

ВИСНОВОК № 75/2-4-02/26

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

від «02» червня 2026 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.
Член Комісії	Віннік О. Ю.
Член Комісії	Надопта С. В.
Член Комісії	Сударенко Д. В.
Секретар Комісії	Бондарчук О. В.

Стосовно: розгляду звернень Бушак Жанни Василівни, вх.№ Б/1663/08-26 від 19 травня 2026 року, вх.№ Б/1724/08-26 від 21 травня 2026 року, вх.№ Б/1781/08-26 від 25 травня 2026 року, щодо нового будівництва багатоквартирного будинку на земельній ділянці з кадастровим номером [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], з урахуванням додаткових матеріалів вх. № Б/1911/08-26 від 02 червня 2026 року.

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

Відповідно до обставин, викладених у зверненнях, додаткових матеріалах та наданих усних поясненнях, за адресою: [REDACTED], [REDACTED], на земельній ділянці з кадастровим номером [REDACTED], площею 0,1174 га, цільовим призначенням: 02.01 – для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), здійснюється будівництво 3-поверхового житлового будинку. Відстань від об'єкта будівництва до межі суміжної земельної ділянки становить близько 3 метрів.

З наданих заявницею фотоматеріалів вбачається, що станом на дату розгляду на об'єкті виконано роботи зі зведення першого поверху будівлі з облаштуванням віконних та дверних прорізів.

Відповідно до пункту 15.2.2 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» в умовах забудови, що склалася, протипожежні відстані між житловими будинками та від житлових будинків до будівель і споруд іншого призначення слід визначати згідно з протипожежними вимогами даних норм, наведеними у таблиці 15.2.

Шляхом пошуку у Реєстрі будівельної діяльності Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва за параметром: «кадастровий номер земельної ділянки [REDACTED]» встановлено наявність відомостей щодо:

- відмови у реєстрації повідомлення про початок виконання будівельних робіт за реєстраційним номером ІУ051260423665 від 29.04.2026, щодо об'єкта: «Нове будівництво садибного (індивідуального) житлового будинку в [REDACTED]», клас наслідків СС1, замовник будівництва: ТОВ «Гнатівське містечко», підстави відмови: у проектній документації PD01:6649-9033-2938-0180 відсутні у повному обсязі відомості відповідно до ДБН А.2.2-3:2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», що унеможливує внесення відомостей у Реєстр будівельної діяльності, виявлено

розбіжності між даними, зазначеними у повідомленні та поданих документах, замовник: ТОВ «ГНАТІВСЬКЕ МІСТЕЧКО» (45702592);

- відмови у реєстрації повідомлення про початок виконання будівельних робіт за реєстраційним номером ІУ051260521180 від 27.05.2026, щодо об'єкта: «Нове будівництво садибного (індивідуального) житлового будинку в [REDACTED]», клас наслідків СС1, замовник будівництва: ТОВ «Гнатівське містечко», підстави відмови: у проектній документації PD01:6649-9033-2938-0180 відсутні у повному обсязі відомості відповідно до ДБН А.2.2-3:2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», що унеможливило внесення відомостей у Реєстр будівельної діяльності, виявлено розбіжності між даними, зазначеними у повідомленні та поданих документах, замовник: ТОВ «ГНАТІВСЬКЕ МІСТЕЧКО» (45702592);

- очікує розгляду заява ІУ051260602501 від 02.06.2026, наявні: проектна документація PD01:6649-9033-2938-0180 редакція № 2 від 20.05.2026, відомості про затвердження ЗА01:7305-6732-9742-9720, дата затвердження 20.05.2026, проектна документація розроблена на підставі містобудівних умов та обмежень МУ01:9231-7751-0856-4481 редакція № 1 від 06.04.2026, виданих Відділом містобудування, архітектури та будівництва Білогородської сільської ради Бучанського району Київської області (далі – МУО), замовник: ТОВ «ГНАТІВСЬКЕ МІСТЕЧКО» (45702592).

Зазначеними МУО встановлено гранично допустиму висотність будинків, будівель та споруд у метрах: 12; максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки: 50 з урахуванням вимог ДБН Б.2.2.-12-2019 «Планування та забудова територій», ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові будинки. Основні положення», за результатами інсоляційного розрахунку, державного санітарно-епідеміологічного та протипожежного нагляду, нормативних побутових розривів, з урахуванням глави 17 Земельного кодексу України, вимог до організації транспортно-пішохідного руху. Планувальним рішенням передбачити організацію земельної ділянки. Проектування вести з урахуванням вимог ДБН Б.2.2.-12-2019 «Планування та забудова територій», ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові будинки. Основні положення», ДБН В.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених пунктів», максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону): 9-12 осіб/га для районів садибної забудови відповідно до табл. 6.6 ДБН Б.2.2.-12-2019 «Планування та забудова територій».

