

А.В. Євдокимов *А.В. Нр*

Ю. М. Білокопя

*Прошу розглянути
та підготувати
пропозиції*

Директору державного підприємства
Український державний
науково-дослідний інститут проектування
міст "Діпромісто" імені Ю.М.Білокопя
Шпилевському Івану Івановичу

Івана Сікори, директора Фондації «Відкрите суспільство»

тел.: 044 425 7709, електронна пошта: osf55@ukr.net, info@osf.org.ua

Адреса для листування: вул. Братська 6, оф. 402, Київ, 04070 Україна

17.08.2017.

ВІДКРИТЕ ЗВЕРНЕННЯ

Згідно Закону України «Про звернення громадян» пропонуємо до Вашої уваги пропозиції та зауваження до проекту першої редакції проекту ДБН «Планування і забудова територій».

Аналіз проекту ДБН «Планування і забудова територій» показав існування ряду корупційних ризиків, які на практиці ведуть до масштабних корупційних практик вартістю в сотні млн доларів США. Зокрема, за умовної вартості продажу нового житла у м. Києві на рівні 600-1100 доларів США за м кв. (середня планувальна зона і периферія) на одному гектарі житлової забудови вартість побудованого житла за нормами щільності населення 450 осіб/га складає **5,7- 10,4 млн доларів**. **За рахунок порушень існуючого ДБНу ця сума може вирости удвічі**. У випадку прийняття запропонованої редакції ДБН, в існуючій ситуації неналежного контролю та не попередження поширеної практики конфлікту інтересів, **додатковий дохід** який має корупційну природу та утворюється шляхом безконтрольного завищення інтенсивності використання території **на рівні лише одного кварталу може складати орієнтовно 10-40 млн. доларів США**.

Широкого поширення набула практика за якої проектні організації порушують вже існуючі норми у розроблюваних ними детальних планах територій у м. Києві. Серед типових порушень - невідповідність містобудівній документації верхнього рівня, самовільно встановлювані межі планувальної території, що не відповідають діючому Генеральному плану Києва, а також недотримання існуючого показника щільності населення на рівні житлового кварталу - мікрорайону, невідповідність діючим нормам деяких інших показників.

З огляду на масштабність та суспільну важливість проект ДБН «Планування і забудова територій» мав би містити недвозначні та чіткі формулювання у нормах, які регулюють містобудівну діяльність.

Виходячи із вищезазначеного, звертаємо Вашу увагу на важливість усунення корупційних ризиків, які знаходяться у площині:

- 1) Прогагин правового регулювання
 - 1.1. На відміну від чинного ДБН 360-92**, крім встановлення щільності населення (залишається існуюче значення - **450 осіб/га**, **однак стосується він вже тільки території мікрорайону**), поновлюється також застосування показника щільності житлового фонду (див. табл 6.2. проекту ДБН), що мало місце ще у радянському СНиП II-60-75** ""Планировка и застройка населенных мест" (м.кв. загальної площі житла на гектар території), який втратив чинність з 1989 року. Водночас, запропоновані у проекті ДБН значення показників щільності житлового фонду суттєво вищі, ніж наведені у вказаному СНиП II-60-75** (табл.7) для південної географічної зони колишнього СРСР, до якої належала і Україна - для двоповерхової забудови таке **перевищення щільності забудови мікрорайону за проектом ДБН складає 17,6 %**, для 12-ти поверхів - **вже 73,2%**.

21 1816 17
08

У зв'язку із цим, вважаємо за необхідне провести громадські обговорення доцільності збільшення показників щільності житлового фонду із врахуванням кращої міжнародної практики правового регулювання цього питання та української практики зловживань в цій сфері.

2) широкі дискреційні повноважень:

2.1. Відсутність чітких вимог до обґрунтування збільшення величини щільності населення. У проєкті ДБН (примітка 4 до п.б.3.6) наведено положення про те, що "величина щільності населення житлового мікрорайону може бути прийнята більше 450 осіб/га (у великих та найбільших містах) при відповідному обґрунтуванні", у діючому ДБН 360-92** аналогічне положення стосувалося житлового кварталу (примітка 5 до п.3.7 ДБН 360-92**). На жаль, в тексті відсутнє обґрунтування щодо ситуацій за яких допустимим є встановлення понаднормової щільності населення, що створює корупційні ризики при застосуванні цієї норми. Як показує практика, жодного належного обґрунтування понаднормативної щільності населення розробником не здійснюється, а видані органом архітектури містобудівні умови та обмеження нехтують необхідністю розробки такого обґрунтування, часто містять або дозволяють фантастичні розрахункові значення щільності населення (які можуть у півтора-два і більше рази перевищувати встановлений у діючому ДБН 360-92** максимум у 450 осіб/га (крім спроб застосовувати досить сумнівний та незрозумілим чином введений показник щільності населення 500 осіб/га для ядра загальноміського центру, який наводиться, як ефективний з точки зору так званої "містобудівної цінності", однак жоден нормативний акт не дає пояснення, що це таке і чи є це верхнім обмеженням щільності відповідної території).

