

ВИСНОВОК № 33/02-4-02/26

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

від «10» березня 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	Віннік О.Ю.
Член Комісії	Калиновський Є.А.
Секретар Комісії	Бондарчук О.В.

Стосовно: розгляду звернення Департаменту охорони культурної спадщини виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) (40199728), вх.№ 2584/07-26 від 03 березня 2026 року, вх.№ 2769/07-26 від 05 березня 2026 року, щодо реконструкції житлового будинку під багатофункціональний комплекс з об'єктами громадського та соціально-побутового призначення з підземним паркінгом за адресою: [REDACTED]

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

Відповідно до обставин, викладених у зверненнях та усних поясненнях, у відповідності до Порядку обліку об'єктів культурної спадщини затвердженого наказом Міністерства культури України 11 березня 2013 року № 158 (у редакції наказу Міністерства культури та інформаційної політики України від 01 березня 2024 року № 158) 25.02.2026 посадовими особами Департаменту охорони культурної спадщини виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) здійснено заходи моніторингу за виконанням та дотриманням вимог законодавства у сфері охорони культурної спадщини на об'єкті будівництва за адресою: [REDACTED] земельна ділянка з кадастровим номером [REDACTED]

Зафіксовано, що на ділянці за адресою: [REDACTED] встановлено будівельний паркан, проводяться будівельно-земляні роботи, працює будівельна техніка, завезено металопрокат, паспорт об'єкта будівництва відсутній.

Об'єкт будівництва територіально розташований поза межами історичного ареалу давнього Києва, однак, в зоні охоронюваного ландшафту (рішення виконкому Київської міської Ради народних депутатів від 16.07.1979, № 920 «Про уточнення меж історико-культурних заповідників і зон охорони пам'яток історії та культури в м. Києві»; розпорядження Київської міської державної адміністрації від 17.05.2002 № 979 «Про внесення змін та доповнень до рішення виконкому Київської міської Ради народних депутатів від 16.07.1979 № 920 «Про уточнення меж історико-культурних заповідників і зон охорони пам'яток історії та культури в м. Києві»; розпорядження Київської міської державної адміністрації від 25.12.2007 № 1714 «Про внесення змін до рішення виконкому Київської міської Ради народних депутатів від 16.07.1979 № 920»).

Заявником наводяться вимоги Додатку № 2 до розпорядження Київської міської державної адміністрації від 17.05.2002 №979 «Статус історико-культурних заповідників і зон охорони пам'яток історії та культури на території м. Києва», зокрема, про те, що «у межах

охоронних зон, зон регулювання забудови та зон охоронюваного ландшафту відповідно до законодавства, забороняється проведення земляних, будівельних робіт без дозволу управління охорони пам'яток історії, культури та історичного середовища. В зонах охоронюваного ландшафту не дозволяється будь-яке будівництво, що негативно впливає на характер ландшафту. Передбачається збереження і регулювання рослинності, заходи щодо зміцнення берегових територій, схилів ярів, знесення дисгармонуючих будинків і споруд, що спотворюють історичний ландшафт. Проектування та будівництво нових житлових районів, промислових та інших об'єктів обмежується».

Згідно з пунктом 9 частиною першою статті 6 Закону, до повноважень органу виконавчої влади Автономної Республіки Крим, органів охорони культурної спадщини обласних, Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій відповідно до їхньої компетенції належить, зокрема, погодження відповідних програм та проектів містобудівних, архітектурних і ландшафтних перетворень, меліоративних, шляхових, земляних робіт, реалізація яких може позначитися на стані пам'яток місцевого значення, їх територій і зон охорони.

Враховуючи, що об'єкт моніторингу знаходиться в зоні охоронюваного ландшафту та відсутнє відповідне погодження органу охорони культурної спадщини заявник просить вжити заходи реагування відповідно до компетенції щодо законності та правомірності проведення будівельних робіт за адресою: вул. Завальна, 2-Д, Дарницький район міста Києва.

Шляхом пошуку відомостей у Реєстрі будівельної діяльності Єдиної електронної системи у сфері будівництва (далі – ЄДЕССБ), наявна інформація щодо виданого ДІАМ дозволу на виконання будівельних робіт від 08.12.2025 ІУ013251126500 щодо об'єкта будівництва «Реконструкція житлового будинку під багатофункціональний комплекс з об'єктами громадського та соціально-побутового призначення з підземним паркінгом за адресою: [REDACTED] статус документа - «діючий», замовник будівництва: ТОВ «Осокор Девелопмент» (44227016), проектна документація PD01:8366-0620-3343-8281 розроблена ТОВ «Джі Буд»(45464852), затверджена замовником 05.12.2025 (ZA01:3387-3446-6570-8268), містобудівні умови та обмеження на проектування МУ01:5383-1532-4922-4170 №1704 від 03.12.2021 видано Департаментом містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) (26345558), статус документа - «діючий».

Відповідно до частини першої статті 34 Закону замовник має право виконувати будівельні роботи після видачі замовнику органом державного архітектурно-будівельного контролю дозволу на виконання будівельних робіт - щодо об'єктів, які за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками або підлягають оцінці впливу на довкілля згідно із Законом України «Про оцінку впливу на довкілля».