Відповідно до пояснювальної записки до проекту 3-поверховий садибний будинок спроектований в сучасному стилі практичного мінімалізму та створений для комфортного проживання однієї великої сім'ї чотирьох поколінь (8 спальних кімнат) з можливістю приймання гостей. Проектом також передбачена можливість проживання, разом з господарями в одному будинку обслуговуючого персоналу.

Основні техніко-економічні показники: площа ділянки: 0,1174 га, поверховість: 3 поверхи 3, ступінь вогнестійкості будинку ІІ, площа забудови 575,3 кв.м 5, загальна площа будинку 1437,5 кв.м, житлова площа будинку 527,8 кв.м, будівельний об'єм 5983,1 кв.м, гранична висота будинку 12 м 9. Кількість паркувальних місць 3.

Відповідно до частини 4 статті 26 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (далі – Закон) право на забудову земельної ділянки

реалізується її власником або користувачем за умови використання земельної ділянки відповідно до вимог містобудівної документації.

Під належним дозволом слід розуміти передбачений статтями 34 – 37 Закону дозвільний документ, що дає право виконувати підготовчі та будівельні роботи саме того об'єкту і на тій земельній ділянці, яка передана з цією метою певній особі.

Згідно з пунктом 1 частини першої статті 34 Закону замовник має право виконувати будівельні роботи після подання замовником повідомлення про початок виконання будівельних робіт відповідному органу державного архітектурно-будівельного контролю - щодо об'єктів будівництва, які за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1), та щодо об'єктів, будівництво яких здійснюється на підставі будівельного паспорта та які не потребують отримання дозволу на виконання будівельних робіт згідно з переліком об'єктів будівництва, затвердженим Кабінетом Міністрів України. Форма повідомлення про початок виконання будівельних робіт та порядок його подання визначаються Кабінетом Міністрів України.

Відповідно до частини 2 статті 36 виконувати будівельні роботи без подання повідомлення про початок виконання будівельних робіт забороняється.

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 7³ 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» – 5, «проти» – немає

Рішення прийнято

Голова Комісії	<i>[підпис]</i>	Нікітчина І. В.
Член Комісії	<i>[підпис]</i>	Віннік О. Ю.
Член Комісії	<i>[підпис]</i>	Надопта С. В.
Член Комісії	<i>[підпис]</i>	Сударенко Д. В.
Секретар Комісії	<i>[підпис]</i>	Бондарчук О. В.

ВИСНОВОК № 75/2-4-02/26

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

(зі змінами відповідно до пункту 21 протоколу Комісії від 14.07.2026 № 28/02-4-01/26)

від «02» червня 2026 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.
Член Комісії	Вінник О. Ю.
Член Комісії	Надопта С. В.
Член Комісії	Сударенко Д. В.
Секретар Комісії	Бондарчук О. В.

Стосовно: розгляду звернень Бушак Жанни Василівни, вх. № Б/1663/08-26 від 19 травня 2026 року, вх. № Б/1724/08-26 від 21 травня 2026 року, вх. № Б/1781/08-26 від 25 травня 2026 року, щодо нового будівництва багатоквартирного будинку на земельній ділянці з кадастровим номером [REDACTED], [REDACTED], - [REDACTED], з урахуванням додаткових матеріалів, вх. № Б/1911/08-26 від 02 червня 2026 року.

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

Відповідно до обставин, викладених у зверненнях, додаткових матеріалах та наданих усних поясненнях, за адресою: [REDACTED], [REDACTED], на земельній ділянці з кадастровим номером [REDACTED] площею 0,1174 га, цільовим призначенням: 02.01 – для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), здійснюється будівництво 3-поверхового житлового будинку. Відстань від об'єкта будівництва до межі суміжної земельної ділянки становить близько 3 метрів.

З наданих заявницею фотоматеріалів вбачається, що станом на дату розгляду на об'єкті виконано роботи зі зведення першого поверху будівлі з облаштуванням віконних та дверних прорізів.

Відповідно до пункту 15.2.2 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» в умовах забудови, що склалася, протипожежні відстані між житловими будинками та від житлових будинків до будівель і споруд іншого призначення слід визначати згідно з протипожежними вимогами даних норм, наведеними у таблиці 15.2.

