

ВИСНОВОК № 198/02-4-02/25

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

від «02» грудня 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.
Член Комісії	Віннік О.Ю.
Член Комісії	Сударенко Д.В.
Секретар Комісії	Бондарчук О.В.

Стосовно: розгляду звернення ОК «ГАРМОНІЯ НА КОЗАЦЬКІЙ» (44278661), представник - адвокат Варода Павло Борисович, звернення вх.№ 14940/07-25 від 14 листопада 2025 року щодо нового будівництва адміністративно-складської будівлі в [REDACTED] з урахуванням додаткових матеріалів, представник - адвокат Магеда Віталій Васильович, вх.№ 15786/07-25 від 02 грудня 2025 року.

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

Відповідно до обставин, викладених у зверненні, додаткових матеріалах та усних поясненнях, на земельних ділянках, суміжних із житловою забудовою членів кооперативу «ГАРМОНІЯ НА КОЗАЦЬКІЙ» виконуються будівельні роботи із нового будівництва споруди виробничо-складського призначення.

За даними Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (далі – ЄДЕССБ) головним інспектором будівельного нагляду ДІАМ Рябчинським Іваном Михайловичем 23.06.2025 зареєстровано повідомлення про початок виконання будівельних робіт № ІУ051250620454, назва об'єкта: «Нове будівництво адміністративно-складської будівлі в [REDACTED] клас наслідків задекларовано СС1; земельна ділянка з кадастровим номером [REDACTED] цільове призначення з ДЗК: 03.10 - для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку.

Одночасно у ЄДЕССБ наявні містобудівні умови та обмеження для проектування МУ01:1445-9126-9540-7902 від 29.04.2025 (видавник: Байковецька сільська рада), які прямо відсилають до Детального плану території для комплексного благоустрою та озеленення території в [REDACTED] області (далі – ДПТ), затвердженого рішенням Байковецької сільської ради від 11.10.2024 № 8/54/12.

У складі дозвільного документу відображено експертизу ЕХ01:7042-5957-5585-3474 (видавник: ТОВ «УКЕКСПЕРТИЗА» (42431096), експерт Компій А.В. (АЕ 004881, АЕ 005787, АЕ 004588, АЕ 006584, АЕ 005212, АЕ 004442)) з позитивним висновком у частині міцності/надійності/довговічності; авторський і технічний нагляд

- Поляк Д.В.; генпідрядник - ТОВ «ТЕРБУДКОМПЛЕКТ» (39722925).

При цьому фактичні матеріали проєктної документації PD01:3381-0615-9923-3626, проєктант ПП «ПОДІЛЛЯТЕХПРОЕКТ»(34826749) (плани, експлікації, фасади) та техніко-економічні показники (площа забудови 3 388 м², загальна 3 582,8 м², висота 13,7 м, 2 поверхи) однозначно свідчать про складсько-офісний об'єкт із багатопрольотними складськими приміщеннями, секційними воротами, сендвіч-панелями та композитними фасадами.

Будівельні роботи виконуються у безпосередній близькості до житлових садиб кооперативу, що створює ризики для життя та здоров'я мешканців і порушує санітарні та містобудівні обмеження.

Частина фактичних робіт/елементів забудови розгортається у межах суміжної ділянки [REDACTED] яка не охоплена повідомленням № ІУ051250620454, та носить ознаки самочинності.

З огляду на фактичну функцію об'єкта (складсько-адміністративний) та неминуче транспортне навантаження (вантажні авто, навантажувально-розвантажувальні операції), підлягають застосуванню санітарно-захисні відстані до житлової забудови. ДСП 173-96 у взаємозв'язку з ДБН Б.2.2-12:2019 вимагають забезпечення санітарно-захисних розривів не менше 50 м для складських та автотранспортних об'єктів. Фактична відстань до огорож житлових садиб менша 20 м, що є істотним порушенням санітарних і містобудівних норм.

МУ01:1445-9126-9540-7902 містять режимні вимоги щодо охоронної зони ЛЕП 110 кВ — мінімальна відстань 20 м у кожен бік від проєкції крайніх проводів відповідно до Правил охорони електричних мереж, затверджених постановою Кабінетом Міністрів України від 27.12.2022 № 1455. Розміщення та експлуатація капітальних споруд у межах охоронної зони допускаються лише за умови наявності належних погоджень з оператором системи розподілу і реального дотримання встановлених відстаней (також з урахуванням ДБН В.2.5-23:2010 «Проектування електрообладнання об'єктів цивільного призначення»).

У наданих забудовником матеріалах заявники не знайшли підтвердження відповідних погоджень.

