

ВИСНОВОК № 149/02-4-02/26

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

від «29» вересня 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 звернення Бабецької Ольги Ігорівни, вх. №№ Б/3699/08-26, Б/3737/08-26, Б/3782/08-26, Б/3936/08-26, від 10.09.2026, 14.09.2026, 15.09.2026, 24.09.2026, щодо нового будівництва багатоквартирної житлової забудови із об'єктами громадського призначення III та IV черги в межах вулиць [REDACTED] у [REDACTED].

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

Відповідно до матеріалів звернень, додаткових матеріалів та усних пояснень, навпроти будинку заявниці розпочато передчасне зведення секцій 5, 6 та 7 (III та IV черги) ЖМ «Надрічний» у [REDACTED] за відсутності окремого чинного дозвільного документа (питання видачі дозволів на виконання будівельних робіт перебувало на розгляді ДІАМ).

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.

На думку заявниці наявні порушення інсоляційних вимог та мінімальних відстаней до її будинковолодіння. Крім того повторно наголошується на питанні 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, зокрема щодо будинку заявниці, де її будинок № [REDACTED] вказано під неіснуючим № [REDACTED].

Кадастровий номер власної земельної ділянки заявницею не повідомляється.

Шляхом дослідження відомостей ДРРП за параметром запиту «Бабецька Ольга Ігорівна» та «адреса: [REDACTED]», [REDACTED]» отримано відомості, що їй на праві спільної часткової власності належить 1/3 земельної ділянки з кадастровим номером [REDACTED] площею 0.08 га (місце розташування не зазначено), та 1/3 житлового будинку за адресою: [REDACTED], [REDACTED], дата державної реєстрації права 09.09.2022, документ щодо присвоєння поштової адреси внесено до Єдиної державної

електронної системи у сфері будівництва (далі – ЄДЕССБ) за реєстраційним номером AR01:3752-5273-7078-2686 від 10.11.2021.

Згідно з відомостями ЄДЕССБ Департаментом містобудування та архітектури Івано-Франківської міської ради (42909845), наказ № 77 від 10.11.2021, за заявою попередніх власників: Зубило Олександри Миколаївни, Говзан Ольги Петрівни прийнято рішення про присвоєння адреси – з метою упорядкування нумерації об'єкта нерухомого майна внаслідок виявлення невідповідності адреси фактичному розташуванню об'єкта, змінити об'єкту нерухомості – індивідуальному житловому будинку, з адресою [REDACTED] відповідно до свідоцтва про право власності на будинковолодіння, виданим Івано-Франківським обласним бюро технічної інвентаризації від 02.04.2001 за номером в реєстровій книзі 209 та реєстровим номером 7656, адресу: [REDACTED].

Відповідно до частини першої статті 16 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» містобудівна документація на місцевому рівні розробляється з урахуванням відомостей Державного земельного кадастру на актуалізованій картографічній основі у цифровій формі в державній системі координат у формі електронних документів, що містять базові і тематичні геопросторові дані.

Порядок обміну інформацією між містобудівним кадастром та Державним земельним кадастром встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Згідно з відомостями ДЗК земельна ділянка з кадастровим номером [REDACTED] досі має місце розташування: [REDACTED], [REDACTED], позаяк внесення змін до відомостей ДЗК власниками земельної ділянки не ініціювалось.

Питання контролю обміну інформацією між містобудівним та Державним земельним кадастрами не належить до компетенції ДІАМ.

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.

Інформація щодо того, що земельна ділянка заявниці межує з ділянкою будівництва, що має кадастровий номер [REDACTED], не знайшла свого підтвердження. Ділянка розташована навпроти оскаржуваного об'єкта нового будівництва, безпосередньо межує з землями загального користування (вулицею Чумака) та земельними ділянками садибної забудови.

