

ВИСНОВОК

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

від «13» серпня 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

Віннік О.Ю.

Секретар Комісії

Скиба С.А.

Стосовно: розгляду звернення ОСББ «Чабани – 4в», вх.№ К/2309/08-24 від 06 серпня 2024 року, щодо нового будівництва багатоквартирного будинку за адресою:

на земельних ділянках з кадастровими номерами:

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

Відповідно до матеріалів звернення у 2023 році за адресою:

на двадцяти земельних ділянках, які межують одна з одною, розпочато будівництво нового багатоповерхового будинку за п'ятнадцятьма зареєстрованими повідомленнями про початок виконання будівельних робіт за класом наслідків СС1, який розбито на п'ятнацять будинків, які мають окремого замовника з перелічених: ТОВ «БРІК.ІНВЕСТ.ГРУП» (44825631), ТОВ «ПРАЙМ РЕАЛТІ» (43707838), ТОВ «ЛОФТГРУП» (44671883), ТОВ «МІДЛЛАЙТ» (44534127), ТОВ «ГРЕЙП ПАРТ»(44793249).

У якості вихідних даних замовниками отримано п'ятнадцять містобудівних умов та обмежень для проектування об'єктів будівництва (далі – МУО).

МУО визначено гранично допустиму висотність будинків, будівель та споруд у метрах: 15, відповідно до п. 6.1.3 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» (далі - ДБН Б.2.2-12:2019), максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки: 45, відповідно до п. 6.1.14 ДБН Б.2.2-12:2019. Проектування здійснювати з урахуванням ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові будинки. Основні положення», ДБН В.1.2-14:2018 «Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель та споруд», ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди.

Основні положення», ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель та споруд. Основні положення», ДБН А.2.2-1:2003 «Склад і зміст матеріалів оцінки впливів на навколишнє середовище (ОВНС) при проектуванні і будівництві підприємств, будинків і споруд», ДБН В.1.1-7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва» та інших будівельних норм і правил. Забезпечити розрахункові показники об'єктами громадського обслуговування населення з урахуванням величини максимально допустимих радіусів обслуговування установ та організацій. - 0 м - інше - Розробити розділ ІТЗ ЦЗ у складі проектної документації на будівництво відповідно до ДСТУ 8773:2018 «Склад та зміст розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту в складі проектної документації на будівництво об'єктів» з урахуванням ДБН В.1.2-4:2019 «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту», ДБН А.3.1-9:2015 «Захисні споруди цивільного захисту. Експлуатаційна придатність закінчених будівництвом об'єктів», ДБН В.2.2.5-97 «Захисні споруди цивільного захисту» - 0 м.

Разом з тим, будівництво здійснюється з істотним відхиленням від проектів: будується 5 наземних поверхів, що свідчить про самочинність виконання будівельних робіт, заниження класу наслідків (відповідальності) об'єкта будівництва СС1. Перевищено відсоток забудови земельної ділянки.

Всі п'ятнадцять будинків мають спільний фундамент та паркінг у підземній частині, а надана фотофіксація відображає відсутність між об'єктами будівництва деформаційних швів.

Окрім того забудова здійснюється в складних інженерно-геологічних умовах, з високими ґрунтовими водами, в районі басейну озера та витоків річки Дніприк, що призводило до неодноразових підтоплень будівництва, а також вже побудованих будинків на місці притоків річки Дніприк. Будівництво на земельних ділянках з кадастровими номерами [REDACTED] здійснюється із порушення меж прибережних захисних смуг озер та річок.

На підтвердження доводів про будівництво в районі басейну озера та річки Дніприк заявником надано копії карт Інституту водних проблем і меліорації НААН (01018947) «Гідрологічних мереж на території Чабанівської селищної ради».

Окрім того, «Витоки струмка Дніприк» відповідно до рішення Київської обласної ради № 391-21-У від 12.12.2008 є пам'яткою природи місцевого значення.

