

ВИСНОВОК № 110/02-4-02/25

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

від «01» липня 2025 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	Віннік О.Ю.
Член Комісії	Калиновський Є.А.
Член Комісії	Сударенко Д.В.
Секретар Комісії	Бондарчук О.В.

Стосовно: розгляду звернень Управління з питань державного архітектурно-будівельного контролю Хмельницької міської ради (44263090), вх. № 7910/07-25 від 17.06.2025, вх. № 8211/07-2523.06.2025, щодо нового будівництва нежитлової будівлі по [REDACTED] (завершення незавершеного будівництва станції технічного обслуговування автомобілів, кафе та мийки), з урахуванням пояснень представника ТОВ «ЛЮКС БУД КЕПІТАЛ» (43526361), вх. № 8588/07-25 від 01.07.2025 .

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

Відповідно до обставин, викладених у зверненнях, Управління з питань державного архітектурно-будівельного контролю Хмельницької міської ради (далі - Управління) в ході моніторингу забудови Хмельницької міської територіальної громади було виявлено проведення будівництва на земельній ділянці з кадастровим номером [REDACTED] об'єкта «Нове будівництво нежитлової будівлі по [REDACTED] (завершення незавершеного будівництва станції технічного обслуговування автомобілів, кафе та мийки)» за дозволом на виконання будівельних робіт ІУ012240904536.

Земельна ділянка розміщена зі сходу на захід, вздовж вулиці Озерна. На ділянці зводиться монолітно-каркасна будівля. Зовнішні стіни з газобетонних блоків. Зведено каркас та стіни 5-ти поверхів. Тривають опоряджувальні роботи та роботи з благоустрою.

Представниками Управління проведено обстеження вказаного об'єкта будівництва, за результатами якого складено акт від 02.06.2025 та встановлено порушення вимог п.15.3.1 ДБН Б.2.2-12:2019 щодо забезпечення кругового проїзду автомобілів для громадських будинків висотою 5 поверхів і більше; відстаней до краю проїзду від зовнішньої стіни будинку (не забезпечена мінімальна відстань 5 м від стін будівлі до краю проїзду та мінімальна ширина проїзду 3.5м), перевищення максимального відсотку забудови відповідно до МУО, нависання 2-5 поверхів будівлі за межі ділянки.

Відстань від південної сторони будівлі до межі земельної ділянки становить від 3,5 м до 0 м, що менше нормативно мінімального значення 8,5 м. Відразу від межі земельної ділянки починається значний ухил. Проїзд відсутній.

Вздовж північної сторони будівлі (вздовж вулиці Озерної), в безпосередній близькості до будівлі проходять лінії електропередач, що унеможлиблює використання вулиці Озерної та прилеглої території, в якості проїзду для пожежних автомобілів. Оскільки це суперечить вимогам п. 15.3.7. ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова території», згідно з яким

дерева, що висаджують біля будинків, не повинні перешкоджати проїзду пожежних автомобілів. У зоні між будинками і проїздами, а також на відстані 1,5 м від проїзду з протилежного боку будинку не допускається розміщення огорож, повітряних ліній електропередач і рядкового насадження дерев.

Східна, північна, західна сторони будівлі запроектовані так, що перший поверх проходить по межі земельної ділянки. При цьому, 2-5 поверхи виходять за межі земельної ділянки відведеної під будівництво. Так, при площі ділянки 1015 м² та висоті будівлі 5 поверхів, загальна площа приміщень становить 5556 м².

Згідно зі статтею 79 Земельного кодексу України земельна ділянка - це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. Право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на поверхневий (грунтовий) шар, а також на водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, які на ній знаходяться, якщо інше не встановлено законом та не порушує прав інших осіб. Право власності на земельну ділянку розповсюджується на простір, що знаходиться над та під поверхнею ділянки на висоту і на глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд.

Таким чином, будівництво виходить за межі земельної ділянки з кадастровим номером [REDACTED] яка відведена під будівництво. Зі східної, північної, західної сторони земельна ділянка з кадастровим номером [REDACTED] межує із землями комунальної власності територіальної громади [REDACTED]

Площа забудови згідно з техніко-економічними показниками у дозволі на виконання будівельних робіт та проектній документації становить 922,22 м².

