

ВИСНОВОК № 129/02-4-02/26

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

від «25» серпня 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.

Заступник голови Комісії

Рябчинський А. М.

Член Комісії

Надопта С. В.

Член Комісії

Сударенко Д. В.

Секретар Комісії

Скряга О. В.

Стосовно: розгляду звернення Генерального консула Словацької Республіки в Ужгороді Генріха Сасая, представник: Надзвичайний і Повноважний Посол Словацької Республіки в Україні Павел Віздал, вх. № 10918/07-26 від 05 серпня 2026 року, вх. № 11621/07-26 від 19 серпня 2026 року, щодо реконструкції з розширенням індивідуального житлового будинку під готель за адресою: [REDACTED].

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

Відповідно до обставин, викладених у зверненні та усних поясненнях, на земельній ділянці з кадастровим номером [REDACTED]

[REDACTED] під виглядом «реконструкції» житлового будинку реалізується проект будівництва готельного комплексу із суттєвим розширенням забудови та облаштуванням глибокого підземного простору (підвалу/паркінгу завглибшки понад 3 м). При цьому проектні рішення та фактичні роботи здійснюються з порушенням гранично допустимого відсотка забудови ділянки, процедур визначення класу наслідків (відповідальності) об'єкта, а також у супереччю режиму використання історико-культурних зон міста.

Земельна ділянка та існуючий будинок за даною адресою відповідно до затвердженого Наказом Міністерства культури України № 3 від 06.01.2016 «Історико-архітектурного опорного плану м. Ужгород Закарпатської області з визначенням меж і режимів використання зон охорони пам'яток та історичних ареалів», мають наступний правовий режим: зона охорони археологічного культурного шару II категорії; зона регулювання забудови I категорії (суворий режим збереження просторових параметрів, висотності та гідрогеологічного балансу); існуючий житловий будинок, який зазнав знесення, містився в зоні об'єктів містобудування, пропонується до внесення до Державного реєстру нерухомих пам'яток України, та безпосередньо в зоні історичної забудови.

Наявність великого підвалу з паркінгом у зоні охорони археологічного культурного шару II категорії створює наслідком повну ліквідацію культурного шару, позаяк археологічний культурний шар у більшості історичних міст залягає на глибині від 0,5 до 2,5-3 метрів; котлован у 3 метри повністю прорізає весь історичний пласт землі аж до материкової (природної) породи. Ризики втрати артефактів за розрахунком збитків виводять об'єкт із рамок СС1.

Для будівництва такого підземного простору в умовах міської забудови поруч із іншими будинками не можна просто зробити укіс землі. Необхідно проектувати огороження котловану або «стіну в ґрунті» для утримання сусідніх масивів землі, систему водовідведення

або водопониження, якщо на такій глибині з'являться підземні води. Згідно з будівельними нормами, такі підземні інженерні рішення підвищують рівень відповідальності конструкцій будівлі до СС2.

Вимоги до заглиблених приміщень. Підвал глибиною 3 метри (де планується паркінг чи технічні приміщення готелю) вважається повноцінним підземним поверхом. Будівельні норми (ДБН В.2.2-9:2018 «Готелі» та ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки») вимагають облаштування систем протипожежного захисту, димовидалення та надійних шляхів евакуації, проектної документації за повним циклом СС2, з обов'язковою комплексною державною експертизою, дозволом на виконання будівельних робіт (замість простого повідомлення) та офіційним дозволом на земляні роботи від органів охорони культурної спадщини.

Сусідство з консульством або дипломатичною установою іноземної держави остаточно блокує будь-які спроби проектувати за спрощеним класом СС1.

У містобудівному та міжнародному праві консульські установи мають особливий статус, що кардинально змінює умови проектування готелю з підвалом поруч. Це є порушення Віденської конвенції та міжнародних договорів. Зокрема приймаюча держава зобов'язана вживати всіх належних заходів для захисту приміщень консульства від будь-якого вторгнення, завдання шкоди, порушення спокою або образу їхньої гідності. Будівництво підвалу безпосередньо на межі з консульством створює ризик зсуву ґрунту та деформації капітальних стін дипустанови.

Дипломатичні установи є об'єктами підвищеного контррозвідувального та безпекового контролю, де діє спеціальний режим безпеки та таємниці. Будівництво вікон готелю, які виходитимуть безпосередньо на територію або подвір'я консульства, зазвичай погоджуються Службою безпеки України (СБУ) та Управлінням державної охорони (УДО) з міркувань безпеки іноземних дипломатів. Проектування підземного паркінгу «стіна в стіну» з підвалами консульства вимагатиме погодження за критеріями інженерно-технічних заходів цивільного захисту (ІТЗ ЦЗ) у проектній документації СС2, СС3.

ДСТУ 8855:2019 відносить об'єкти, аварія на яких може спровокувати міжнародний чи загальнодержавний конфлікт/кризу суворо до класу СС3 (таблиця 1 пункту 4.15 припинення функціонування лінійних об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури, об'єктів комунікації, зв'язку, енергетики та інженерних мереж, рівень загальнодержавний).

