

ВИСНОВОК №184/02-4-02/25

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

від «04» листопада 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

Віннік О.Ю.

Член Комісії

Калиновський Є.А.

Секретар Комісії

Бондарчук О.В.

Стосовно: розгляду звернення Духовного управління мусульман України (21655254), вх.№ 13999/07-25 від 24 жовтня 2025 року, щодо нового будівництва багатоквартирного житлового будинку з приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом по [REDACTED] з урахуванням додаткових матеріалів, вх.№ 14503/07-25 від 04 листопада 2025 року, та пояснень замовника, вх.№ 14478/07-25 від 04 листопада 2025 року.

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

Відповідно до матеріалів звернення, додаткових матеріалів та усних пояснень у [REDACTED] розташована культова споруда (мечеть) Духовного управління мусульман України.

На сусідніх земельних ділянках за адресою: [REDACTED] а [REDACTED] розпочато нове будівництво багатоповерхового житлового будинку, котлован якого розташований на небезпечній відстані від культової споруди, та може становити загрозу її руйнування.

Враховуючи близьке розташування котловану до споруди (1-2 м), а отже і близьке розташування багатоквартирного житлового будинку до культової споруди в порушення вимог розділу 15 пункту 15.2 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» щодо протипожежних відстаней та у зв'язку з тим, що є наявна загроза, яка має негативний вплив на права, законні інтереси, життя та здоров'я людей, які відвідують культову споруду (мечеть).

Відповідно до Реєстру будівельної діяльності Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва встановлено наявність дозволу на виконання будівельних робіт від 04.02.2022 ІУ012220204882, назва об'єкта «Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом по [REDACTED], замовник: ТОВ «ОПТИМА БУД» (40650833), проєктна документація PD01:2893-4287-0179-2178 редакція № 2 від 24.11.2021, проєктувальник ФОП Зотов Віктор Олександрович (2309515572), субпроєктувальники: АЛЬМАГРУП» (41479493) (розділи КР, ОВ, ВК, ЕТР, ЕЕ, ПОБ, В), експертиза проєкту ТОВ «Українська будівельна експертиза» (37635443): EX01:5268-4396-0950-9801 редакція № 2 від 24.11.2021.

Будівництво здійснюється на земельних ділянках з кадастровими номерами: [REDACTED]

Інженерно-геологічні вишукування на майданчику будівництва виконані ТОВ «АЛЬМАГРУП» у березні 2021 року. До несприятливих фізико-геологічних процесів і

явищ у межах ділянки віднесені просадні явища, підтоплення території, наявність антропогенних відкладів: частина ділянки була забудована будівлями та спорудами. Після влаштування котловану слід провести його експертизу на предмет виявлення підземних виробок.

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»).

Розділ проекту ПОБ до ЄДЕССБ не завантажено.

Відповідно до Додатку Б (обов'язкового) ДБН В.1.2-12-2008, до умов ущільненої забудови, зокрема, належить ведення 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 заповдіння 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 прилеглої території та під існуючими будівлями. Прилеглий об'єкт це 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.

Відповідно до ДБН В.1.2-12-2008 конструктивні, організаційні і технологічні рішення для будівництва повинні забезпечувати дотримання нормативних вимог щодо допустимих рівнів небезпечних та шкідливих виробничих чинників, які створюють ризики для прилеглих об'єктів, навколишнього середовища, виробничого процесу, безпеки праці (додаток В).

З метою забезпечення комплексної безпеки будівництва відповідно до його індивідуальних умов (додаток Ж) до робіт із його здійснення має бути долучено:

- додаткові інженерні вишукування на ділянці забудови;
- розроблення прогнозів природних і техногенних умов на ділянці;
- обстеження прилеглих об'єктів існуючої забудови;
- розроблення проектно-конструкторських і організаційно-технологічних рішень із захисту об'єктів прилеглої забудови від техногенного впливу будівництва та забезпечення умов їх нормальної експлуатації;
- захисту навколишнього середовища, забезпечення безпечності виробничого процесу будівельно-монтажних робіт;
- заходи із захисту об'єктів прилеглої забудови від техногенного впливу будівництва та забезпечення умов їх нормальної експлуатації;
- погоджені заходи щодо об'єктів прилеглої забудови та благоустрою: ремонт, реконструкція, зміна функціонального призначення, знесення; - заходи із забезпечення безпеки осіб, що перебувають на об'єктах прилеглої забудови та знаходяться поблизу будівельного майданчика; - заходи із запобігання негативному впливу будівництва на навколишнє середовище, зокрема, на гідрогеологічний режим прилеглої території;
- заходи щодо пожежної безпеки прилеглої забудови і будованого об'єкта, погоджені в установленому законодавством порядку з органами державного пожежного нагляду;

- заходи із забезпечення дорожнього руху на прилеглих до будови ділянках вулично-дорожньої мережі, погоджені в установленому законодавством порядку з Державтоінспекцією МВС України;
- додаткові заходи із забезпечення безпеки праці, із недопущення нещасних випадків і професійних захворювань з урахуванням індивідуальних умов стиснення будівельного майданчика існуючими об'єктами;
- науково-технічний супровід будівництва відповідно до ДБН В.1.2-5, моніторинг прилеглої забудови, території та об'єкта, що будується.

