

ВИСНОВОК № 155/02-4-02/26

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

від «06» жовтня 2026 року

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

Склад Комісії, що здійснювала розгляд звернення:

Заступник голови Комісії

Рябчинський А. М.

Член Комісії

Бондарчук О. В.

Член Комісії

Віннік О. Ю.

Член Комісії

Надопта С. В.

Секретар Комісії

Скряга О. В.

Стосовно: розгляду колективних звернень жителів с. Липини, представник: Лещук Микола Іванович, вх. №№ 567/05-26, Ко/3991/08-26 від 21.09.2026, 28.09.2026, щодо нового будівництва 10-поверхового житлового будинку на земельній ділянці з кадастровим номером [REDACTED] за адресою: [REDACTED], [REDACTED], з урахуванням додаткових матеріалів, вх. № Л/4126/08-26 від 06.10.2026.

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

Відповідно до обставин, викладених у зверненнях, додаткових матеріалах та усних поясненнях, при видачі дозволу на виконання будівельних робіт ІУ012250227732 від 03.03.2025 на будівництво 10-поверхового житлового будинку з вбудованими приміщеннями за адресою: [REDACTED], [REDACTED] порушено містобудівне законодавство.

У детальному плані території (ДПТ) приховано факт наявності діючої понад 20 років багатопаливної автомобільної заправної станції (АЗС «WOG» середньої потужності), що розташована за адресою: [REDACTED], [REDACTED] у графічних матеріалах ДПТ цю АЗС відображено під нейтральною назвою «територія транспорту».

Заявники стверджують, що у МУО не згадано суміжну АЗС та відсутній запис про містобудівні обмеження та санітарно-захисні зони, та наголошують, що у 2004-2005 роках, коли жителями с. Липини було придбано у власність земельні ділянки у Липинській сільській раді (нині Підгайцівська територіальна громада), діяв Генеральний план забудови території села, відповідно до якого на земельній ділянці АЗС «WOG» не передбачалось, а територія визначалась виключно як дорога загального користування біля приватних садиб та зона озеленення з розміщенням об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури. Відтак, до МУО не було внесено обов'язкові планувальні обмеження, а саме: 50-метрову санітарно-захисну зону та 40-метровий протипожежний розрив від вказаної АЗС, що дозволило забудовнику отримати дозвіл на виконання будівельних робіт для 10-поверхового житлового будинку безпосередньо в захисній зоні АЗС.

Будівництво 10-поверхового житлового будинку з вбудованими приміщеннями за адресою: [REDACTED] суперечить первинній містобудівній документації та не враховує законних інтересів

власників суміжних садиб та порушує права мешканців с. Липини. Фактична ширина всієї дороги між будівництвом 10-поверхівки та садибами становить лише 6 м, а відстань від будинку до меж садиб лише 12 м. Також з 2015 року розташований раніше встановлений електричний стовп із пасинком (підпорою), який звужує реальний проїзд до 4.90 м, через що техніка ДСНС там не проїде. Відстань від будинку до капітальної господарської споруди становить лише 14 м, тоді як нормативна відстань до стіни садибного будинку не менше 34 м. Унаслідок цього об'єкт зведено у зоні підвищеної вибухо- та пожежної небезпеки без урахування безпекових обмежень. Забудовник проігнорував санітарно-гігієнічний статус цієї території: смугу захисного озеленення ліквідовано, а на її місці вирівнюють ґрунт і готують основу під укладання бруківки для пішохідних доріжок та автомобільних стоянок. Заміна захисних насаджень штучним покриттям унеможлиблює природне очищення повітря, а концентрація автотранспорту на малій прибудинковій території посилює забруднення, що загрожує здоров'ю як мешканців суміжних садиб, так і майбутніх жителів новобудови. Ситуація також ускладнюється тим, що у 2026 році на АЗС «WOG» розпочато реконструкцію з розширенням та збільшенням обсягів палива.

Шляхом перевірки відомостей Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва за параметром пошуку «кадастровий номер земельної ділянки [REDACTED]» підтверджено відомості щодо видачі ДІАМ дозволу на виконання будівельних робіт ІУ012250227732 від 03.03.2025 на об'єкті: «Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями в [REDACTED]», клас наслідків СС2, замовник: ПП «ЕФЕКТ» (30887436), земельні ділянки з кадастровими номерами: [REDACTED] (0.1252 га), [REDACTED] (0.1252 га), цільове призначення: 02.10 - для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури.

Проектна документація PD01:9905-7046-1973-8128 Редакція №6, розроблена ТОВ «КБ Архпростір» (37023065), затверджена замовником 12.06.2025, експертиза проекту EX01:5972-8381-3903-7660 від 10.06.2025, видавник ТОВ «Експертна компанія «Основа», експертний звіт (позитивний) № 1847-ЕК-25 від 10.06.2025, на підставі вихідних містобудівних умов та обмежень МУ01:3019-4428-1143-8741 Редакція № 3 від 14.11.2024, номер документу А3343019442794661523, видавник: Відділ містобудування та архітектури Підгайцівської сільської ради (04332331).

МУ01:3019-4428-1143-8741 містять витяг з містобудівної документації «Проектний план території М1:500» та топографо-геодезичну зйомку для виготовлення проектної документації М1:2000, на яких АЗС відображена.

Щодо мінімально допустимих відстаней від об'єкта, що проектується, до існуючих будинків та споруд зазначено: приймати відповідно до вимог ДБН Б.2.2- 12:2019 «Планування і забудова територій».

Відповідно до пункту 15.2.8 ДБН Б.2.2- 12:2019 протипожежні відстані від об'єктів навколишнього середовища до споруд АЗС рідкого моторного палива слід приймати згідно з таблицею 15.5. Згідно з таблицею 15.5 мінімальна відстань від споруд АЗС (великих) типів А і Б з підземними резервуарами до житлових та громадських будинків складає 50 м.

Відповідно до тому 2. «ICD-PPR-24001-АБ. Архітектурно-будівельні рішення. ICD-PPR-24001-ГП. Генеральний план» PD01:9905-7046-1973-8128, відстань 50 м від об'єкта будівництва до найбільш наближеної паливно-роздавальної колонки АЗС «WOG» дотримано.

Відповідно до примітки 1 пункту 6.1.22 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» у великих містах, при розміщенні 9-16 та більше поверхових житлових будинків суміжно з кварталами садибної забудови, що зберігається, відстань від фасадів багатоповерхового будинку, що зводиться, до меж земельних ділянок садибних будинків приймається не менше 20 м, а до стіни найближчого садибного будинку – не менше висоти будинку, що зводиться.

Згідно з генеральним планом проєкту будівництва найменша відстань від фасаду 10-поверхового будинку до найближчого садибного будинку складає 32.55 м, абсолютна висота будинку до рівня парапета – 31.0 м, до рівня огороження – 32.5 м.

Разом з тим, звернення не містить відомостей, 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 ВИРІШИЛА:

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

ГОЛОСУВАЛИ:

«за» – 5, «проти» – немає

Рішення прийнято

Заступник голови Комісії	<i>[підпис]</i>	Рябчинський А. М.
Член Комісії	<i>[підпис]</i>	Бондарчук О. В.
Член Комісії	<i>[підпис]</i>	Віннік О. Ю.
Член Комісії	<i>[підпис]</i>	Надопта С. В.
Секретар Комісії	<i>[підпис]</i>	Скряга О. В.