

ВИСНОВОК № 132/02-4-02/25

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

від «12» серпня 2025 року

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

Склад Комісії, що здійснювала розгляд звернення:

Голова Комісії

Нікітчина І.В.

Заступник голови Комісії

Рябчинський А.М.

Член Комісії

Сударенко Д.В.

Секретар Комісії

Бондарчук О.В.

Стосовно: розгляду колективного звернення, представник - Панькова Наталія Володимирівна, вх.№ Ко/2288/08-25 від 29 липня 2025 року, вх.№ Ко/2333/08-25 від 01 серпня 2025 року, з урахуванням додаткових матеріалів вх.№№ П/2465/08-25, П/2478/08-25 від 12 серпня 2025 року, щодо нового будівництва торгово-офісного центру по вул. [REDACTED] в м. [REDACTED] області.

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

Відповідно до матеріалів звернень, додаткових матеріалів та усних пояснень, за адресою: вул. [REDACTED] в м. [REDACTED] області, здійснюється будівництво торгово-офісного центру з порушенням, державних будівельних, екологічних та безпекових норм.

Зведення багатоповерхової офісної будівлі впритул до житлових будинків історичної забудови без захисних заходів, належної огорожі, дотримання режиму тиші, інформування мешканців — є ігноруванням очевидних ризиків та нехтуванням безпекою людей з порушенням протипожежних норм та норм безпечного сусідства.

Падіння бетонного уламку з висоти в безпосередньому наближенні до дитячого майданчика вже призвело до пошкодження приватного автомобіля та паркану.

Зазначений випадок, як і постійне падіння з висоти інших небезпечних предметів (цвяхів, арматури, дощок, уламків піноблоків, поліетиленової плівки тощо), доводить порушення на будівництві правил охорони праці, техніки безпеки і будівельних норм.

Подача будівельних матеріалів відбувається автокраном безпосередньо з житлової вулиці, по якій рухаються пішоходи, стріла крану розгортається на небезпечній відстані від ЛЕП.

Громадська будівля не забезпечена паркомісцями, круговим проїздом пожежних машин, площа забудови на рівні 1-поверху займає майже 100 відсотків земельної ділянки, а наступні поверхи нависають як на суміжними ділянками, так і над вулицею.

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.

Заявниками додається Акт обстеження об'єкта містобудування щодо дотримання законодавства, затвердженої містобудівної документації від 15.08.2024, складений в.о. начальника управління з питань державного архітектурно-будівельного контролю Хмельницької міської ради Вінер М.В., головним спеціалістом управління з питань державного архітектурно-будівельного контролю Хмельницької міської ради Дзятком П.М., якими встановлено таке.

На земельній ділянці з кадастровим номером [REDACTED] проводиться нове будівництво торгово-офісного центру по вул. [REDACTED] (повідомлення про початок виконання будівельних робіт ІУ051240117716 від 18.01.2024).

Згідно з містобудівними умовами та обмеженнями МУ01:3911-3268-8036-8414 гранично допустима висотність об'єкта будівництва складає 16,6 м.

Відповідно до ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди», Б. 10 висота будівлі визначається від найнижчої проектної позначки землі до верхньої позначки найвищого конструктивного або інженерного елемента будівлі (парапету покрівлі, гребня покрівлі), верха фронтона, купола, шпилю, вежі. До верха конструктивного або інженерного елемента будівлі відносяться надбудови для виходу на покрівлю, для розміщення технічного обладнання, труби, підхрестове яблуко в храмах, дзвіницях.

Однак, верхня відмітка стіни верху конструкції покрівлі згідно з проектом має відмітку 16,65 м. При цьому в проекті умовно не показані відмітки конструкцій, що розташовані вище, а саме: огороження на покрівлі, вентканали з санвузлів, вихід на покрівлю зі сходової клітки тощо.

Так, згідно з пунктом 11.5 ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди» висота огороження на покрівлі становить 1.2 м. Тобто, відмітка верху огороження становитиме $16,65 + 1,2 = 17,85$ м.

Згідно з пунктом 7.3.10 ДБН В.2.5-67:2013 «Опалення, вентиляція та кондиціювання» - висоту вентиляційної труби системи витяжної природної вентиляції, що розташована на відстані, яка дорівнює або більша за висоту суцільної конструкції, яка виступає над покрівлею, слід приймати: не менше ніж 0,5 м над плоскою покрівлею. Тобто, орієнтовна відмітка верху вентиляційної труби системи вентиляції становитиме $16,65 + 0,5 = 17,15$ м.

Вихід на покрівлю зі сходової клітки матиме висоту понад 2 м, що зумовлено мінімальною висотою евакуаційних виходів (дверей) для будинків різного призначення. Так, згідно з пунктом 7.2.7, ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва» - висота цих виходів повинна бути не менша за 2.0 м. Тобто, орієнтовна відмітка верху виходу на покрівлю зі сходової клітки становитиме понад $16,65 + 2 = 18,65$ м.

Будівля запроектована висотою в 5 поверхів.

Згідно з пунктом 15.3.1 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» - для забезпечення можливості проїзду пожежних автомобілів до громадських будинків висотою 5 поверхів і більше проїзди слід передбачати з усіх сторін. Для пожежних автомобілів слід передбачати проїзди завширшки не менше ніж 3,5 м або смуги завширшки не менше ніж 6 м» які повинні бути розраховані на відповідні навантаження від пожежного автомобіля. При цьому. Відстань від краю проїзду до зовнішньої стіни будинку слід приймати 5-7 м для будинків з умовною висотою до 26.5 м.