Зміст, обсяг, терміни виконання і порядок фінансування цих заходів визначають інвестор (замовник) і генеральний проектувальник із залученням підрядника та інших організацій, які виконують роботи, а також власників прилеглих будівель або організацій, що їх експлуатують.

У техніко-економічних обґрунтуваннях на будівництво об'єкта в умовах ущільненої забудови враховується подорожчання будівництва за рахунок витрат на здійснення цих заходів. Ці заходи окремими пунктами включаються в проектну документацію на будівництво об'єкта або доручаються виконавцям за окремими договорами (контрактами).

У проектно-технологічній документації мають бути враховані індивідуальні умови ущільненої забудови, в яких здійснюється будівництво (додаток Ж).

За неможливості дотримання безпечності виробничого процесу з реалізації прийнятих у проектній документації об'ємно-планувальних і конструктивних рішень, виявленої при розробленні ПОБ, інвестором (замовником) спільно з проектувальником та підрядником приймається альтернативна сукупність проектно-конструкторських і організаційно-технологічних рішень із будівництва, яка забезпечить виконання будівельно-монтажних робіт безпечними методами.

У разі, якщо під час підготовки або здійснення будівництва відбуваються або виявляються непередбачені зміни умов, що впливають на техногенну або пожежну безпеку, безпеку дорожнього руху або на безпеку праці, в проектно-кошторисну і проектно-технологічну документацію вносяться відповідні зміни, і подальші роботи виконуються з їх урахуванням.

Під час будівництва об'єкта проводиться моніторинг прилеглої забудови, території та об'єкта, що будується, з метою своєчасного виявлення, оцінки і відстеження впливу на них факторів, викликаних будівництвом (розділ 8). У разі виявлення негативного техногенного впливу будівництва на об'єкти моніторингу розробляються і здійснюються заходи з ліквідації або мінімізації цього впливу та його наслідків. На етапі будівництва проведення моніторингу, розробка та здійснення вказаних заходів виконується за завданням та за кошти інвестора (замовника).

Згідно з наданими поясненнями замовника обстеження будівлі Центральної Мечеті у Полтавській області (Мусульманська Релігійна Громада) здійснювалось у 2010 році фахівцями ПолтНТУ ім. Юрія Кондратюка, складено обмірювальні креслення конструкцій.

Конструктивна схема будівлі - безкаркасна із несучими зовнішніми і внутрішніми цегляними стінами. Фундаменти стрічкові бетонні, цегляні. Перекриття - збірні залізобетонні плити. Згідно з цими схемами несучі стіни будівлі цегляні товщиною 510 мм, самонесучі - 380 мм. Плити перекриття спираються на стіни товщиною 510 мм. Стіна триповерхової частини будівлі, яка межує з будівельним майданчиком - самонесуча цегляна товщиною 380 мм.

В результаті обстежень встановлено, що частина зовнішньої стіни будівлі по вул. Сінна 20А опирається на 2 ряди фундаментних блоків шириною 400 мм. Інша частина зовнішньої стіни будівлі по вул. Сінна 20А опирається на суміш із цегли та будівельної підготовки загальною глибиною 840 мм. Зафіксовано, що під «фундаментом» знаходиться простір висотою 600 мм, заповнений неуцільненим насипним ґрунтом. Під насипним ґрунтом розміщується бетонна підготовка товщиною орієнтовно 650 мм.

Основою фундаментів слугує шар ґрунту неоднорідний і сильностисливий, що при експлуатації будівлі може призводити до нерівномірних деформацій основи фундаментів.

Можливі дефекти несучих будівельних конструкцій будівлі (стін) не встановлені, оскільки фасади будівлі утеплені і оздоблені оштукатурюванням і облицювальною цеглою. Всередині будівлі стіни, стовпи (цегляні) та балки закриті внутрішнім опорядженням, що також не дало змоги встановити наявності чи відсутності пошкоджень.

Водночас замовником будівництва не надано інформації щодо затвердженої програми науково-технічного супроводу будівельного об'єкта.

Щодо дотримання протипожежних відстаней варто зазначити, що відповідно до примітки 2 пункту 5.12 2 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» відстань між стінами будинків без віконних прорізів допускається зменшувати на 20 %, за винятком будинків IIIа, IIIб, IV, IVа, і V ступенів вогнестійкості. Однак культова споруда (мечеть) зі сторони об'єкта будівництва має вікна. Мінімальна протипожежна відстань між будинками має бути не меншою за 6м (у PD01:2893-4287-0179-2178 зменшено до 4.8 м).

Матеріалами звернення доведено порушення державних будівельних та санітарних норм, загрозу негативного впливу на законні інтереси, життя та здоров'я людини, захист навколишнього природного середовища.

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

ГОЛОСУВАЛИ:

«за» – 5, «проти» – 0, «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>	Віннік О.Ю.
Член Комісії	<i>[підпис]</i>	Калиновський Є.А.
Секретар Комісії	<i>[підпис]</i>	Бондарчук О.В.