

ВИСНОВОК № 134/02-4-02/25

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 звернення Гаргас Марії Богданівни, вх.№ Г/2354/08-25 від 04 серпня 2025 року щодо реконструкції багатоповерхової будівлі з добудовою торгово-офісних приміщень на [REDACTED]

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

Відповідно до матеріалів звернення впритул до будинку, у якому проживає заявниця, та її квартири ведеться реконструкція сусідньої будівлі, яка була заблокована з будинком заявниці. Демонтаж стін, які примикали до спільної стіни відбувся півтора роки тому. З того часу будинок заявниці перебуває в аварійному стані, стіна промерзає, пішли тріщини.

Також заявниця вважає, що є ознаки розширення цього будівництва за межі відведеної ділянки. Протипожежні розриви не витримуються, будівництво ведеться з порушенням ДБН - труби на водопостачання та водовідведення прокладені через подвір'я, забудова якого обмежить доступ до них.

Згідно з наданою для ознайомлення фотофіксацію виконуються роботи з бетонування монолітної фундаментної плити.

Моніторингом інформації порталу Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва заявниці стало відомо, що за адресою: [REDACTED] кадастровий номер земельної ділянки: [REDACTED] виконавчим комітетом Самбірської міської ради видані містобудівні умови та обмеження, наявна проектна документація на будівництво об'єкта: «Реконструкція багатоповерхової будівлі з добудовою торгово-офісних приміщень на [REDACTED]». Згідно з матеріалами проекту клас наслідків об'єкта будівництва становить СС2, інформація щодо отриманого дозволу на виконання будівельних робіт відсутня.

Паспорта об'єкта на будівельному майданчику немає, в ознайомленні з документами на будівництво заявниці неодноразово відмовляли.

Ділянка будівництва розташована в зоні регулювання забудови з мінімальним ступенем перетворень (згідно з історико-архітектурним опорним планом, затвердженим Наказом Міністерства культури України №940 від 16.12.2019 р.), відтак заявниця бажає отримати інформацію щодо погодження науково-проектної документації на даний об'єкт будівництва, та у разі відсутності вжити заходів у відповідності до повноважень по припиненню нищення історичного середовища.

Власником земельної ділянки та будівлі, яку самочинно демонтували є директор ОСББ «ФЕЩАК» Фещак Ярослав Григорович.

На ділянці постійно працює великогабаритна техніка, ділянка будівельного майданчика належним чином не огорожена.

Шляхом перевірки відомостей, які містяться у ЄДЕССБ за параметром пошуку «ОСББ «ФЕЩАК» (44453478)», на час розгляду Комісії, наявна інформація, що від 05.08.2025 перебуває на розгляді ДІАМ заява за реєстраційним номером ІУ012250805954 на отримання дозволу на виконання будівельних робіт щодо об'єкта будівництва «Реконструкція багатоповерхової будівлі з добудовою торгово-офісних приміщень на [REDACTED] у [REDACTED]

Згідно з експертним звітом № 4381 від 03.07.2025, реєстраційний номер в ЄДЕССБ EX01:8384-9519-5221-3021, щодо розгляду проектної документації на будівництво (PD01:1577-5692-0548-7522) проект розроблено на підставі:

- містобудівних умов та обмежень, реєстраційний номер MU01:3952-2870-3981-6734, А3053952287031428124 від 08.03.2023, видано відділом містобудування та архітектури виконавчого комітету Самбірської міської ради Львівської області;
- завдання на проектування № 20-04-23/ЗП-01;
- топографо-геодезичної зйомки ділянки з нанесеними та погодженими мережами, технічний звіт, шифр 88-10/22-ТГ.ПЗ-01-00;
- інженерно-геологічних вишукувань для будівництва торгово-житлового комплексу по [REDACTED] 88-10/22-ПЗ-ІГ, ФОП Зубач В.М.;
- технічного висновку про стан конструктивних елементів житлового [REDACTED] по - [REDACTED] «НДІ ПРОЕКТРЕКОНСТРУКЦІЯ», [REDACTED] 2001;
- висновку про стан будівельних конструкцій та інженерних мереж [REDACTED] будинку на [REDACTED] ФОП Віткович М.І., [REDACTED] 2020.

