

ВИСНОВОК № 93/02-4-02/26
Комісії щодо розгляду звернень у сфері містобудівної діяльності
Державної інспекції архітектури та містобудування України

від «23» червня 2026 року

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

Склад Комісії, що здійснювала розгляд звернення:

Голова Комісії

Заступник голови Комісії

Член Комісії

Член Комісії

Член Комісії

Секретар Комісії

Нікітчина І. В.

Рябчинський А. М.

Віннік О. Ю.

Надопта С. В.

Сударенко Д. В.

Бондарчук О. В.

Стосовно: розгляду колективних звернень мешканців [REDACTED], представник: Бурачинський Андрій Юрійович, вх.№№ Б/2070/08-26, Б/2100/08-26, Ко/2025/08-26, Ко/2063/08-26 від 09.06.2026, 11.06.2026, 08.06.2026, 09.06.2026, звернення Бурачинського, вх. № Б/1907/08-26 від 02.06.2026, щодо нового будівництва складського комплексу на земельних ділянках з кадастровими номерами: [REDACTED], з урахуванням додаткових матеріалів, вх. № Б/2304/08-26 від 23.06.2026.

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, на території [REDACTED], що межує з [REDACTED] (по фасаду автомобільної дороги Т-1038), розпочато будівельні роботи зі зведення складських приміщень на території та в межах координат поворотних точок земельних ділянок, які до повномасштабного вторгнення російської федерації за відомостями ДЗК були сільськогосподарського призначення та мали кадастрові номери: [REDACTED]; [REDACTED].

Будівництво складів невідомого класу шкідливості ведеться на відстані 35–45 метрів до житлової забудови, їх подальша експлуатація передбачатиме інтенсифікацію руху вантажного транспорту та створюватиме небезпеку дорожнього руху біля житлових будинків та об'єктів соціальної інфраструктури, значне пилове, атмосферне та акустичне забруднення, вібрації. Така відстань не забезпечуватиме дотримання санітарно-захисної зони (далі - СЗЗ) та мінімальних відстаней до житлової забудови (50 для для V класу, 100 м для для IV класу тощо), встановлених державними будівельними нормами та санітарним законодавством України, зокрема: ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів», Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності», Закон України «Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення».

Крім того під час воєнного стану склади (логістичні комплекси, ангари, об'єкти зберігання товарно-матеріальних цінностей) систематично стають об'єктами цілеспрямованих ракетних ударів. Розміщення подібних об'єктів у безпосередній близькості (менше 45 метрів) до житлової забудови [REDACTED] несе прямі та невідворотні

загрози мешканцям громади, а саме: життю та здоров'ю мешканців житлового масиву [REDACTED] у зв'язку з підвищеними ризиками ураження складських об'єктів засобами ракетних ударів; ризики пошкоджень житлових будинків і домоволодінь мешканців внаслідок ударної хвилі, уламків та пожеж, які виникають при ураженні складських приміщень; підвищену пожежонебезпеку від складів для приватних домоволодінь; негативному психологічному стану мешканців громади від вимушеного постійного перебування у безпосередній близькості до потенційної цілі ракетних ударів.

Зазначене порушує право мешканців громади на безпечне для життя і здоров'я довкілля, гарантоване статтею 50 Конституції України, порушує право на належні умови проживання та відпочинку.

Заявники припускають, що зміна цільового призначення земельних ділянок та/або затвердження містобудівної документації могли відбутися без належного врахування інтересів мешканців прилеглого житлового масиву [REDACTED] за відсутності належних громадських обговорень та інформування про намір розміщення складських об'єктів у безпосередній близькості до житлової забудови.

Відповідно до частини четвертої статті 2 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» містобудівна документація підлягає стратегічній екологічній оцінці в порядку, встановленому Законом України «Про стратегічну екологічну оцінку». Розділ «Охорона навколишнього природного середовища», що розробляється у складі проекту містобудівної документації, одночасно є звітом про стратегічну екологічну оцінку, який має відповідати вимогам Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку».

Відповідно до частини третьої статті 17 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», генеральний план населеного пункту розробляється та затверджується в інтересах відповідної територіальної громади з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів.

Таким чином, окрім санітарно-екологічних підстав, заявниками вбачається окрема підстава воєнно-безпекового характеру для заборони розміщення складських об'єктів у безпосередній близькості до житлового масиву [REDACTED].

Уточнено, що земельні ділянки з кадастровими номерами: [REDACTED]; 3222482000:05:005:0217 як об'єкти нерухомого майна закриті та шляхом подальшого їх об'єднання та поділу утворилось 18 земельних ділянок з кадастровими номерами:

[REDACTED]

Цільове призначення зазначених 18 земельних ділянок згідно з ДЗК: 11.02 – для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об'єкти оброблення відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком. Категорія земель: землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення, дата державної реєстрації права власності 09.04.2026, власник: ТОВ «ТЕРРА КОРД» (46392412).