Шляхом пошуку у Реєстрі будівельної діяльності Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва за параметром: «кадастровий номер земельної ділянки [REDACTED]» встановлено наявність відомостей щодо:

- відмови у реєстрації повідомлення про початок виконання будівельних робіт за реєстраційним номером ІУ051260423665 від 29.04.2026, щодо об'єкта: «Нове будівництво садибного (індивідуального) житлового будинку в [REDACTED]», клас наслідків СС1, замовник будівництва: ТОВ «Гнатівське містечко», підстави відмови: у проектній документації

PD01:6649-9033-2938-0180 відсутні у повному обсязі відомості відповідно до ДБН А.2.2-3:2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», що унеможлиблює внесення відомостей у Реєстр будівельної діяльності, виявлено розбіжності між даними, зазначеними у повідомленні та поданих документах, замовник: ТОВ «ГНАТІВСЬКЕ МІСТЕЧКО» (45702592);

- відмови у реєстрації повідомлення про початок виконання будівельних робіт за реєстраційним номером ІУ051260521180 від 27.05.2026, щодо об'єкта: «Нове будівництво садибного (індивідуального) житлового будинку в [REDACTED]», клас наслідків СС1, замовник будівництва: ТОВ «Гнатівське містечко», підстави відмови: у проектній документації PD01:6649-9033-2938-0180 відсутні у повному обсязі відомості відповідно до ДБН А.2.2-3:2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», що унеможлиблює внесення відомостей у Реєстр будівельної діяльності, виявлено розбіжності між даними, зазначеними у повідомленні та поданих документах, замовник: ТОВ «ГНАТІВСЬКЕ МІСТЕЧКО» (45702592);

- очікує розгляду заява ІУ051260602501 від 02.06.2026, наявні: проектна документація PD01:6649-9033-2938-0180 редакція № 2 від 20.05.2026, відомості про затвердження ЗА01:7305-6732-9742-9720, дата затвердження 20.05.2026, проектна документація розроблена на підставі містобудівних умов та обмежень МУ01:9231-7751-0856-4481 редакція № 1 від 06.04.2026, виданих Відділом містобудування, архітектури та будівництва Білогородської сільської ради Бучанського району Київської області (далі – МУО), замовник: ТОВ «ГНАТІВСЬКЕ МІСТЕЧКО» (45702592).

Зазначеними МУО встановлено гранично допустиму висотність будинків, будівель та споруд у метрах: 12; максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки: 50 з урахуванням вимог ДБН Б.2.2.-12-2019 «Планування та забудова територій», ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові будинки. Основні положення», за результатами інсоляційного розрахунку, державного санітарно-епідеміологічного та протипожежного нагляду, нормативних побутових розривів, з урахуванням глави 17 Земельного кодексу України, вимог до організації транспортно-пішохідного руху. Планувальним рішенням передбачити організацію земельної ділянки. Проектування вести з урахуванням вимог ДБН Б.2.2.-12-2019 «Планування та забудова територій», ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові будинки. Основні положення», ДБН В.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених пунктів», максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону): 9-12 осіб/га для районів садибної забудови відповідно до табл. 6.6 ДБН Б.2.2.-12-2019 «Планування та забудова територій».

Відповідно до пояснювальної записки до проекту 3-поверховий садибний будинок спроектований в сучасному стилі практичного мінімалізму та створений для комфортного проживання однієї великої сім'ї чотирьох поколінь (8 спальних кімнат) з можливістю приймання гостей. Проектом також передбачена можливість проживання, разом з господарями в одному будинку обслуговуючого персоналу.

Основні техніко-економічні показники: площа ділянки: 0,1174 га, поверховість: 3 поверхи 3, ступінь вогнестійкості будинку ІІ, площа забудови 575,3 кв. м 5, загальна площа будинку 1437,5 кв.м, житлова площа будинку 527,8 кв. м, будівельний об'єм 5983,1 кв.м, гранична висота будинку 12 м 9. Кількість паркувальних місць 3.

Відповідно до частини 4 статті 26 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (далі – Закон) право на забудову земельної ділянки реалізується її власником або користувачем за умови використання земельної ділянки відповідно до вимог містобудівної документації.

Під належним дозволом слід розуміти передбачений статтями 34 – 37 Закону дозвільний документ, що дає право виконувати підготовчі та будівельні роботи саме того об'єкту і на тій земельній ділянці, яка передана з цією метою певній особі.

Згідно з пунктом 1 частини першої статті 34 Закону замовник має право виконувати будівельні роботи після подання замовником повідомлення про початок виконання будівельних робіт відповідному органу державного архітектурно-будівельного контролю - щодо об'єктів будівництва, які за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1), та щодо об'єктів, будівництво яких здійснюється на підставі будівельного паспорта та які не потребують отримання дозволу на виконання будівельних робіт згідно з переліком об'єктів будівництва, затвердженим Кабінетом Міністрів України. Форма повідомлення про початок виконання будівельних робіт та порядок його подання визначаються Кабінетом Міністрів України.

Відповідно до частини 2 статті 36 виконувати будівельні роботи без подання повідомлення про початок виконання будівельних робіт забороняється.

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 7³ 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» – 5, «проти» – немає

Рішення прийнято

Голова Комісії	<i>[підпис]</i>	Нікітчина І. В.
Член Комісії	<i>[підпис]</i>	Віннік О. Ю.
Член Комісії	<i>[підпис]</i>	Надопта С. В.
Член Комісії	<i>[підпис]</i>	Сударенко Д. В.
Секретар Комісії	<i>[підпис]</i>	Бондарчук О. В.