Проектом передбачається реконструкція двоповерхового житлового будинку на перехресті [REDACTED] на [REDACTED] з добудовою триповерхової будівлі торгово-офісних приміщень зі сторони [REDACTED] відводиться під офісно-торгові площі, другий та третій поверхи житлові.

Згідно з «Історико-архітектурним опорний планом визначення історичного ареалу межі та режимів використання зон охорони пам'яток [REDACTED] погодженого Департаментом архітектури та розвитку містобудування Львівської ОДА 12.03.2019 та затвердженого Наказом Міністерства культури України від 16.12.2019 № 940, об'єкт реконструкції знаходиться в зоні регулювання забудови з мінімальним ступенем перетворень. Позначений як значна історична будівля. Не є пам'яткою архітектури.

Житловий будинок, рік побудови орієнтовно 1917, двоповерховий з горищем, безпідвальний, прямокутної форми, на 4 квартири з прохідними кухнями, санітарні вузли і ванні кімнати відсутні, планування не відповідає сучасним будівельним нормам і санітарним вимогам.

Спостерігається значне просідання цегляного стрічкового фундаменту стін головних фасадів будинку. Рівень підлоги нижчий рівня землі, стан непридатний для експлуатації, фізичний знос -70%. Стіни зовнішні і внутрішні цегляні, стан аварійний, фізичний знос -70%. Перекриття міжповерхове дерев'яне, стан перебиття непридатний для експлуатації, фізичний знос – 60%. Загальні сходи дерев'яні, стан непридатний для експлуатації і знаходяться в аварійному стані, фізичний знос – 60%. Дах шатровий по дерев'яних кроквах, стан перебиття непридатний для експлуатації, фізичний знос - 60%. Водопровід та каналізація відсутні. Середньозважений процес зносу конструктивних елементів житлового будинку складає 77,4%, що характеризує стан будинку як аварійний.

Ремонту даний будинок не підлягає, вимагається негайне відселення квартиронаймачів.

Висота будинку до верху гребеня даху після реконструкції становитиме 14,15 м. Загальні габарити будівлі витримані в межах історичної забудови з дотриманням містобудівних умов та обмежень. За розрахунком об'єкт відноситься до класу наслідків (відповідальності) СС2.

Відповідно до ДБН Б.2.2-3:2021 «Склад та зміст історико-архітектурного опорного плану населеного пункту» значні історичні будівлі - будинки і споруди, що мають художню та історичну цінність і є характерними для конкретного історичного населеного пункту. Вони належать до характерних зразків архітектури та будівництва минулих історичних епох (наразі до історичних будівель та споруд відносяться об'єкти, зведені до кінця 1950-х рр. включно); разом із об'єктами всесвітньої спадщини, пам'ятками архітектури формують традиційний характер середовища.

Норми ДБН А.2.2-14:2016 «Склад та зміст науково-проектної документації на реставрацію пам'яток архітектури та містобудування» не поширюються на значні історичні будинки.

Частина сьома статті 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини», якою заборонялися на охоронюваних археологічних територіях, у межах зон охорони пам'яток, історичних ареалів населених місць, занесених до Списку історичних населених місць України, містобудівні, архітектурні чи ландшафтні перетворення, будівельні, меліоративні, шляхові, земляні роботи без дозволу відповідного органу охорони культурної спадщини втратила чинність 01.01.2023.

Водночас звернення не містить відомостей, які б підтверджувались відповідними документами та/або фактами, про наявність причинно-наслідкового зв'язку між технічним станом будинку заявниці та виконуваними будівельними роботами. Матеріалами звернення не доведено наявності 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 **ВИРІШИЛА:**

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

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.