свої сили на безперспективну боротьбу з ущільнюючою забудовою, що масово забирає у них зелені зони, прибудинкові території та пам'ятки історії та архітектури.

Цією системою керівництво столиці дозволяє фактично в ручному режимі керувати Департаменту містобудування та архітектури КМДА. Саме чиновники з цього структурного підрозділу мерії готують для затвердження Київрадою проєкти ДПТ, які не відповідають Генплану та містять в собі всі забаганки забудовників. Надалі це призводить до того, що жоден з цих документів у минулі роки депутати міськради не затверджували без резонансних скандалів та протистояння з киянами (ймовірно, їх в результаті приймають тільки отримавши гроші від зацікавлених бізнесменів.- КВ).

Схожа ситуація спостерігається і з видачею вищезгаданим департаментом містобудівних умов та обмежень (МУО) – документу, у якому встановлюються параметри та вихідні дані для проєктування кожного конкретного будівництва і на підставі якого забудовники надалі отримують погодження на проведення робіт від Державної інспекції архітектури та містобудування (ДІАМ). Згідно із законодавством, "містобуди" повинні повністю відповідати вимогам Генплану і ДПТ – тобто, наприклад, ними не може погоджуватися подальше будівництво житла в промислових зонах тощо.

Але по факту Департамент містобудування та архітектури КМДА "роздає" МУО на власний розсуд, навіть там де ДПТ не затверджені, і не встановлюючи, чи відповідає цільове і функціональне призначення земельних ділянок містобудівній документації на місцевому рівні. Зокрема, чиновники активно видають МУО на проєктування будівництва БФК, по факту на таких ділянках зводилися ЖК, хоча відповідна земля, наприклад, за функціональним призначенням відносилася до територій громадських будівель та споруд, на яких заборонено будівництво житла.

Ці та інші порушення з боку містобудівного департаменту столичної мерії не є оціночним судженням журналістів або громадських активістів – вони були офіційно встановлені Департаментом внутрішнього фінансового контролю та аудиту КМДА ще в 2022 році. Такий режим видачі МУО "ревізори" тоді прямо назвали "ручним" і зафіксували в ньому можливість корупційних ризиків. Свою позицію аудитори пояснювали тим, що чиновники "фактично одноосібно визначають планувальну організацію та подальший шлях розвитку конкретної місцевості, позбавляючи територіальну громаду її права на участь у плануванні території міста".

Нагадаємо, посаду директора Департаменту містобудування та архітектури КМДА з 1 листопада 2016 року обіймає Олександр Свистунов (на колажі праворуч). Діяльність цього структурного підрозділу столичної мерії з 2 квітня 2021 року курує вищезгаданий заступник голови КМДА з питань здійснення самоврядних повноважень Петро Оленич.

Іван Кулик КиївВлада

Теги: Порошенко Петр | Порошенко Петро | Порошенко | Ярема Виталий | Даниленко Анатолий | Bud Holding Limited | Ильин Евгений | Мармуляк Дмитрий | Пташник Виктория | Зельдич Марк | ООО ТТФ Мебель | ТРЦ Hartz | Оленич Петр | ООО Антис-Инвест | ООО Терра проджект | КГГА | КМДА | Столар Вадим | Столар | Шкрибляк Анатолий | Киевсовет | Київрада | Солдатская слобода

Микола Сидоренко
РЕДАКТОР РОЗДІЛУ «НОВИНИ СВІТУ»

18 грудня 2024 г., 17:57 | Переглядів: 2964 | Коментарі: 0

Роздрукувати | Надіслати товаришу

Коментарі:

comments powered by Disqus

2013-2026 © АНТИКОР — національний антикорупційний портал

Використання матеріалів сайту дозволено лише за наявності активного гіперпосилання на джерело. Усі права на тексти, зображення, фотографії та відеоматеріали належать їх авторам.