



Проект
оприлюднено
«13» 03 2024 р.
п. 2

255

СУМСЬКА МІСЬКА РАДА
VIII СКЛИКАННЯ СЕСІЯ
РІШЕННЯ

від 2024 року № 89 МР
м. Суми

*Змінене депутатом
Ченіка В.І. - 256-262 стор.*

Про надання Громадській організації «ЦЕНТР ДОПОМОГИ СУМ» дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в постійне користування за адресою: м. Суми, пров. 2-й Воробйовський, поруч із земельною ділянкою з кадастровим номером 5910136300:01:008:0010, орієнтовною площею 0,2000 га

Розглянувши звернення юридичної особи, надані документи, відповідно до статей 12, 92, 122, 123 Земельного кодексу України, статті 50 Закону України «Про землеустрій», частини четвертої статті 15 Закону України «Про доступ до публічної інформації», беручи до уваги наказ Східного міжрегіонального управління Міністерства юстиції від 23.02.2024 № 141/8 «Про відмову в задоволенні скарги Сумської міської ради», враховуючи протокол засідання постійної комісії з питань архітектури, містобудування, регулювання земельних відносин, природокористування та екології Сумської міської ради від 31.10.2023 № 72, керуючись пунктом 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Сумська міська рада

ВИРІШИЛА:

Надати Громадській організації «ЦЕНТР ДОПОМОГИ СУМ» дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в постійне користування за адресою: м. Суми, пров. 2-й Воробйовський, поруч із земельною ділянкою з кадастровим номером 5910136300:01:008:0010, орієнтовною площею 0,2000 га, для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку (код виду цільового призначення - 03.10).

Секретар Сумської міської ради

Артем КОБЗАР

Виконавець: Клименко Юрій

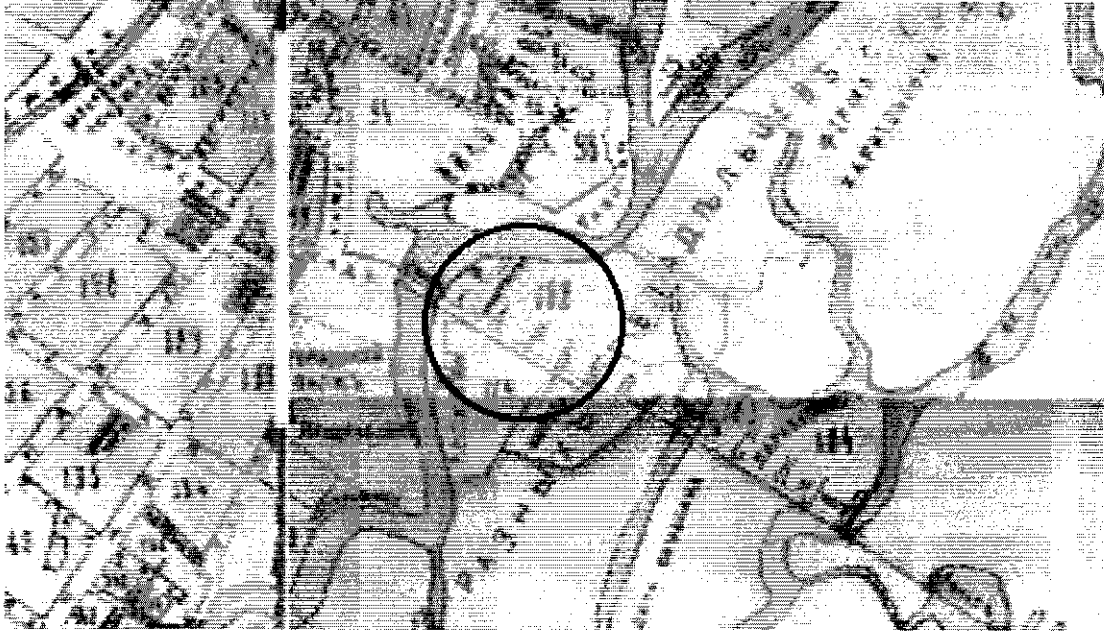
Ініціатор розгляду питання — постійна комісія з питань архітектури, містобудування, регулювання земельних відносин, природокористування та екології Сумської міської ради

