

## ВИСНОВОК

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

від «10» вересня 2024 року

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

**Склад Комісії, що здійснювала розгляд звернення:**

Голова Комісії

Нікітчина І.В.

Член Комісії

Сударенко Д.В.

Член Комісії

Кузнецов С.О.

Секретар Комісії

Віннік О.Ю.

**Стосовно:** розгляду звернення Дудніка Володимира Миколайовича, вх.№ Д/2550/08-24 від 30 серпня 2024 року, щодо нового будівництва за адресою:

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

Відповідно до матеріалів звернення замовником ОК «ПРЕСТИЖНИЙ ДІМ-3» (ЄДРПОУ 43778696) на земельних ділянках площею 0.0795 га з кадастровим номером [REDACTED] та площею 0.0795 га з кадастровим номером [REDACTED]

[REDACTED] з порушенням затверджених проектних рішень в частині поверховості, ведеться будівництво багатоквартирного житлового будинку.

Попри те, що замовником ОК «ПРЕСТИЖНИЙ ДІМ-3» зареєстровано повідомлення про початок виконання будівельних робіт від 28.08.2024 на «Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку, [REDACTED]» за класом наслідків СС1, вже збудовано понад 4-поверхи, що підтверджується наданою фотофіксацією.

Повідомлення про початок виконання будівельних робіт від 28.08.2024 на «Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку, [REDACTED]» зареєстровано на підставі таких документів:

- земельна ділянка з кадастровим номером [REDACTED], площа 0.0795 га, цільове призначення з ДЗК: 02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку, належить на праві власності фізичній особі Нечталюк Ірині Іванівні, правокористувач за договором суперфіцію від 18.09.2020- ОК «ПРЕСТИЖНИЙ ДІМ-3» (ЄДРПОУ 43778696);

- земельна ділянка з кадастровим номером [REDACTED], площа 0.0795 га, цільове призначення з ДЗК: 02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку для будівництва і обслуговування

багатоквартирного житлового будинку, належить на праві власності фізичній особі Нечталюк Ірині Іванівні, правокористувач за договором суперфіцію від 18.09.2020 - ОК «ПРЕСТИЖНИЙ ДІМ-3» (ЄДРПОУ 43778696);

- містобудівні умови та обмеження А3323623002309920449№06-2024 від 14.03.2024, видавник: Відділ земельних відносин, архітектури та містобудування Великокучурівської сільської ради Чернівецького району Чернівецької області (04418162), зареєстровані у ЄДЕССБ 18.03.2024 за номером МУ [REDACTED] 7667; гранично допустима висотність будинків - 16 м відповідно до пункту 6.1.3\* (визначається без врахування шатрової покрівлі у разі її влаштування), максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки - 45, максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону) – 465 осіб/га;

- проектна документація PD0 [REDACTED], розробник: ТОВ «АКСІМА ПЛЮС» (ЄДРПОУ 42752017), затверджена замовником 20.08.2024, якою визначено, зокрема, що 20-квартирний будинок має 2 підземні поверхи та 4 надземні, квартири на 4-поверсі мають площадки-антресоли.

Разом з тим, у повідомленні про початок виконання будівельних робіт від 28.08.2024 [REDACTED] зазначено про наявність ще одного цокольного поверху.

Однак, відповідно до наданої для ознайомлення Комісії фотофіксації, будинок має високий ступінь готовності, з урахуванням особливостей рельєфу основний поверх має лише з боку вулиці Чорновола позначку підлоги приміщень нижче планувальної позначки землі, тому згідно з пунктом 3.3 ДБН В.2-2-15:2019 «ЖИТЛОВІ БУДИНКИ» може бути визначений як поверх цокольний.

Також візуально наявні 4 надземні поверхи та щонайменше 3-мансардні. Отже, житловий будинок перевищує 4 поверхи, та відповідно до абзацу тринадцятого частини п'ятої статті 32 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» не може бути віднесений до класу наслідків СС1.

Аналогічна поверховість досягнута на «Новому будівництві багатоквартирного житлового будинку по [REDACTED] [REDACTED]» за повідомленням про початок виконання будівельних робіт [REDACTED] від 26.06.2023, клас наслідків (відповідальності) – СС1, яке здійснювалося замовником ОК «ПРЕСТИЖНИЙ ДІМ-3» (ЄДРПОУ 43778696) також на земельних ділянках з кадастровими номерами: [REDACTED]

Рішенням Чернівецького окружного адміністративного суду від 14.08.2024 у справі № 600/2179/24-а (на дату розгляду не набрало законної сили) скасовано декларацію про готовність від 05.01.2024 за № ІУ101240105878 та відмовлено у припиненні дії повідомлення про початок виконання будівельних робіт від 26.06.2023 № [REDACTED]

З урахуванням «Схеми планувальних обмежень. Опорний план» у складі містобудівної документації «Детальний план території кварталу житлової забудови по вул. В. Чорновола в с. Годилів Великокучурівської сільської ради Сторожинецького району Чернівецької області», згідно з яким ділянки будівництва потрапляють до території, визначеної як несприятлива для будівництва (ділянка з ерозійно-зсувним

рельєфом, з високим рівнем підземних вод, заболочена), зниження класу наслідків(відповідальності) об'єкта будівництва, а відтак за відсутності експертизи проекту, доведено наявність загрози правам, законним інтересам, життю і здоров'ю людини, ризику пошкодження та руйнування житлових будинків по вул. В. Чорновола, завдання шкоди навколишньому природному середовищу.

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 7<sup>1</sup> 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 ВІРІШИЛА: обставини, викладені у зверненні заявника, можуть бути підставою для здійснення позапланової перевірки.

**ГОЛОСУВАЛИ:**

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

**Рішення прийнято**

