

ВИСНОВОК № 79/02-4-02/25

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

від «13» травня 2025 року

Місце проведення засідання: м. Київ, бульвар Лесі України, 26-Б, 5 поверх, 515 каб.

Склад Комісії, що здійснювала розгляд звернення:

Заступник голови Комісії

Член Комісії

Член Комісії

Секретар Комісії

Рябчинський А.М.

Віннік О.Ю.

Сударенко Д.В.

Бондарчук О.В.

Стосовно: розгляду звернень Адвокат Білоцерковець Юлій Сергійович в інтресах Пересоляк Оксани Василівни, вх.№ 5561/07-25, 5837/07-25 від 29.04.2025, 05.05.2025, щодо нового будівництва багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями комерційного призначення 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 наданих усних пояснень за адресою: [REDACTED] замовником будівництва ТОВ "НМС-УЖ-БУД" (45385069), на земельній ділянці приватної власності з цільовим призначенням 02.10 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури, проводиться будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями комерційного призначення.

Як вбачається з матеріалів звернення MU01:2645-2436-2272-0567 та дозволом на початок будівельних робіт ЗК020231025661 передбачено будівництво житлового будинку не вище 25 метрів (що, в свою чергу, не відповідає затвердженій та чинній містобудівній документації), однак, станом на сьогодні, частина будівлі перевищує зазначену відмітку.

Згідно з техніко-економічних показників вбачається задекларована поверховість будинку - 8 поверхів, з яких 7 надземних. Поряд з цим, площа земельної ділянки становить 0.27 га, а площа забудови 1198 м².

Відсоток забудови земельної ділянки складає 44,37%, що перевищує допустимі межі (40%), наведені наведених у таблиці 6.2. ДБН Б.2.2.-12:2019 «Планування та забудова територій» на 4.37%.

Слід звернути увагу, що містобудівні умови та обмеження неодноразово змінювались, що підтверджується наявною кількістю їх редакцій, і саме при першій редакції поверховість будинку сягала 5 поверхів.

Разом з тим, відповідно до MU01:2645-2436-2272-0567 редакція №3 від 24.09.2024 гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах – 25, максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки – 70.

Варто зазначити, що проект отримав позитивний експертний звіт EX01:3041-2785-7872-2327 від 21 березня 2025, яким підтверджено дотримання державних будівельних норм та правил під час проектування та затвердження проектної документації.

Також в матеріалах проекту наявний лист № LA01:4062-2489-6668-6698 від 24 вересня 2024 року про залишення повідомлення про наміри забудови в межах приаеродромної території без розгляду у зв'язку з тим, що відповідно до пункту 5 Порядку визначення у містобудівних умовах та обмеженнях граничної висоти і планувальних обмежень забудови земельних ділянок на приаеродромній території та інформаційної взаємодії з цією метою, затвердженого Постановою КМУ від 23.12.2021 №№ 1427, об'єкт не підлягає погодженню з Державіаслужбою. Висота об'єкта будівництва складає менше 45 м відносно перевищення аеродрому.

А також лист N LA01:8304-8770-7818-5049 від 30 вересня 2024 року про залишення повідомлення про наміри забудови в межах приаеродромної території без розгляду у зв'язку з тим, місце розташування об'єкта будівництва знаходиться поза межами приаеродромних територій аеродромів державної авіації. Висновок щодо граничної висоти об'єкта на приаеродромній території не надається.

Шляхом перевірки відомостей, які містяться в Реєстрі будівельної діяльності за параметром пошуку: [REDACTED] наявна інформація щодо виданого ВИКОНАВЧИМ КОМІТЕТОМ УЖГОРОДСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ (04053699) дозволу на виконання будівельних робіт від 15.12.2023 за реєстраційним номером ЗК012231206759. Назва об'єкта будівництва: «Будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями комерційного призначення по [REDACTED], клас наслідків (відповідальності) об'єкта будівництва СС3, статус дозвільного документу «діючий». Зміни до дозволу на виконання будівельних робіт від 03.04.2025 ЗК012231206759 "Будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями комерційного призначення по [REDACTED]

Замовником ТОВ «НМС-УЖ-БУД» (45385069) було отримано дозвіл на виконання будівельних робіт ЗК012231206759 від 15.02.2023 на «Будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями комерційного призначення [REDACTED] за категорією складності СС2, видавник: Управління державного архітектурно-будівельного контролю Ужгородської міської ради (04053699).

Після коригування проектної документації внесено зміни до дозволу на виконання будівельних робіт від 03.04.2025 ЗК012231206759, але замовником попри розрахунок класу наслідків об'єкта за усіма параметрами СС2, відповідно до п.4.4 ДСТУ 8855:2019 прийнято вищий клас наслідків – СС3.

Таким чином, питання щодо порушення поверховості та відсотку забудови під час будівництва за адресою: [REDACTED] не знайшли свого підтвердження, в зв'язку з тим, що техніко-економічні показники об'єкта будівництва відповідають вихідним даним проектної документації та експертному звіту.

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 ВИРІШИЛА:

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

ГОЛОСУВАЛИ:

«за» – 4, «проти» – немає, «утримались» – немає

Рішення прийнято

Заступник голови Комісії

Рябчинський А.М.

Член Комісії

Віннік О.Ю.

Член Комісії

Сударенко Д.В.

Секретар Комісії

Бондарчук О.В.