Шляхом перевірки відомостей, які містяться у Реєстрі будівельної діяльності Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (ЄДЕССБ) за параметром пошуку: «кадастровий номер земельної ділянки [REDACTED] наявні відомості щодо реєстрації ДІАМ повідомлення на виконання будівельних робіт від 10.07.2026 № ІУ051260706922 «Реконструкція з розширенням індивідуального житлового будинку під готель по вул. [REDACTED] (зміни 189/03-03/25)», замовник: Демидко Віталій Олегович, проектна документація PD01:5230-0714-5935-0008 Редакція №4 від 19.06.2026, розробник: ФОП Антонов Роман Євгенович (3203521554), затверджена замовником 06.07.2026, містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта МУ01:4761-1484-2137-5696 редакція №2 від 20.11.2025, номер документу 233/03-03/24, видано Управлінням містобудування та архітектури Ужгородської міської ради (41284929).

Згідно з відомостями ДЗК земельна ділянка з кадастровим номером [REDACTED] та площею 0.542 га має цільове призначення: 03.08 – для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування, та державної реєстрації права (в державному реєстрі, номер запису прав) 07.10.2024, номер запису про право (в державному реєстрі прав): 56995026.

У ДЗК наявні відомості про зареєстроване обмеження у використанні земельної ділянки: зона особливого режиму забудови.

Відповідно статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» *забудова земельної ділянки здійснюється в межах її цільового призначення, встановленого відповідно до законодавства.* Зміна цільового призначення земельної ділянки допускається виключно за умови дотримання правил співвідношення між новим видом цільового призначення земельної ділянки та видом функціонального призначення території, визначеного відповідною містобудівною документацією на місцевому рівні, крім випадків, визначених частиною третьою статті 20 Земельного кодексу України.

Комісією проаналізовано дані вебсайту Ужгородської міської ради та виявлено, що Проект рішення «Про затвердження Детального плану території, обмеженої вулицями Тараса Шевченка, Митною, Івана Франка, Миколи Добролюбова, Закарпатською, площею Князя Лаборця та вулицею Яна Гуса» (далі – ДПТ) вносився на розгляд пленарних засідань Ужгородської міської ради VII, VIII скликань впродовж 2020-2022 років (оприлюднено 17.06.2020, 22.09.2020 14.06.2021, 28.09.2022).

ДПТ затверджено рішенням XXXII сесії Ужгородської міської ради VIII скликання № 1184 від 28.02.2023. Затверджені текстові та графічні матеріали ДПТ на вебсайті ради та порталі data.gov.ua не виявлено, відомості про громадські обговорення проекту містобудівної документації відсутні.

Попри ознаку відповідності цільового використання земельної ділянки функціональному призначенню земельної ділянки, зазначеною Управлінням містобудування та архітектури Ужгородської міської ради у MU01:4761-1484-2137-5696, Комісією такі відомості не можуть бути підтверджені.

Згідно з викопіюванням з ДПТ, доданим до MU01:4761-1484-2137-5696, функціональне призначення земельної ділянки з кадастровим номером [REDACTED] – існуюча садибна забудова. Водночас функціональне призначення земельної ділянки, на якій розміщена дипломатична установа, – зона громадських будівель.

Згідно з арк.8 Загальної пояснювальної записки PD01:5230-0714-5935-0008 ділянка не відноситься до пам'яток культурної спадщини, археологічних територій, попри те, що пунктом 5 MU01:4761-1484-2137-5696 визначено обмеження зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання – відповідно до науково-проектної документації «Історико-архітектурний опорний план м. Ужгород Закарпатської області з визначенням меж і режимів використання зон охорони пам'яток та історичних ареалів» (наказ Міністерства культури України № 3 від 06.01.2016) ділянка знаходиться в зоні охорони археологічного культурного шару II категорії.

Відповідно до підпункту 1 пункту 2 Порядку здійснення державного архітектурно-будівельного контролю, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 23.05.2011 № 553, державний архітектурно-будівельний контроль здійснюється за дотриманням вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, проектної документації, будівельних норм і правил, *положень містобудівної документації всіх рівнів*, вихідних даних для проектування об'єктів містобудування, технічних умов, інших нормативних документів під час виконання підготовчих і будівельних робіт, архітектурних, інженерно-технічних і конструктивних рішень, застосування будівельної продукції.

Відповідно до пункту 5.1 ДБН В.1.2-12:2026 «Будівництво в умовах ущільненої забудови. Вимоги безпеки» оцінювання умов будівництва об'єкта щодо його віднесення до будівництва в умовах ущільненої забудови (у тому числі, оцінювання характеру можливої зони взаємного впливу об'єкта будівництва та прилеглих об'єктів, наявних обмежень щодо облаштування будівельного майданчика та режиму виконання підготовчих та/або будівельних робіт на об'єкті будівництва) потрібно виконувати на етапах виконання: – передпроектних робіт, у тому числі інженерних вишукувань та огляду прилеглої забудови; – складання завдання на проектування; – розроблення проектних рішень.

Згідно з Технічним завданням на проєктування (Додаток 3 до Договору № 54/24П від 25.11.2025) інженерно-геологічні та геодезичні вишукування покладено на замовника.

Оцінювання умов будівництва об'єкта щодо його віднесення до будівництва в умовах ущільненої забудови в матеріалах проєкту Комісією не виявлено.

Матеріалами звернення доведено наявність загрози, що має негативний вплив на життя та здоров'я людини (ризик руйнування суміжної забудови), забезпечення безпеки держави, для виконання міжнародних зобов'язань України (внаслідок ризиків невиконання статті 22 Віденської конвенції).

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

ГОЛОСУВАЛИ:

«за» – 5, «проти» – 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>	Надопта С. В.
Член Комісії	<i>[підпис]</i>	Сударенко Д. В.
Секретар Комісії	<i>[підпис]</i>	Скряга О. В.