Моніторингом інформації Реєстру дозвільної документації Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (далі – ЄДЕССБ) Комісією встановлено:

1) Реєстрація декларації про готовність до експлуатації об'єкта від 22.02.2024 [REDACTED] «Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку на земельній ділянці кадастровий номер: [REDACTED] [REDACTED]», клас наслідків СС1, попередній дозвільний документ: Повідомлення про початок виконання будівельних робіт від 21.03.2023 [REDACTED] МУО № [REDACTED] від 09.12.2022, МУ01: [REDACTED] [REDACTED]; проектна документація PD [REDACTED] ТЕП за проектом - площа земельної ділянки: 0.0441 га, площа забудови: 235.00 кв.м, кількість поверхів: технічний + 3 поверхи + мансарда, гранична висота будівлі: 14.41м; кількість 1к-квартир: 15, кількість 2к-квартир: 6; замовник: ТОВ «БРІК.ІНВЕСТ.ГРУП» (44825631);

2) Повернення на доопрацювання декларації про готовність до експлуатації об'єкта

від 07.03.2024 [REDACTED] «Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку на земельній ділянці кадастровий номер: [REDACTED] [REDACTED]», клас наслідків СС1, попередній дозвільний документ: Повідомлення про початок виконання будівельних робіт від 11.04.2023 [REDACTED] клас наслідків СС1; МУО [REDACTED] від 12.12.2022, МУ01: [REDACTED] проектна документація PD01: [REDACTED] 6180; ТЕП за проектом - площа земельної ділянки: 0.04 га, площа забудови: 179.50 кв.м, кількість поверхів: технічний + 3 поверхи + мансарда, гранична висота будівлі: 14.86м; кількість 1к-квартир: 21; замовник: ТОВ «ПРАЙМ РЕАЛТІ» (43707838);

3) Реєстрація декларації про готовність до експлуатації об'єкта від 07.03.2024 [REDACTED] «Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку на земельних ділянках з кадастровими номерами: [REDACTED] [REDACTED]», клас наслідків СС1, попередній дозвільний документ: Повідомлення про початок виконання будівельних робіт від 05.04.2023 [REDACTED]; МУО № [REDACTED] від 13.12.2022, МУ01 [REDACTED] проектна документація PD01 [REDACTED] ТЕП за проектом - площа земельних ділянок: 0.0406 га, площа забудови: 182.00 кв.м, кількість поверхів: технічний + 3 поверхи + мансарда, гранична висота будівлі: 14.41м; кількість 1к-квартир: 21; замовник: ТОВ «БРІК.ІНВЕСТ.ГРУП» (44825631);

4) Повідомлення про початок виконання будівельних робіт від 22.03.2024 [REDACTED] «Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку на земельних ділянках з кадастровими номерами [REDACTED] [REDACTED]», клас наслідків СС1; МУО № [REDACTED] від 17.08.2023, МУ01 [REDACTED] проектна документація PD0 [REDACTED] ТЕП за проектом - площа земельних ділянок: 0.0406 га, площа забудови: 182.00 кв.м, кількість поверхів: технічний з паркомісцями+ 4 поверхи + технічний, гранична висота будівлі: не зазначено (15м МУО); кількість 1к-квартир: 21; замовник: ТОВ «ПРАЙМ РЕАЛТІ» (43707838);

5) Повідомлення про початок виконання будівельних робіт від 19.01.2024 [REDACTED] «Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку на земельних ділянках з кадастровими номерами [REDACTED] [REDACTED]», клас наслідків СС1; МУО № [REDACTED] від 17.08.2023; МУ01 [REDACTED] проектна документація PD0 [REDACTED] ТЕП за проектом: площа земельних ділянок: 0.0409 га, площа забудови: 183.00 кв.м, кількість поверхів: 4 поверхи + технічний+мансарда, гранична висота будівлі: 14.86м; кількість 1к-квартир: 15, кількість 2к-квартир: 6; замовник: ТОВ «ГРЕЙП ПАРТ» (44793249);

б) Повідомлення про початок виконання будівельних робіт від 22/05.2024 [REDACTED] «Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку на земельних ділянках з кадастровими номерами [REDACTED] [REDACTED]», клас наслідків СС1; МУО № [REDACTED] від 17.08.2023, МУ01 [REDACTED] проектна документація PD0 [REDACTED] ТЕП за проектом - площа земельних ділянок: 0.041 га, площа забудови: 184.00 кв.м, кількість поверхів: технічний з