Проект рішення підготовлено Департаментом забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради

Доповідач — Клименко Юрій

до питання № 89
Інформація щодо території по провулку Воробйовському

1) Історично на цьому місці розміщувався перший в м. Суми парк «Швейцарія» кінець 19 століття. На генплані початку 1900-х років ця територія не забудована (міські квартали визначені жовтим кольором з відповідною нумерацією, територія парку відокремлена проїздом, а її колір співпадає з кольором парку Ліщинських на іншому березі річки).

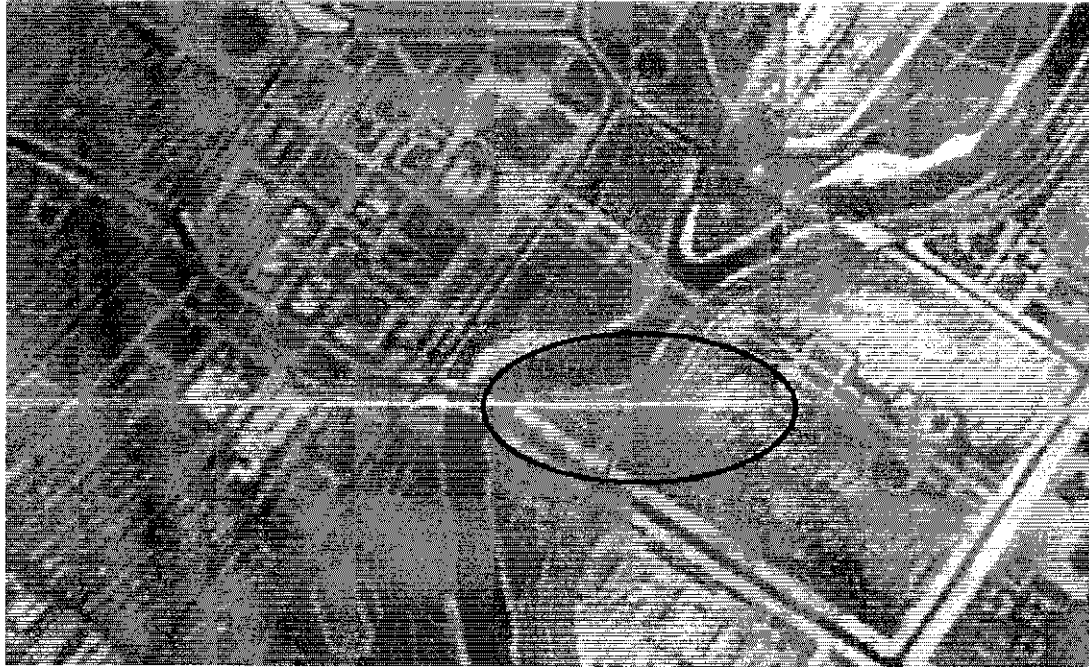


Ідея парку залишалась і в старому генплані 1969 року.



У старому генплані 1983 року, під час забудови мікрорайону, зелена зона зберігалась і розміщення адміністративних будівель на цій території не планувалось,

про що свідчить відповідний графічний матеріал (суцільна територія озеленення з алеями, яка проходить понад річкою від мосту біля готелю «Здибанка» до Харківського мосту, відсутнє вкраплення контурів адміністративних будівель червоного кольору).



Лише у генплані 2002 року на цьому березі річки поступово починають змінювати цільове призначення з території озеленення на територію адміністративної забудови (у територію озеленення, яка відмічена синім кольором вкраплюють контур громадської споруди незрозумілої форми).