Шляхом перевірки відомостей Реєстру будівельної діяльності ЄДЕССБ за параметром пошуку «кадастровий номер земельної ділянки [REDACTED]» встановлено інформацію стосовно:

житлових будинків, секції №№ 5, 6 – щодо видачі дозволу на виконання будівельних робіт від 22.09.2026 № ІУ012260914666, назва об'єкта: «Нове будівництво багатоквартирної житлової забудови із об'єктами громадського призначення в межах [REDACTED] області (III черга)», проєктна документація PD01:6168-3475-2754-6314 редакція №1 від 11.05.2026, розробник: ФОП Смоляк Світлана Іванівна, експертиза проєкту EX01:5598-2871-9239-3358, експертний звіт позитивний № 3003/26 від 23.08.2026,

видавник: ТОВ «Київська Експертиза» (45423926); клас наслідків (відповідальності) СС2; замовник: ОК «ЖБК «Спілка Забудівників 1» (42936528);

житлового будинку, секція № 7 – щодо видачі дозволу на виконання будівельних робіт від 21.09.2026 № ІУ012260908181, назва об'єкта: «Нове будівництво багатоквартирної житлової забудови із об'єктами громадського призначення в межах

██████████ (IV черга)», проєктна документація PD01:6170-0307-6885-0577 редакція №1 від 13.05.2026, розробник: ФОП Смоляк Світлана Іванівна, експертиза проєкту EX01:6753-0846-6674-1821, експертний звіт позитивний № 3004/26 від 02.09.2026, видавник: «Київська Експертиза» (45423926); клас наслідків (відповідальності) СС2; замовник: ОК «ЖБК «Спілка Забудівників 1» (42936528).

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 пунктом 6.1.23 ДБН Б.2.2-12:2019 багатоквартирні житлові будинки слід розміщувати з відступом від червоних ліній магістральних вулиць – 6 м, житлових вулиць – 3 м. Вбудовано-прибудовані або прибудовані (стилобатні) частини з приміщеннями громадського призначення до житлових будинків, а також окремо розташовані будівлі громадського призначення допускається розміщувати по червоній лінії вулиць згідно з містобудівною документацією, окрім будівель дитячих навчальних закладів.

Згідно з пунктом 6.1.33 ДБН Б.2.2-12:2019 житлові будинки на присадибних ділянках слід розміщувати з відступом від червоних ліній магістральних вулиць – 6 м, житлових – 3 м. Частина присадибної ділянки між червоними лініями і лінією забудови одно-, двоквартирних і блокованих будинків входить до загальної площі ділянки. В умовах реконструкції допускається зменшувати відступи від червоних ліній до будинків і споруд з урахуванням сформованої забудови.

Тобто, з урахуванням вищезазначеного, мінімальна відстань від фасадів багатоповерхового будинку, що зводиться, яка складає не менше 20 м, має визначатися до червоної лінії вулиці з боку земельних ділянок садибних будинків, встановленої містобудівною документації.

Згідно з генеральним планом проєкту будівництва найменша відстань від фасаду 10-поверхового будинку секції 7 IV черги будівництва до найбільш виступної частини контуру будинку заявниці складає 29.475 м, абсолютна висота будинку до рівня парапета – 29.2 м, до рівня огороження – 29.7.

Відстань до межі земельної ділянки заявниці не зазначена, межі червоних ліній вулиці Чумака на генеральний план будівництва не нанесено.

Водночас згідно з графічними додатками до містобудівних умов та обмежень, реєстраційний номер ЄДЕССБ – МУ01:3109-1764-1103-0557, видавник: Департамент містобудування та архітектури Івано-Франківської міської ради (42909845), наказ №217 від 31.12.2025, реєстраційний номер 151-31.2.-01 від 31.12.2025, зокрема, згідно з топографічним зніманням, огорожі садибних ділянок по вул. ██████████, включно із ділянкою заявниці, виходять за межі червоних ліній.

Порушення вимог пункту 6.1.22 ДБН Б.2.2-12:2019 не доведено.

Відповідно до експертних звітів об'ємно-просторове рішення житлового комплексу, сформовано з урахуванням складної містобудівної ситуації за розрахунком тривалості інсоляції як для запроєктованих 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» – 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.