

ВИСНОВОК № 15/02-4-02/26

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

від «03» лютого 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.
Член Комісії	Віннік О.Ю.
Член Комісії	Сударенко Д.В.
Секретар Комісії	Бондарчук О.В.

Стосовно: розгляду звернень Бабич Ірини Сергіївни, вх.№№ Б/141/08-26 від 16 січня 2026 року, вх.№ Б/148/08-26 від 19 січня 2026 року, щодо нового будівництва громадсько-житлового комплексу за адресою: ██████████ масиву ██████████ земельна ділянка з кадастровим номером ██████████

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

Відповідно до матеріалів звернень та наданих усних пояснень, на незначній відстані від будинку заявниці ██████████ 11.01.2026 стався обвал ґрунту на майданчику будівництва та асфальтованого покриття безпосередньо за його парканом. Ймовірною причиною стало пошкодження зазначеним будівництвом колектору водопостачання. У результаті будівельний котлован затопило, кран стоїть нестабільно, будівельна техніка на території будівельного майданчику опинилася у воді, а побутові вагончики для будівельників провалилися під землю, у ґрунті утворилась велика порожнина.

У стінах будинку заявниці з'явилися тріщини, відбулися деформації підлогового покриття підземного паркінгу, стіни якого розташовані за 10 метрів від будівництва.

На думку заявниці зазначене містить ризики подальшого зсуву землі, просідання основ фундаментів будівель та споруд суміжної забудови, пошкодження будівель, падіння крану.

Будівництво поряд розпочалося у 2021 році з намірів будівництва торговельного центру, у лютому 2022 року призупинилося, а в вересні 2025 року відновилося, але вже з будівництва житлового багатоповерхового комплексу.

Шляхом перевірки відомостей, які містяться у ЄДЕССБ, за параметром пошуку «кадастровий номер ██████████ встановлено наявність дозволу на виконання будівельних робіт від 03.06.2021 ІУ013210531940 (останні зміни від 29.08.2025).

Назва об'єкту будівництва: «Будівництво громадсько-житлового комплексу за адресою: ██████████

замовник: «МІЖНАРОДНИЙ ЦЕНТР ПРАВ ЛЮДИНИ» (24087773), проектна документація PD01:4442-4105-9846-7556, редакція №2, ТОВ «Науково-дослідний та проектний інститут «Зодчий», дата підписання: 16.11.2023; клас наслідків: СС3, експертиза ЕХ01:9113-0002-9074-8160, зміни №2, ТОВ «Консалтингова агенція «Галілео» (40716972), дата підписання: 20.11.2023; статус зазначених документів: діючі.

Відповідно до вимог пункту 4.3 ДБН А.3.1-5:2016 «Організація будівельного виробництва» для забезпечення комплексної безпеки будівництва заходи з організації будівельного виробництва мають передбачати підтримання в процесі будівництва показників міцності і стійкості конструкцій та основ об'єкта будівництва в цілому та об'єктів прилеглої забудови; дотримання безпечних умов експлуатації об'єктів прилеглої забудови відповідно до ДБН В.1.2-12; захист об'єкта будівництва, прилеглої території та забудови від впливу несприятливих природних або техногенних факторів; ліквідацію негативного техногенного впливу будівництва на навколишнє середовище у разі виявлення його засобами моніторингу; захист котлованів, траншей і виробок від обвалення та від поверхневих і ґрунтових вод.

Можливі несприятливі фактори впливу на об'єкти будівництва або прилеглу територію – це геологічні та гідрогеологічні умови (селі, лавини, зсуви, обвали, заболоченість, підтоплення, просідання, підроблюванні території), значні перепади рівня поверхні будівельного майданчика, різномірність ґрунтів основ та навантажень на них, значне і неоднакове заглиблення підземної частини об'єкта, складні умови прилеглої забудови тощо.

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 проєктній документації відповідно до ДБН В.1.2-12.

Однак такий розділ у томі 4 «Організація будівництва. 255/08-2020-ПОБ» у PD01:4442-4105-9846-7556 відсутній.

Відповідно до Додатку Б (обов'язкового) ДБН В.1.2-12-2008 «Будівництво в умовах ущільненої забудови. Вимоги безпеки», 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 прилеглий 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 проєктних рішень щодо нового об'єкта і методів його будівництва.

Відповідно до пункту 1.3 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 проєктувальник із залученням підрядника та інших організацій, які виконують роботи, а також власників прилеглих будівель або організацій, що їх експлуатують.

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.

Відповідно до пункту 1.6 ДБН В.1.2-12-2008 під час будівництва об'єкта та протягом стабілізаційного періоду його експлуатації 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).

Інформацію щодо затверджені програми науково-технічного супроводу будівельного об'єкта у матеріалах PD01:4442-4105-9846-7556 не виявлено.

Згідно з матеріалами PD01:4442-4105-9846-7556, редакція №2, об'єктом проєктування є «Будівництво громадсько-житлового комплексу за адресою [REDACTED]

В якості вихідних даних замовником завантажено до ЄДЕССБ технічні умови ПАТ «Акціонерна компанія «Київводоканал» (033276664) від 02.11.2020 № 15212 на водопостачання об'єкта «Будівництво торговельно-культурного комплексу з офісними приміщеннями», адреса будівництва: [REDACTED] якими не передбачено винос/перекладання водогону, визначено лише необхідність дотримання нормативної відстані до існуючих мереж.

Водночас у PD01:4442-4105-9846-7556, редакція №2, зазначено, що вздовж північної межі ділянки, відведеної для будівництва (кадастровий номер [REDACTED] мережа водопроводу Ø300 підлягає виносу з території.

Разом з тим для об'єкта будівництва «Будівництво громадсько-житлового комплексу за адресою: [REDACTED] технічні умови на водопостачання у ЄДЕССБ не виявлено.

Відповідно до Додатку И.1 (обов'язкового) ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» відстань від фундаменту будинків, споруд до водопроводу повинна становити не менше 5 метрів.

Пунктом 11.1.18 ДБН Б.2.2-12:2019 передбачено, що ширина санітарно-захисної смуги водоводів та водопровідних мереж, що проходять по незабудованій території, встановлюється від зовнішньої стінки водоводу: при прокладанні в сухих ґрунтах та умовному діаметрі до 1000 мм включно не менше ніж 10 м, а при більшому діаметрі – не менше ніж 20 м; при прокладанні в мокрих ґрунтах (незалежно від умовного діаметра) не менше ніж 50 м; при прокладанні водоводів по забудованій території ширину санітарно-захисної смуги слід призначати згідно з вимогами ДБН В.2.5-74, за умов облаштування мереж у захисних водонепроникних футлярах ширину санітарно-захисної смуги допускається визначати не менше ніж 5 м.

Матеріалами звернення підтверджено наявність реального ризику настання негативного впливу 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.