Тобто, для 5-поверхової будівлі необхідно забезпечити мінімальну відстань $3,5 + 5 = 8,5$ м - між зовнішньою стіною будинку та межами ділянки по периметру будівлі. Фактично зовнішні стіни зводяться впритул до покрівлі існуючої будівлі, що межує з західного боку та на відстані орієнтовно 0.5 м до огорожі з північного боку, що обмежує проїзд пожежних автомобілів.

Згідно з пунктом 15.2 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», що стосується вимог до протипожежних відстаней: п.п.15.2.1 протипожежні відстані між

будинками і спорудами приймаються у світлі між зовнішніми стінами або іншими конструкціями; п.п.15.2.2 протипожежні відстані між житловими» громадськими, адміністративно-побутовими будинками промислових підприємств, гаражами слід приймати за таблицею 15.2 (чисельник). Найменше значення протипожежної відстані між будівлями становить 6 м (I, II ступінь вогнестійкості).

Фактична відстань до будівлі, що межує з західного боку прирівнюється нулю, оскільки зовнішня стіна зводиться впритул до існуючої покрівлі. Також, північна зовнішня стіна будівлі зводиться на відстані орієнтовно 1 м до господарських будівель сусідньої земельної ділянки. Правомірність встановлення господарських будівель встановити не вдалося.

В об'єкті будівництва відсутня автостоянка.

Так, в містобудівному розрахунку зазначено влаштування підземного паркінгу на 7 машино місць. В будівлі, що зводиться відсутня підземна частина, відповідно, відсутній і підземний паркінг.

На генплані будівництва номінально зазначено автостоянку на 2 машиномісця для МГН завширшки 1.5 м на проїжджій частині дороги по провулку .

Згідно з ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд» розміри стоянки для МГН мають становити 3.5*5м.

Будівництво ведеться в охоронній зоні ЛЕП. Не винесено опору ЛЕП, що розміщена в безпосередній близькості зі східного боку будівництва.

Відсутні захисні козирки вздовж огорожі будівельного майданчику. Огорожа будівельного майданчика не відповідає вимогам п. 6.2.1. ДБН А.3.2-2-2009 «Охорона праці та промислова безпека в будівництві».

Пунктом 6.6.25 ДБН А.3.1-5:2016 «Організація будівельного виробництва» визначено необхідність зазначати в окремому розділі ПОБ зміст, обсяг і строки моніторингу прилеглої забудови, території та об'єкта, що будується, з урахуванням даних, зазначених у проектній документації відповідно до ДБН В.1.2-12 (ДБН В.1.2-12-2008 «Будівництво в умовах ущільненої забудови. Вимоги безпеки»).

Відповідно до Додатку Б (обов'язкового) ДБН В.1.2-12-2008, пункт Б.2.1, умови ущільненої забудови - умови будівництва на забудованій території міста (селища) або діючого підприємства, за яких має місце принаймні один із таких чинників:

- зведення об'єкта будівництва впритул до існуючих будівель, споруд, інженерних комунікацій; - ризик негативного техногенного впливу будівництва на прилеглу забудову або об'єкти благоустрою, внаслідок якого там може виникнути загроза життю або здоров'ю людей чи заподіяння матеріальних втрат;

- ризик негативного впливу об'єкта будівництва або робіт з його зведення на основи, фундаменти та несучі конструкції прилеглих об'єктів або на інженерні комунікації через створення додаткових напружень в активній зоні їх основ, порушення структури ґрунтів основ, зміну усталених гідрогеологічних умов на прилеглий території та під існуючими будівлями;

- здійснення транспортного обслуговування будівництва по внутрішньоквартальних (внутрішньозаводських) проїздах;

- ризик погіршення середовища життєдіяльності людей, що проживають, працюють або тимчасово перебувають у зоні впливу будівельних робіт через шум та нічне освітлення, що перевищують допустимі нормативами значення, забруднення повітряного середовища, аномалії теплового, електричного та інших фізичних полів, радіаційне випромінювання, обмеження в пересуванні тощо;

- будівництво наступної черги об'єкта поблизу попередньої при спорудженні його по чергах;

- неможливість розміщення необхідних для певного етапу будівництва виробничих ділянок, будівельної техніки, санітарно-побутових та адміністративних.

Відповідно до Додатку Б (обов'язкового) ДБН В.1.2-12-2008, пункт, Б.2.2 Прилеглий об'єкт - існуюча будівля, споруда, яка: - знаходиться в зоні ризику негативного техногенного впливу будівництва: осідань фундаментів об'єкта, що будується, деформації основ та конструкцій внаслідок впливу будівельних робіт, погіршення гідрогеологічних умов, механічного пошкодження при виконанні будівельних робіт, погіршення експлуатаційних якостей (інсоляція, аерація, шумовий режим, вібраційні впливи, благоустрій, інженерне забезпечення, захист від ґрунтових вод тощо); - вимагає врахування при прийнятті проектних рішень щодо нового об'єкта і методів його будівництва.

Матеріалами звернення підтверджено наявність реального ризику настання негативного впливу на права, законні інтереси, життя та здоров'я людини.

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

ГОЛОСУВАЛИ:

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

Рішення прийнято

Голова Комісії	<i>[підпис]</i>	Нікітчина І.В.
Заступник голови Комісії	<i>[підпис]</i>	Рябчинський А.М.
Член Комісії	<i>[підпис]</i>	Сударенко Д.В.
Секретар Комісії	<i>[підпис]</i>	Бондарчук О.В.