У зв'язку із цим, вважаємо за необхідне зазначити чіткі вимоги до обґрунтування збільшення величини щільності населення, зазначити обов'язковість чіткого обґрунтування збільшення величини щільності населення та надати чітке визначення поняття «містобудівна цінність».

2.2. У запропонованому проєкті ДБН, на відміну від діючого, не міститься положень щодо обмеження щільності населення, а також щільності житлової забудови кварталу - первісної, базової ланки в ієрархії планувальної системи міст. Враховуючи, що проєкт ДБН містить менш чітко, ніж в існуючому ДБН 360-92** (пп.3.5) визначення поняття житлового кварталу, ризик маніпуляцій показниками щільності використання території підвищується, а питання погодження інтенсивності забудови на рівні кварталу фактично віддається на розсуд регулюючого органу містобудування.

Викликає занепокоєння брак чітких показників щільності для забудови вище 20 поверхів. Відомо, що, наприклад, у м. Києві є численні факти зведення окремих житлових будинків вище 25 поверхів, також реалізуються та створюються проєкти комплексної забудови вище 25 поверхів (наприклад, Воскресенка, територія колишнього радгоспу "Пуца-водиця" тощо).

Тут треба зазначити, що простий розрахунок житлового фонду брутто за наведеним у табл. 6.5 проєкту ДБН відсотком забудови території кварталу (який знаходиться в межах між 45% для забудови до 4 поверхів та 25% для забудови вище 24 поверхи) та відповідної щільності населення, за аналогією з існуючими проєктами, показує можливість перевищення граничного нормативу щільності 450 осіб/га у 1,5-1,8 рази для забудови до 12 поверхів, та у 2-5 разів для забудови вище 16 поверхів (в залежності від рівня житлової забезпеченості 21 -35 м.кв загальної площі житла на мешканця).

Згідно незалежних громадських експертних оцінок низки проєктів детальних планів території у 2013-2015 року показали, що порушення існуючих містобудівельних

норм, насамперед, щільності населення, **дозволяє інвесторам додатково розмістити 50-100 відсотків від нормативного житла**. При цьому положення діючого Генерального плану до уваги не беруться, а фальсифікація застосування містобудівних норм здійснюється системно шляхом:

- видачі органом архітектури **недостовірних вихідних даних** для проектування та містобудівних умов і обмежень;

- нехтування розробником норм проектування, фальсифікаційної інтерпретації показника щільності забудови (до складу території проекту плану можуть залучатися сусідні території, із забудовою, що давно склалася і її залучення є суттєво некоректним);

- розрахунку показника щільності, що розраховується на територію в декілька разів більшу, тобто його "підлаштовують" під значення, яке близьке до нормативного;

З огляду на це, більш чітко сформулювати визначення поняття кварталу та чітко зазначити існуючі обмеження інтенсивності та щільності забудови на рівні кварталу із зазначенням необхідності дотримання положень діючих Генеральних планів населених пунктів

2.3. У ДОДАТОКУ Г (довідковий) РОЗМІРИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ЗАКЛАДІВ І ПІДПРИЄМСТВ ОБСЛУГОВУВАННЯ в частині де зазначено «Розміри земельних ділянок можуть бути зменшені на 20% в умовах реконструкції» важливо додати чіткі формулювання щодо масштабів реконструкції.

2.4. Проекту нормативного акту, що відповідно до закону України "Про будівельні норми" (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2010, N 5, ст.41) є обов'язковим для виконання, **переважно містить формулювання, які не несуть імперативного змісту** ("дозволено", "заборонено", "вимагається"). Як наслідок, випадки недотримання окремих нормативів та показників, викладених у документі, на практиці дають можливість для звільнення порушників від застосування санкцій та покарання, що передбачені чинним законодавством за порушення будівельних норм.

З огляду на це, додати по тексту формулювання, що несуть імперативний зміст - "дозволено", "заборонено", "вимагається".

3) конфлікт інтересів:

3.1. Наявність конфліктів інтересів при розгляді на архітектурно - містобудівній раді є поширеною практикою. Численними є випадки коли члени архітектурно - містобудівної ради мають безпосереднє або опосередковане відношення до проектів, що розглядаються, або як працівники органу виконавчої влади чи підпорядкованих йому підприємств та установ, або як розробники. Важливо сформулювати обмеження та сформулювати норми, які б попереджали конфлікти інтересів при розгляді проектів на архітектурно - містобудівній раді.

Будемо вдячні за врахування наданих пропозицій та зауважень, а також інформування нас про результати їх розгляду. З свого боку, Фондація «Відкрите суспільство» готова сприяти організації громадських обговорень тексту проекту ДБН «Планування і забудова територій».

Відповідь прошу надати на електронну пошту: info@osf.org.ua

Звернення ініціювала Фондація «Відкрите суспільство» за зверненням незалежних експертів. Іван Сікора, директор Фондації «Відкрите суспільство»