

ВИСНОВОК № 48/02-4-02/26

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

від «14» квітня 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

Надопта С.В.

Член Комісії

Сударенко Д.В.

Секретар Комісії

Віннік О.Ю.

Стосовно: розгляду звернення Григель Романа Васильовича, вх.№ Г/1016/08-26 від 03 квітня 2026 року, вх.№ Г/1152/08-26 від 14 квітня 2026 року, щодо нового будівництва таунхаусів за адресою: [REDACTED],

[REDACTED], на земельних ділянках з кадастровими номерами: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED].

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

Відповідно до матеріалів звернень та наданих усних пояснень у с. [REDACTED]

[REDACTED], на земельних ділянках з кадастровими номерами: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], які мають

цільове призначення 02.01 – для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), ведеться фактичне будівництво єдиного об'єкта – багатоквартирного будинку зблокованого типу на шість секцій (таунхаусів). Станом на дату подання звернення залито єдиний суцільний фундамент, зведено перший поверх та міжповерхове перекриття, завершується будівництво другого поверху.

Усі зазначені земельні ділянки належать одній особі - Костриковій Ірині Вікторівні, право власності на яких зареєстровано 19.09.2025.

Моніторингом інформації Порталу Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (далі – ЄДЕССБ) - заявником встановлено наявність двох повідомлень про початок виконання будівельних робіт ІУ051251029534 та ІУ051251029715 на дві ділянки: [REDACTED] та [REDACTED], зареєстрованих на підставі схем намірів забудови NB01:8315- 5073-5528-9056 та NB01:8860-8831-2461-8700.

На чотирьох суміжних ділянках [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] реєстрація будь-яких дозвільних документів у ЄДЕССБ відсутня, що відповідно до статті 34 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та статті 376 Цивільного кодексу України кваліфікується як самовільне будівництво. При цьому у зареєстрованих повідомленнях зазначено «Нове будівництво зблокованого будинку садибного типу», тобто окремих об'єктів.

Усі шість земельних ділянок мають цільове призначення 02.01, що передбачає зведення індивідуального (садибного) житлового будинку для однієї сім'ї.

Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», садибна забудова передбачає один будинок на одну родину. Фактично зводиться шестисекційний зблокований будинок, який за характеристиками є багатоквартирним будинком зблокованого типу. Відповідно до ДБН В.2.2-15:2019 такі об'єкти (з кількістю секцій більше двох) мають відповідати вимогам до багатоквартирних будинків у частині протипожежної безпеки, водопостачання для пожежогасіння та під'їздів. Будівництво за спрощеною процедурою (на підставі будівельного паспорта/схеми намірів забудови) дозволяє забудовнику ігнорувати ці вимоги, що створює реальну загрозу життю і безпеці майбутніх мешканців та сусідів.

Згідно з пунктом 10.8.2 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», на ділянках необхідно забезпечувати відведення поверхневих (дощових) вод.

В районі немає центральної каналізації і забудовник планує використовувати септики (вигрібні ями). Відповідно до ДБН В.2.5-64:2012 «Внутрішній водопровід та каналізація», влаштування локальних очисних споруд для великої кількості квартир на малій площі неможливе з дотриманням санітарних зон.

Розрахунок об'ємів стічних вод має базуватися на кількості мешканців та типу забудови відповідно до ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди».

Шляхом перевірки відомостей, які містяться у ЄДЕССБ за параметром пошуку: кадастровий номер земельної ділянки [REDACTED]» встановлено наявність зареєстрованого ДІАМ повідомлення про початок будівельних робіт від 31.10.2025 ІУ051251029534 на «Нове будівництво зблокованого житлового будинку садибного типу на [REDACTED]», клас наслідків СС1, замовник: Кострикова Ірина Вікторівна.

Шляхом перевірки відомостей, які містяться у ЄДЕССБ за параметром пошуку : кадастровий номер земельної ділянки [REDACTED]» встановлено наявність зареєстрованого ДІАМ повідомлення про початок будівельних робіт від 31.10.2025 ІУ051251029534 на «Нове будівництво зблокованого житлового будинку садибного типу на [REDACTED]», клас наслідків СС1, замовник: Кострикова Ірина Вікторівна.

Шляхом перевірки відомостей, які містяться в ЄДЕССБ за параметром пошуку: «кадастрові номери земельних ділянок: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]» інформації та документів, що дають право на виконання підготовчих та будівельних робіт, змін до них, їх скасування чи анулювання не виявлено.

Відповідно до пункту 6.1.24 ДБН В 2.2-15:2019 мінімальні розміри житлових кварталів та внутрішньоквартальних просторів у групах житлових будинків, кварталів визначаються вимогами: інсоляції та освітленості житлових приміщень, забезпечення відстані між фасадами (довгими сторонами) з вікнами протилежно розташованих будинків не менше 15 м при забудові до 4 поверхів, 20 м при забудові більшої поверховості (побутовий розрив) та протипожежними вимогами.

Відповідно до ДБН В.2.2-15:2019 3.19 зблокований житловий будинок це будинок квартирної типу, що складається з двох і більше квартир, кожна з яких має безпосередній вихід на приквартирну ділянку або вулицю.

Відповідно до Таблиці співвідношення класифікаторів цільового призначення, переліків функціонального зонування територій та класифікатора будівель і споруд Додатку № 3 до Порядку ведення Державного земельного кадастру будинки з трьома і більше квартирами зблокованої житлової забудови (якщо будинок типу таунхаус) має розміщуватися в зоні Ж-2 на земельних ділянках з цільовим призначенням 02.03 – для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку.

Пунктом 1 Переліку об'єктів, будівництво яких здійснюється на підставі будівельного паспорта, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 № 466

(в редакції постанови Кабінету Міністрів України 03.04.2026 № 305), визначено, що його дія не поширюється на будівництво заблокованих житлових будинків (будинки квартирного типу, що складається з двох і більше квартир, кожна з яких має безпосередній вихід на приквартирну ділянку або вулицю), трьох і більше блокованих житлових будинків (два та більше житлових (садибного типу, садові, дачні) будинків, у яких спільна стіна збудована по межі окремих земельних ділянок), проектування яких здійснюється на підставі містобудівних умов та обмежень.

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. Будівництво заблокованих будинків на території індивідуальної садибної забудови Ж-1 ведеться з порушенням генерального плану [REDACTED], що має негативний вплив на права та законні інтереси територіальної громади [REDACTED] та людей, що є членами територіальної громади. Порушенням вимог містобудівного законодавства є порушення прав та законних інтересів мешканців будинків, що прилягають до території забудови, зокрема і прав заявника.

Хаотична забудова всупереч генеральному плану населеного пункту порушує: щільність населення, санітарно-екологічні норми, розрахунки економічного, демографічного, соціального, інфраструктурного розвитку населеного пункту.

Матеріалам звернення підтверджено наявність реального ризику настання негативного впливу на права, законні інтереси, життя та здоров'я людини, захист навколишнього природного середовища.

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 ВИРШИЛА: обставини, викладені у зверненні, можуть бути підставою для здійснення позапланової перевірки.

ГОЛОСУВАЛИ:

«за» – 5, «проти» – немає, «утримались» – немає

Рішення прийнято

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