Правила організації будівельного майданчика системно порушені: територія робіт не огорожена, відсутні попереджувальні знаки та позначення небезпечних зон, не встановлено обов'язковий інформаційний стенд (паспорт об'єкта) із даними замовника, підрядника, дозвільного документа, строків, класу наслідків та відповідальних за авторський/технічний нагляд осіб. Це суперечить ДБН А.3.2-2:2009 «Охорона праці і промислова безпека у будівництві. Основні положення», ДБН А.3.1-5:2016 «Організація будівельного виробництва» та Порядку виконання підготовчих і будівельних робіт, затверджених постановою Кабінету Міністрів України № 466 від 13.04.2011.

Відповідно до Класифікатора будівель та споруд НК 018:2023 будівлі класифікуються переважно за їх функціональним призначенням. Будівлі, що використовуються або запроєктовані для декількох призначень (поєднання житлових приміщень, магазинів та бібліотеки), повинні бути ідентифіковані за однією класифікаційною ознакою відповідно до головного призначення. Головне призначення повинно бути визначене таким чином:

- обчислюється відсоткове співвідношення площ різних за призначенням приміщень будівлі у складі загальної корисної площі з віднесенням цих приміщень згідно з їх призначенням чи використанням до відповідного класифікаційного угруповання;

- потім будівля класифікується за методом «зверху – вниз». Будівлю спочатку відносять до підгрупи, що охоплює всю чи більшу частку всієї її загальної корисної площі. Далі її відносять до класу об'єктів за найбільшою питомою вагою площі в цій будівлі. За наявності класифікаційного поділу класу об'єктів на підкласи та види за тим самим принципом визначається приналежність будівлі до відповідного підкласу та виду

Загальна корисна площа – це площа приміщень в житлових і нежитлових будівлях, що не включає конструктивні та допоміжні зони. Наприклад, зони розмежування конструктивних частин, сходових кліток, ліфтів, ескалаторів, опори, колони, димоходи, зони, що зайняті генераторами електроенергії, установками опалення та кондиціонування повітря.

Згідно з пунктом 99 Порядку проведення технічної інвентаризації, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 12.05.2023 № 488 «Деякі питання проведення технічної інвентаризації», загальна площа громадської будівлі визначається як сума площ усіх поверхів (включаючи технічні, мансардний, цокольний та підвальні). Корисна площа громадського будинку визначається як сума площ усіх розташованих у ньому приміщень, а також балконів і антресолей у залах, фойє тощо, крім сходових кліток, ліфтових шахт, внутрішніх відкритих сходів і пандусів.

Шляхом перевірки відомостей, які містяться у томі 3. «Архітектурні рішення. 69.2025-АР» встановлено, що корисна площа приміщень 1-го та 2-го поверхів адміністративного блоку в осях 1-3, становить 496.38 кв.м, корисна площа приміщень складської зони в осях 3-26– 2997.04 кв.м, загальна корисна площа будівлі – 3493.42 кв.м.

Однак у ТЕП, задекларованих у ІУ051250620454, зазначено, що загальна площа будівлі – 3582.80 кв.м, корисна площа – 598.38 кв.м, площа приміщень (місць) загального користування (в тому числі допоміжних), 31.99 кв.м, код будівлі за НК 018:2023 «Класифікатор будівель і споруд» - 1220 Офісні будівлі. Показники площ адміністративних, складських, допоміжних та побутових приміщень не відображені.

Відповідно до вищезазначеного складські приміщення займають найбільший відсоток (85.79%) загальної корисної площі. Споруджувана будівля повинна класифікуватися за кодом ДКБС 1252.8 - Склади універсальні/ НК 018:2023 1252 - Резервуари, силоси таклади.

Водночас згідно з інформації, зазначеної у МУ01:1445-9126-9540-7902 на «Нове будівництво адміністративно-складської будівлі [REDACTED]

[REDACTED] отриманими для забудови двох земельних ділянок, вбачається наявність проігнорованої підстави для відмови у видачі - невідповідності намірів забудови вимогам містобудівної документації на місцевому рівні, позаяк будівництво складських приміщень ДПТ не передбачено, а саме:

- кадастровий номер [REDACTED] Площа: 0.6429 га, цільове призначення: 03.10 Для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною

з отриманням прибутку. Для будівництва та обслуговування будівель ринкової інфраструктури. Функціональне призначення: Землі комерційної забудови;

- кадастровий номер [REDACTED] території для комплексного благоустрою та озеленення території, а саме для тимчасового зберігання автотранспорту, не підлягає забудові.

Матеріалами звернення доведено наявність загрози, що має негативний вплив 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 ВИРШИЛА: 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.
Член Комісії	<i>[підпис]</i>	Віннік О.Ю.
Член Комісії	<i>[підпис]</i>	Сударенко Д.В.
Секретар Комісії	<i>[підпис]</i>	Бондарчук О.В.