паркомісцями + 4 поверхи + технічний, гранична висота будівлі: не зазначено; кількість 1к-квартир: 9, 2к-квартир: 3, 3к-квартир: 3; замовник: ТОВ «ЛОФТГРУП» (44671883);

7) Повідомлення про початок виконання будівельних робіт від 16.04.2024
[REDACTED] «Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку на земельних ділянках з кадастровими номерами [REDACTED]

[REDACTED] », клас наслідків СС1; МУО № [REDACTED] від 17.08.2023, МУ01 [REDACTED] проектна документація PD01 [REDACTED] ТЕП за проектом - площа земельних ділянок: 0.0546 га, площа забудови: 209.00 кв.м, кількість поверхів: технічний з паркомісцями + 4 поверхи + технічний, гранична висота будівлі: не зазначено; кількість 1к-квартир: 7, 2к-квартир: 6; замовник: ТОВ «ГРЕЙП ПАРТ» (44793249);

8) Повідомлення про початок виконання будівельних робіт від 23.04.2024
[REDACTED] «Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку на земельній ділянці з кадастровим номером [REDACTED]

[REDACTED] », клас наслідків СС1; МУО № [REDACTED] від 17.08.2023, МУ01 [REDACTED] проектна документація PD0 [REDACTED] ТЕП за проектом - площа земельної ділянки: 0.0379 га, площа забудови: 168.00 кв.м, кількість поверхів: технічний з паркомісцями + 4 поверхи + технічний, гранична висота будівлі: не зазначено; кількість 1к-квартир: 12, 2к-квартир: 3; замовник: ТОВ «ЛОФТГРУП» (44671883);

9) Повідомлення про початок виконання будівельних робіт від 23.04.2024
[REDACTED] «Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку на земельній ділянці з кадастровими номером [REDACTED]

[REDACTED] », клас наслідків СС1; МУО № [REDACTED] від 14.08.2023, МУ01 [REDACTED] проектна документація PD0 [REDACTED] ТЕП за проектом - площа земельної ділянки: 0.0285 га, площа забудови: 127.00 кв.м, кількість поверхів: технічний з паркомісцями + 4 поверхи + технічний, гранична висота будівлі: не зазначено; кількість 1к-квартир: 6, 2к-квартир: 3; замовник: ТОВ «МІДЛЛАЙТ» (44534127);

10) Повідомлення про початок виконання будівельних робіт від 23.04.2024
[REDACTED] «Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку на земельній ділянці з кадастровими номером [REDACTED]

[REDACTED] », клас наслідків СС1; МУО № [REDACTED] від 14.08.2023, МУ01 [REDACTED] проектна документація PD0 [REDACTED] ТЕП за проектом - площа земельної ділянки: 0.0426 га, площа забудови: 190.00 кв.м, кількість поверхів: технічний з паркомісцями (площа паркінгу 1477кв.м) + 4 поверхи + технічний, гранична висота будівлі: не зазначено; кількість 1к-квартир: 9, 2к-квартир: 3, 3к-квартир: 3, загальна площа квартир 705.45 кв.м; замовник: ТОВ «ГРЕЙП ПАРТ»;

11) Повідомлення про початок виконання будівельних робіт від 23.04.2024
[REDACTED] «Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку на земельній ділянці з кадастровими номером [REDACTED]

[REDACTED] », клас наслідків СС1; МУО № [REDACTED] від 14.08.2023, МУ01 [REDACTED] проектна

документація PD01 [REDACTED]; ТЕП за проектом - площа земельної ділянки: 0.0285 га, площа забудови: 127.00 кв.м, кількість поверхів: технічний з паркомісцями (площа паркінгу 1464.37 кв.м)+ 4 поверхи + технічний, гранична висота будівлі: не зазначено; кількість 1к-квартир: 6, 2к-квартир: 3, загальна площа квартир 668.55 кв.м; замовник: ТОВ «ЛОФТГРУП» (44671883);

