

ВИСНОВОК
Комісії щодо розгляду звернень у сфері містобудівної діяльності
Державної інспекції архітектури та містобудування України

від «13» лютого 2024 року

Місце проведення засідання: м. Київ, бульвар Лесі України, 26-Б, 5 поверх, 515 каб.

Склад Комісії, що здійснювала розгляд звернення:

Голова Комісії

Заступник Голови Комісії

Член Комісії

Член Комісії

Секретар Комісії

Нікітчина І.В.

Рябчинський А.М.

Сударенко Д.В.

Кузнецов С.О.

Скиба С.А.

Стосовно: розгляду звернення Антошук Марини Леонідівни, Полевої Олени Лоранівни вх.№ Ко/307/08-24 від 06.02.2024 року щодо реконструкції готельно-житлового комплексу

Рекомендації щодо обґрунтованості або необґрунтованості позапланової перевірки, а також необхідності її проведення на підставі звернення:

У Реєстрі будівельної діяльності Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (далі – ЄДЕССБ) наявні відомості про ескізний проект «Реконструкція готельно-житлового комплексу «Пролісок» в готельно-туристичний комплекс за адресою:

██████████ PD01:6672-9701-2193-8593 №PBD-S00 від 29 березня 2021 року, проектувальник ТОВ «АРХІМАТИКА» (0257351033783799), розглянутий ТОВ «Українська будівельна експертиза» (37635443) з наданням експертного звіту від 01 вересня 2021 року № 3-076-21-ЕП/КО за реєстраційним номером EX01:6675-5871-3275-3251 з рекомендацією для схвалення замовником в цілому, в тому числі з виділенням восьми черг будівництва.

Крім того, наявні відомості щодо зареєстрованого дозволу на виконання будівельних робіт ГУ(██████████) від 11 вересня 2021 року на об'єкт: «Реконструкція готельно-житлового комплексу «Пролісок» в готельно-туристичний комплекс за адресою:

██████████ (І черга будівництва)», розташований на земельній ділянці з кадастровим номером ██████████ площею 18,056 га та цільовим призначенням: 07.01 Для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення; замовник будівництва: АТ «ТК «ПРОЛІСОК» (код ЄДРПОУ 02573510).

Згідно з даними містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва за реєстраційним номером МУ01 ██████████, затверджених наказом Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (КМДА) № 508 від 05 травня 2021 року, територія ділянки будівництва належить до рекреаційної забудови, не потрапляє до територій зелених насаджень загального користування (існуючих), територій лісів та лісопарків (існуючих), не містить обмежень прибережних захисних смуг.

Містобудівна документація, на підставі якої визначено функціональне призначення, - Генеральний план міста Києва та проект планування його приміської зони на період до 2020 року, затверджений рішенням Київської міської ради від 28 березня 2002 року № 370/1804.

Згідно з матеріалами «Історико-архітектурного опорного плану м. Києва. Основне креслення» ділянка будівництва не потрапляє до охоронюваних територій історичного ландшафту та природно-заповідного фонду.

Відповідно до пункту 3.21 ДБН А.2.2-3:2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво» реконструкція – це перебудова введеного в експлуатацію в установленому порядку об'єкта будівництва, що передбачає зміну його геометричних розмірів та/або функціонального призначення, внаслідок чого відбувається зміна основних техніко-економічних показників (загальна площа, потужність тощо), забезпечується удосконалення виробництва, підвищення його

техніко- економічного рівня, доступність для маломобільних груп населення. Реконструкція передбачає повне або часткове збереження елементів несучих і огорожувальних конструкцій та призупинення на час виконання робіт експлуатації об'єкта в цілому або його частин.

Визначення реконструкції майнового комплексу відсутнє.

Разом з тим, частиною 9 статті 10 ЦПКУ передбачено застосування аналогії закону у разі, якщо спірні відносини не врегульовані законом, та застосування закону, що регулює подібні за змістом відносини.

Так Законом України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» надається визначення реконструкції житлового фонду у значенні перебудови житлового фонду з метою поліпшення умов проживання, експлуатації, зміни кількості жилих квартир, загальної та жилої площі тощо, пов'язаної із зміною геометричних розмірів, функціонального призначення, заміною окремих конструкцій, їх елементів, основних техніко-економічних показників, або знесення застарілого житлового фонду в кварталі (мікрорайоні) та будівництво нового житлового фонду кварталу (мікрорайону).

За аналогією закону реконструкція застарілого готельно-житлового комплексу може здійснюватися як шляхом реконструкції існуючих будівель та споруд, так і шляхом їх знесення та будівництва нового фонду будівель та споруд.

Відповідно до частини третьої статті 52 Земельного Кодексу України на землях рекреаційного призначення допускається будівництво відповідно до чинної містобудівної документації об'єктів житлового та громадського призначення, що не порушують режим використання земель рекреаційного призначення.

Реконструкція готельно-житлового комплексу «Пролісок» в готельно-туристичний комплекс за адресою: [REDACTED] (I черга будівництва) охоплює територію, на якій розташовані існуючі об'єкти нерухомості.

Відповідно до змісту листа Державної екологічної інспекції України від 02 січня 2024 року № 12/2.6/14-24 «Про надання звіту про виконання наказу Міндовкілля від 22.11.2023 № 790», об'єкт «Реконструкція готельно-житлового комплексу «Пролісок» в готельно-туристичний комплекс за адресою: [REDACTED] (I черга будівництва)», не підлягає процедурі з оцінки впливу на довкілля (ОВД) відповідно до положень Закону України «Про оцінку впливу на довкілля».

Враховуючи викладене та керуючись статтею 41 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», Законом України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності», пунктом 7¹ Порядку здійснення державного архітектурно-будівельного контролю, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 23 травня 2011 року № 553 та Положенням про Комісію щодо розгляду звернень у сфері містобудівної діяльності, затвердженим наказом Державної інспекції архітектури та містобудування України від 01 вересня 2021 року № 71, Комісія щодо розгляду звернень у сфері містобудівної діяльності **ВИРІШИЛА:**

Рекомендації щодо обґрунтованості позапланової перевірки, а також необхідності її проведення на підставі звернення відсутні.

ГОЛОСУВАЛИ:

«за» – 4, «проти» – 1, «утримались» – немає

Рішення прийнято