Шляхом перевірки відомостей, які містяться у Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва за параметром пошуку «замовник: ТОВ «ТЕРРА КОРД» (46392412)» наявна інформація щодо реєстрації відмови у видачі містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва:

MU01:7388-8118-9786-5789 від від 01.05.2026 Відділом містобудування, архітектури та будівництва Білогородської сільської ради прийнято рішення про відмову у видачі

містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкту будівництва «Нове будівництво складського комплексу вбудованими адміністративно-побутовими приміщеннями», земельні ділянки з кадастровими номерами: [REDACTED], [REDACTED]», підстава: неподання визначених частиною третьою статті 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» документів, необхідних для прийняття рішення про надання містобудівних умов та обмежень;

MU01:7402-1771-3983-6828 від 01.05.2026 Відділом містобудування, архітектури та будівництва Білогородської сільської ради прийнято рішення про відмову у видачі містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкту будівництва «Нове будівництво складського комплексу вбудованими адміністративно-побутовими приміщеннями», земельні ділянки з кадастровими номерами: [REDACTED], [REDACTED]», підстава: неподання визначених частиною третьою статті 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» документів, необхідних для прийняття рішення про надання містобудівних умов та обмежень;

MU01:7402-5954-1260-8282 від 01.05.2026 Відділом містобудування, архітектури та будівництва Білогородської сільської ради прийнято рішення про відмову у видачі містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкту будівництва «Нове будівництво складського комплексу вбудованими адміністративно-побутовими приміщеннями», земельні ділянки з кадастровими номерами: [REDACTED], [REDACTED]», підстава: неподання визначених частиною третьою статті 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» і документів, необхідних для прийняття рішення про надання містобудівних умов та обмежень;

MU01:6123-3786-2849-4779 від 27.05.2026 Відділом містобудування, архітектури та будівництва Білогородської сільської ради прийнято рішення про відмову у видачі містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкту будівництва «Нове будівництво складського комплексу з вбудованими адміністративно-побутовими приміщеннями в межах [REDACTED]» на земельній ділянці площею 0,0603 га з кадастровим номером [REDACTED], замовник ТОВ «ТЕРРА КОРД», на підставі пункту 3 частини четвертої статті 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» у зв'язку з виявленням невідповідності намірів забудови вимогам містобудівної документації на місцевому рівні;

MU01:6135-4686-0911-1912 від 27.05.2026 Відділом містобудування, архітектури та будівництва Білогородської сільської ради прийнято рішення про відмову у видачі містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкту будівництва «Нове будівництво складського комплексу з вбудованими адміністративно-побутовими приміщеннями в межах [REDACTED]» на земельних ділянках з кадастровими номерами: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], на підставі пункту 3 частини четвертої статті 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» у зв'язку з виявленням невідповідності намірів забудови вимогам містобудівної документації на місцевому рівні.

Невідповідність намірів забудови вимогам містобудівної документації на місцевому рівні, відсутність стратегічної екологічної оцінки несе негативний вплив на права та законні інтереси як Білогородської територіальної громади, так і мешканців, що проживають поруч із об'єктом самочинного будівництва.

За параметром пошуку «замовник: ТОВ «ТЕРРА КОРД» (46392412)» у ЄДЕССБ відсутні відомості щодо наявної проектної документації, документів, що надають право на виконання підготовчих та будівельних робіт, відомостей про повернення на доопрацювання, відмову у видачі, скасування та анулювання зазначених документів.

Відповідно до частини 4 статті 26 Закону право на забудову земельної ділянки реалізується її власником або користувачем за умови використання земельної ділянки відповідно до вимог містобудівної документації.

Проектування та будівництво об'єктів здійснюється власниками або користувачами земельних ділянок у порядку, визначеному частиною 5 статті 26 Закону.

Згідно з частиною сьомою статті 34 Закону виконання будівельних робіт без відповідного документа, передбаченого цією статтею, вважається самочинним будівництвом і тягне за собою відповідальність згідно із законом.

Матеріалами звернення доведено наявність загрози, що має негативний вплив на життя та здоров'я людини, та навколишнє природне середовище.

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 7³ 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: обставини, викладені у зверненні, можуть бути підставою для здійснення позапланової перевірки на земельних ділянках з кадастровими номерами:

[REDACTED],
[REDACTED],
[REDACTED] (в межах координат поворотних точок колишніх земельних ділянок з кадастровими номерами: [REDACTED]) на території Білогородської сільської

територіальної громади Бучанського району Київської області.

ГОЛОСУВАЛИ:

«за» – 6, «проти» – немає

Рішення прийнято

Голова Комісії	[підпис]	Нікітчина І. В.
Заступник голови Комісії	[підпис]	Рябчинський А. М.
Член Комісії	[підпис]	Віннік О. Ю.
Член Комісії	[підпис]	Надопта С. В.
Член Комісії	[підпис]	Сударенко Д. В.
Секретар Комісії	[підпис]	Бондарчук О. В.