Саме з цього моменту починається легітимація забудови зеленої зони. З'являються проекти побудови на цьому місці «Дворца бракосочетания» та інші бізнес ідеї. Знаходяться власники залишків фундаментів з подальшим оформленням землі під ними, старі державні акти на землю. Викуп Сумськими будівельними компаніями частини земель та отримання в оренду інших земельних ділянок. Судові справи про скасування рішення про затвердження прибережної захисної смуги. У результаті на цій території розміщено 7 сформованих земельних ділянок., А на Наш розгляд, самих чесних депутатів, комісія вносить проєкт рішення № ;41, ЯКИМ ПРИВАТНУ СТРУКТУРУ долучають до безкоштовно ДЕРЕБАНУ землі міста Суми!
У середу виноситься на голосування ділянка № 8



згідно інформації, яка міститься на публічній кадастровій карті України, у провулку Воробйовському мають місце орендні земельні відносини СМР з двома юридичними особами:

- ❖ 0,2615 га – під культурно-оздоровчий комплекс (на схемі – 1);
- ❖ 0,0870 га – під будівництво комплексу для проведення святкових заходів та ресторанного комплексу (2).

Крім того, на п'яти ділянках у тому місці право власності на землю мають декілька фізичних осіб:

- ❖ 0,0600 га – для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд, присадибна ділянка (3);
- ❖ 0,0500 га – для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд, присадибна ділянка (4);
- ❖ 0,0825 га – для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (5);
- ❖ 0,0797 га – для сінокосіння і випасання худоби (6);
- ❖ 0,0797 га – для сінокосіння і випасання худоби (7).

У 2012 році під Сумську приватну будівельну компанію в генплані на цьому місці заплановано громадську забудову. Так як напряму будівництво багатоповерхівок на березі р. Псел могло не пройти громадське обговорення і затвердження депутатами вирішили застосувати стару схему – перший поверх адміністративні приміщення, щоб виконувались вимоги відповідності містобудівній документації, а над ним багатоповерхівки.

Сумська риагнв



Межа території «Детального плану території обмеженої вулицею Харківська і провулком 2-й Воробйовський у м. Суми»

Коли громадська забудова розширилась майже на всю зону озеленення Сумська приватна будівельна компанія активно почала «збирати» сформовані земельні ділянки або залишки нерухомого майна на цій території собі у власність.

2) В цій зоні ТОВ"Сумбуд" має намір побудувати два 16-ти поверхові будинки з адмінспородою на земельній ділянці за адресою провулок 2-й Воробйовський, 35, яка межує з ПРИБЕРЕЖНОЮ ЗАХИСНОЮ СМУГОЮ. Фактично заходить в неї, але юридично по документації з встановлення меж не входить до неї. Бо закон дозволяє встановити межі прибережної смуги по факту землекористування. Відповідно коли розроблялась документації, були враховані інтереси забудовника і сформовані земельні ділянки залишили поза межами прибережної смуги.

Мешканці більше десяти років відстоюють цю територію від забудови і пропонують створити(відновити) на цьому місці сквер «Пам'яті учасників АТО».

При будь-якій владі їм вдалося зупинити знищення озелененої території, але не вдалося її впорядкувати.

Вони блокували виділення землі в оренду, затвердження плану детального планування під конкретного забудовника. Коли заливали на вільній земельній

ділянці фундамент, щоб оформити нерухомість ходили до мера, голови ОДА та в прокуратуру.

«З серпня 2014 року ми П'ЯТЬ РАЗІВ зверталися до прокурорів м. Суми, міського голови Лисенка О.М., двічі були у нього на особистому прийомі з архітекторами, екологами, приходили на засідання сесій сумської міської ради з проханням не змінювати цільове призначення землі за адресою провулок 2-й Воробійовський, 25 під будівництво 2-х 16-ти поверхових житлових будинків тому що це природоохоронна зона р. Псел і всі сум'яни мають право нею користуватися.»

Активно відсотус ідею створення скверу Луценко Лідія Андріївна мешканка будинку № 1/1 по вул. Харківська (+380665792439). Можна в канцелярії СМР отримати усі звернення, які вона подавала меру.

Є зареєстрована петиція, яка набрала необхідну кількість голосів але отримала формальну відписку. Чинovníки не захотіли обрати варіант створення скверу, а заморозили це питання.

