

ВИСНОВОК № 142/02-4-02/26

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

від «08» вересня 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

Бондарчук О. В.

Член Комісії

Віннік О. Ю.

Член Комісії

Надопта С. В.

Секретар Комісії

Скряга О. В.

Стосовно: розгляду звернення Бабецької Ольги Ігорівни, вх. № Б/3175/08-26 від 12 серпня 2026 року, вх. № Б/3329/08-26 від 20 серпня 2026 року, вх. № Б/3397/08-26 від 25 серпня 2026 року, вх. № Б/3619/08-26 від 07 вересня 2026 року, щодо нового будівництва багатоквартирної житлової забудови із об'єктами громадського призначення в межах [REDACTED], з урахуванням додаткових матеріалів, вх. № Б/3650/08-26 від 08 вересня 2026 року.

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

Відповідно до матеріалів звернень заявниці, додаткових матеріалів та усних пояснень, навпроти її будинку в межах вулиць [REDACTED] ведуться масштабні будівельні роботи, вирило котлован, працює важка будівельна техніка. Заявниця стверджує, що висотність будинку становить 12-14 поверхів та не відповідає заявленій у дозвільних документах, відповідно це впливає на інсоляцію, а саме затінення її садибного будинку та її приватної території в цілому. А також зі слів заявниці порушено межі розривів від котловану об'єкта будівництва до стіни її приватного будинку та становить 27.5 м.

Крім того заявницею порушуються питання внесення до Детального плану території для багатоквартирної забудови з об'єктами громадського призначення в межах вулиць [REDACTED], затвердженого рішенням Івано-Франківської міської ради від 14.11.2024 № 208-47, застарілих відомостей щодо нумерації будинків за їх адресами.

Разом з тим, відповідно до пункту 42 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» затвердження в установленому порядку місцевих містобудівних програм, генеральних планів забудови відповідних населених пунктів, іншої містобудівної документації належить до виключної компетенції сільських, селищних, міських рад.

Будівництво здійснюється на земельній ділянці з кадастровим номером [REDACTED], площею 1.8809 га, з цільовим використанням: 02.10 – для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури.

Шляхом перевірки відомостей Реєстру будівельної діяльності Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва за параметром пошуку «кадастровий номер земельної ділянки [REDACTED]» встановлено інформацію щодо:

видачі дозволу на виконання будівельних робіт від 27.07.2026 № ІУ012260720804, назва об'єкта: «Нове будівництво багатоквартирної житлової забудови із об'єктами громадського призначення в межах [REDACTED] (І черга)», проєктна документація PD01:6153-4760-2712-2920 від 11.05.2026 розроблена ФОП Смоляк Світлана Іванівна (3130722567), експертиза проєкту EX01:1777-2849-5589-8936, експертний звіт позитивний № 3001/26 від 16.07.2026, видавник: ТОВ «Київська Експертиза» (45423926);

видачі дозволу на виконання будівельних робіт від 10.08.2026 № ІУ012260806825, назва об'єкта: «Нове будівництво багатоквартирної житлової забудови із об'єктами громадського призначення в межах [REDACTED] у с. [REDACTED] (ІІ черга)», проєктна документація PD01:6163-3708-6002-0822 редакція № 2 від 05.08.2026, експертиза проєкту EX01:5541-4362-6644-8437, експертний звіт позитивний 3002/26 від 03.08.2026, видавник: «Київська Експертиза» (45423926);

заяви від 27.08.2026, що перебуває на розгляді ДІАМ на видачу дозволу на виконання будівельних робіт № ІУ012260827459, назва об'єкта будівництва «Нове будівництво багатоквартирної житлової забудови із об'єктами громадського призначення в межах вулиць [REDACTED], [REDACTED] (ІІІ черга)»; замовник: ОК «ЖБК «Спілка Забудовників» (42936528), проєктна документація PD01:6168-3475-2754-6314 від 11.05.2026, експертиза проєкту EX01:5598-2871-9239-3358, експертний звіт позитивний 3003/26 від 23.08.2026, видавник: «Київська Експертиза» (45423926);

клас наслідків (відповідальності) об'єкта будівництва СС2, містобудівні умови та обмеження MU01:3109-1764-1103-0557, редакція № 1 від 31.12.2025, номер документу 151-31.2.1-01, видано Департаментом містобудування та архітектури Івано-Франківської міської ради.

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 секції 3 ІІ черги будівництва до будинку заявниці складає 29.30 м, абсолютна висота будинку до рівня парапета – 29.5 м, відстань до межі з земельною ділянкою не зазначена.

Відповідно до експертних звітів об'ємно-просторове рішення житлового комплексу, сформовано з урахуванням складної містобудівної ситуації за розрахунком тривалості інсоляції як для запроектованих квартир, так і для прилеглої існуючої забудови, а також забезпечення нормативного природного освітлення у всіх житлових кімнатах та кухнях.

Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 13.03.2022 № 303 «Про припинення заходів державного нагляду (контролю) в умовах воєнного стану» (зі змінами) (далі – Постанова № 303) та з урахуванням положень абзаців п'ятого, восьмого, дев'ятого частини першої статті 6 Закону України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності», статті 41 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» на період воєнного стану заборонено здійснення планових заходів державного архітектурно-будівельного контролю в цілому та позапланових заходів державного архітектурно-будівельного контролю не передбачених підпунктами «а», «б», «в» пункту 1, підпункту 1 пункту 2, пункту 11 Постанови № 303.

Водночас звернення не містить відомостей, які б підтверджувались відповідними документами та/або фактами, про наявність реального ризику настання негативного впливу на 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 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:

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

ГОЛОСУВАЛИ:

«за» – 6, «проти» – 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>	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.