Відповідно до положень частин першої та шостої статті 31 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», проектна документація на будівництво об'єктів розробляється у порядку, встановленому центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування, з урахуванням вимог містобудівної документації та вихідних даних і дотриманням вимог законодавства, будівельних норм, державних стандартів і правил та затверджується замовником; проектна документація на будівництво об'єктів не потребує погодження державними органами, органами місцевого самоврядування, їх посадовими особами, юридичними особами, утвореними такими органами.

Пунктом п'ятим МУ01:5383-1532-4922-4170 визначено: об'єкт проектування знаходиться в зоні охоронюваного ландшафту (згідно з розпорядженням Київської міської державної адміністрації від 17.05.2002 № 979, розпорядженням Київської міської державної

адміністрації від 25.12.2007 № 1714). Проектну документацію розробляти з урахуванням положень Закону України «Про охорону культурної спадщини», постанови Кабінету Міністрів України від 13.03.2002 № 318 «Про затвердження Порядку визначення меж та режимів використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на території історичних ареалів населених місць» та розпорядження Київської міської державної адміністрації від 17.05.2002 № 979 «Про внесення змін та доповнень до рішення виконкому Київської міської Ради народних депутатів від 16.07.79 № 920 «Про уточнення меж історико-культурних заповідників і зон охорони пам'яток історії та культури в м. Києві». У разі необхідності отримати дозвіл на виконання будівельних робіт згідно законодавства. Погодити в органах охорони культурної спадщини проект архітектурних перетворень згідно з пунктом 9 частини 1 статті 6 Закону України «Про охорону культурної спадщини» (за необхідності).

Водночас до повноважень, наданих органу охорони культурної спадщини Київської міської державної адміністрації пунктом 9 частини першої статті 6 Закону України «Про охорону культурної спадщини» та пунктом 106 Додатку до Закону України «Про Перелік документів дозвільного характеру у сфері господарської діяльності», які надаються на підставі Закону України «Про охорону культурної спадщини», належить погодження програм та проектів містобудівних, архітектурних і ландшафтних перетворень, будівельних, меліоративних, шляхових, земельних робіт, реалізація яких може позначитися на стані пам'яток місцевого значення, їх територій і зон охорони.

Пам'ятки місцевого значення, їх території і зони охорони на земельній ділянці з кадастровим номером [REDACTED]

Відповідно до частини другої статті 19 Конституції України органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Дискреція закладена у МУ01:5383-1532-4922-4170 не означає право діяти довільно, будь-яке рішення має бути законним та обґрунтованим.

Розпорядження Київської міської державної адміністрації від 17.05.2002 № 979 «Про внесення змін та доповнень до рішення виконкому Київської міської Ради народних депутатів від 16.07.1979 № 920 стосується статусу історико-культурних заповідників і зон охорони пам'яток історії та культури на території м. Києва.

Базис архітектурно-планувальних рішень Генерального плану м. Києва, розробленого інститутом «Київгенплан» АТ «Київпроект», затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, які мають використовуватись при розробці, погодженні та затвердженні інших містобудівних, архітектурних та інженерних проектів, складають Історико-архітектурний та історико-містобудівний опорні плани, які водночас є основними обліково-охоронними документами.

Межі та режими використання території історичних ареалів міста Києва, визначені науково-проектною документацією «Збереження та охорона історико-культурної спадщини. Історико-архітектурний опорний план м. Києва» (том 8 Генерального плану м. Києва), розробленою КО «Інститут генерального плану м. Києва» на замовлення Департаменту містобудування та архітектури Київської міської державної адміністрації, затверджено наказом Міністерства культури та інформаційної політики України від 02.08.2021 № 599.

Відомості щодо наявності та належного затвердження науково-проектної документації щодо встановлення режимів використання територій охоронюваного ландшафту поза межами історичних ареалів м. Києва відсутні.

Відтак, при наданні дозволу на виконання будівельних робіт від 08.12.2025 ІУ013251126500 щодо об'єкта: «Реконструкція житлового будинку під багатофункціональний комплекс з об'єктами громадського та соціально-побутового призначення з підземним паркінгом за адресою: [REDACTED] ДІАМ враховано

обмеження пункту першого МУ01:5383-1532-4922-4170 щодо гранично допустимої висотності будинків, будівель та споруд: 73.5 м (Остаточно висоту визначити проектною документацією, розробленою відповідно до вимог ДБН 6.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», ДБН В.2.2- 9:2018 «Будинки і споруди. Громадські будинки і споруди. Основні положення», ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги» із дотриманням нормативних побутових і протипожежних розривів, забезпеченням нормативної інсоляції приміщень об'єкту та суміжної забудови, з урахуванням затвердженої містобудівної документації. В разі проектування об'єкта вище 45 метрів узгодити проектні рішення в частині визначення максимальної відмітки висоти та місця розташування об'єкта, відповідно до постанови Кабінету міністрів України від 06.12.2017 №954 «Про затвердження Положення про використання повітряного простору України»).

Разом з тим, звернення не містять відомості, 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 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:**

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

ГОЛОСУВАЛИ:

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