Площа земельної ділянки, на якій ведеться будівництво становить 1015 м², тобто відсоток забудови за розрахунком заявника становить: $(922,22/1015) * 100\% = 90,9\%$, що перевищує максимально допустимий відсоток - 90% (згідно з містобудівними умовами та обмеженнями, виданими на проектування даного будівництва МУ01:0251- 6812-1607-1292 №А3250251681182516858 від 2023-12-04, що видані Управлінням архітектури та містобудування Хмельницької міської ради.

Фактична площа забудови без врахування майбутнього утеплення та зовнішнього опорядження, згідно з замірами становить $13,55 * 70 = 948,5$ м². Тоді, фактичний відсоток забудови становитиме понад $(948,5/1015) * 100\% = 93\%$.

Всупереч ДБН В.2.5-39:2008 «Теплові мережі», будівництво ведеться в охоронній зоні теплових мереж на відстані менше 5 м до трубопроводів.

А саме, відповідно до п. 11.26 у межах території охоронних зон теплових мереж без письмового дозволу підприємств та організацій, у підпорядкуванні яких перебувають ці мережі, забороняється споруджувати переїзди і переходи через трубопроводи теплових мереж зовнішнього прокладання, виконувати земляні роботи, проводити будівництво, капітальний ремонт, реконструкцію, знесення будівель і споруд, а також роботи, пов'язані з розкриванням дорожнього покриття і ґрунту.

Крім того, огорожа будівельного майданчика не відповідає вимогам п. 6.2.1. ДБН А.3.2-2-2009 «Охорона праці та промислова безпека в будівництві».

На об'єкті будівництва виконуються вже завершальні опоряджувальні роботи та благоустрій.

Представника ТОВ «ЛЮКС БУД КЕПІТАЛ» (43526361), вх. № 8588/07-25 від 01.07.2025 надано пояснення.

Будівництво здійснюється у відповідності до затверджених проектних рішень проекту виконання робіт на основі проекту організації будівництва, проект пройшов експертизу, вплив на охоронну зону теплових мереж не здійснюється.

Згідно з рішенням № 60 від 27.06.2025 п'ятдесят четвертої сесії Хмельницької міської ради надано дозвіл на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки з

метою укладання договорів про встановлення земельних сервітутів, мета сервітуту: для влаштування додаткового пожежного виїзду та паркомісць, площа: 0.3391 га, місце розташування земельної ділянки: [REDACTED]

Представником замовника надано для ознайомлення проектні пропозиції щодо коригування генерального плану будівництва з урахуванням додаткової земельної ділянки 0.3391 га, у якому зауваження Управління враховані, однак, до затвердження проекту землеустрою та до отримання права земельного сервітуту, внесення змін до проектної документації та дозволу унеможливлені.

У Реєстрі будівельної діяльності Єдиної електронної системи у сфері будівництва наявна інформація щодо видачі дозволу на виконання будівельних робіт від 06.09.2024 за реєстраційним номером ІУ012240904536, клас наслідків СС2, статус: діючий, замовник: ТОВ «ЛЮКС БУД КЕПІТАЛ» (ЄДРПОУ 43526361), проектна документація PD01:1215-7585-0298-7173, редакція № 6 від 02.09.2024, проектувальник: ФОП Мусієнко Володимир Іванович (ЄДРПОУ 1789824358), експертиза проекту EX01:5911-4958-3197-967, видавник: ТОВ «ЕКСЕКСПЕРТИЗА» (ЄДРПОУ 44525374), експертний звіт від 30.08.2024 № 30/1690Е-08/24 (позитивний).

Виходячи з принципу «належного урядування», державні органи зобов'язані діяти вчасно та в належний спосіб. Потреба виправити минулу «помилку» не повинна непропорційним чином втручатися в право, набуте особою, яка покладалася на легітимність добросовісних дій державного органу.

Водночас звернення не містить відомостей, які б підтверджувались відповідними документами та/або фактами, про наявність реального ризику настання негативного впливу на права, законні інтереси, життя та здоров'я людини, захист навколишнього природного середовища та забезпечення безпеки держави.

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 ВИРШИЛА:

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

ГОЛОСУВАЛИ:

«за» – 5, «проти» – немає, «утримались» – немає

Рішення прийнято

Голова Комісії	[підпис]	Нікітчина І.В.
Член Комісії	[підпис]	Віннік О.Ю.
Член Комісії	[підпис]	Калиновський Є.А.
Член Комісії	[підпис]	Сударенко Д.В.
Секретар Комісії	[підпис]	Бондарчук О.В.