12) Повідомлення про початок виконання будівельних робіт від 23.04.2024 [REDACTED] «Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку на земельній ділянці з кадастровим номером [REDACTED] [REDACTED]», клас наслідків СС1; МУО № [REDACTED] від 15.08.2023, МУ01 [REDACTED] проектна документація PD0 [REDACTED] ТЕП за проектом - площа земельної ділянки: 0.0428 га, площа забудови: 179.50 кв.м, кількість поверхів: технічний з паркомісцями (площа паркінгу 239.3 кв.м)+ 4 поверхи + технічний, гранична висота будівлі: не зазначено; кількість 1к-квартир: 21, загальна площа квартир 648.9 кв.м; ТОВ «БРІК.ІНВЕСТ.ГРУП» (44825631);

13) Повідомлення про початок виконання будівельних робіт від 06.04.2024 [REDACTED] «Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку на земельній ділянці з кадастровим номером [REDACTED] [REDACTED]», клас наслідків СС1; МУО № [REDACTED] від 13.12.2022, МУ01 [REDACTED] проектна документація PD0 [REDACTED] ТЕП за проектом - площа земельної ділянки: 0.043 га, площа забудови: 179.00 кв.м, кількість поверхів: підземний (площа паркінгу 239.3 кв.м) + 3 поверхи + мансарда, гранична висота будівлі: не зазначено; кількість 1к-квартир: 21, загальна площа квартир 651.15 кв.м; замовник: ТОВ «ПРАЙМ РЕАЛТІ» (43707838);

14) Повідомлення про початок виконання будівельних робіт від 23.04.2024 [REDACTED] «Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку на земельній ділянці з кадастровим номером [REDACTED] [REDACTED]», клас наслідків СС1; МУО № [REDACTED] від 12.12.2022, МУ01 [REDACTED] проектна документація PD0 [REDACTED] ТЕП за проектом - площа земельної ділянки: 0.0429 га, площа забудови: 179.5 кв.м, кількість поверхів: підвал (площа паркінгу 193.2 кв.м) + 3 поверхи + мансарда, гранична висота будівлі: не зазначено; кількість 1к-квартир: 15, 2к-квартир: 6, загальна площа квартир 853.6 кв.м; замовник: ТОВ «БРІК.ІНВЕСТ.ГРУП» (44825631);

15) Реєстрація декларації про готовність до експлуатації об'єкта від 12.08.2024 [REDACTED] «Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку», місце розташування: [REDACTED], земельна ділянка з кадастровими номером [REDACTED]; клас наслідків СС1, попередній дозвільний документ: Повідомлення про початок виконання будівельних робіт від 21.03.2023 [REDACTED] МУО № [REDACTED] від 09.12.2022, МУ [REDACTED] проектна документація PD [REDACTED] ТЕП за проектом - площа земельної ділянки: 0.0529 га, площа забудови: 235.00 кв.м, кількість поверхів: технічний (паркінг 269 кв.м) + 3 поверхи + мансарда, гранична висота будівлі: 14.41м; кількість 1к-квартир: 21, загальна

площа квартир 687.8 кв.м; замовник: ТОВ «ПРАЙМ РЕАЛТІ» (43707838).

За результатами дослідження проектної документації за вищезазначеними дозвільними документами, встановлено, що будується комплекс багатоквартирних будинків секційного типу, які блокуються один до одного та утворюють периметральну забудову з довжиною довгих сторін понад 138.93 та 151.73 метри.

Відповідно до положень пункту 5.2 ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові будинки» - при проектуванні протяжних окремо розташованих будинків і периметральної забудови кварталу в них слід передбачати наскрізні проїзди для автотранспорту відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12 та наскрізні проходи на відстані не більше ніж 100 м. Разом з тим, на рівні 1-поверху наскрізні проїзди та проходи у довгих сторонах будинку відсутні.

Розділ інженерно-технічних заходів цивільного захисту в складі проектної документації на будівництво об'єктів та рішення з інженерної підготовки території і захисту будівель та споруд від небезпечних природних чи техногенних факторів відсутні. Розділ ОВНС не розроблений.

Матеріалами звернення доведено наявність реальної загрози, що має негативний вплив на права, законні інтереси, життя та здоров'я, захист навколишнього природного середовища.

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 ВІРШИЛА: обставини, викладені у зверненні заявника, можуть бути підставою для здійснення позапланової перевірки.

ГОЛОСУВАЛИ:

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

Рішення прийнято