Станом на травень 2021 року позиція мера та управління архітектури була наступна:

Стосовно пропозиції створення, на зазначеному місці, Скверу пам'яті воїнів АТО, зазначаємо, що використання території міста має здійснюватися у відповідності до затвердженої містобудівної документації. Планом зонування території, територія біля мосту по вул. Харківська, а саме, пров. 2-й Воробійовський, віднесено до планувальної зони громадської забудови Г-1, Г-2 (зони центру та ділові зони). Планом зонування визначені переважні види використання планувальних зон. Сквери, парки, сади не включені до переліку переважних видів використання зон Г-1, Г-2.

Земельні ділянки, які перебувають у власності чи користуванні громадян або юридичних осіб, передаються у власність чи користування за рішенням органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування лише після припинення права власності чи користування ними в порядку, визначеному законом (ч. 5 ст. 116 Земельного кодексу України). Тож, необхідно мати законні обґрунтування необхідності припинення таких прав.

У той же час, до переважного виду використання планувальних зон Г-1, Г-2 віднесено - меморіальні споруди та комплекси. Таким чином розмістити меморіальну споруду зі сквером пам'яті учасникам боротьби за державний суверенітет та проти збройної агресії росії у даній зоні можливо.

Одночасно ЗУ «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» передбачає механізм викупу майна приватної власності і земельних ділянок для створення міських парків та майданчиків відпочинку.

Таким чином, для реалізації проекту створення скверу потрібне лише бажання та адміністративна воля – сьогодні Артема Кобзаря.

3) Існує діюче рішення Сумської міської ради від 24 листопада 2021 року № 2519-МР «Про надання в оренду Товариству з обмеженою відповідальністю «Нолант» земельної ділянки за адресою: м. Суми, на перехресті пров. 2-й Воробйовський».

У 2020 році ТОВ «Нолант» без документів на землю оформило право власності на 19% незавершеного будівництва. Пізніше через раду отримало вищезазначене рішення на право оренди.

Виконавчі органи ради через суд скасували право власності на незавершене будівництво. Також було зобов'язано ТОВ звільнити самовільно заняту земельну ділянку. Про скасування документу щодо надання в оренду земельної ділянки в судовому рішенні не йдеться.

Тобто посадові особи Сумської міської рад боролися, щоб використання цієї території залишалось за громадою!

4) Земельна ділянка розміщена на березі р. Псел. На сьогодні, як і десятки років тому, це озеленена територія, але захаращена та з стихійними звалищами, які періодично прибирають активні мешканці. Потрібен комплексний підхід до забудови або облаштування даної території.

У 2020 році управління архітектури та містобудування вносило на розгляд СМР проект рішення «Про розроблення містобудівної документації «Детальний план території, обмеженої вулицею Харківська і провулком 2-й Воробйовський у м. Суми (реконструкція)», але наче він не був проголосований, бо враховував лише інтереси приватного забудовника.

Передача однієї земельної ділянки, яку Сумська міська рада в постійне користування іншій особі значно ускладнить процес подальшої реалізації перспективних для територіальної громади проектів (створення парку, знаходження зовнішнього інвестора, реалізація проекту місцевих представників будівельної галузі).

В свою чергу, при вирішенні питання можливості передачі земельної ділянки під будівництво адміністративної та офісної будівлі необхідно більш детально опрацювати відповідність намірів забудови земельної ділянки вимогам закріпленим у ДБН. Зазвичай дивляться лише містобудівну документацію.

Необхідно опрацювати питання відповідності намірів забудови вимогам ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» та ДБН В.2.2-9:2018 «Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди. Основні положення.» (чи відповідає площа земельної ділянки нормативно визначеній площі для розміщення такого об'єкту, з урахуванням площі озеленення, площі для визначеної кількості машино-

мість на автостоянках, розміщення контейнерних майданчиків, підведення пішохідних маршрутів та автомобільних доріг, можливості забезпечити нормативні проїзди пожежних автомобілів до громадської будівлі, тощо).