

ВИСНОВОК № 134/02-4-02/26

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

від «25» серпня 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

Скряга О. В.

Стосовно: розгляду колективного звернення батьків вихованців закладу дошкільної освіти № 624 [REDACTED], представник: Численко Анастасія Ігорівна, вх. № Ко/3191/08-26 від 13 серпня 2026 року, щодо реконструкції нежитлових будівель літ. А, Б, В під житловий комплекс з паркінгом за адресою: [REDACTED].

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

Відповідно до викладених обставин, предметом звернення є порушення вимог санітарного, природоохоронного та містобудівного законодавства під час реконструкції нежитлових будівель (літ. А, Б, В) під житловий комплекс з паркінгом за адресою: [REDACTED] (комерційна назва – [REDACTED]), внаслідок чого створюється загроза життю і здоров'ю дітей дошкільного віку та погіршуються умови експлуатації суміжного ЗДО № 624.

За відомостями Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (ЄДЕССБ): будівельні роботи виконуються на підставі дозволу ІУ013240527868 від 04.06.2024, замовник – ТОВ ВКФ «СЕРВІСШИНА «ЛТД» (21584985); генеральний підрядник – ТОВ «МАСТЕРБУД» (32155089), клас наслідків СС3; містобудівні умови та обмеження № 15 від 11.01.2023 видані Департаментом містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради; земельна ділянка - кадастровий номер [REDACTED], площа 0,3874 га. Гранична висотність за МУО - 44,9 м.

Будівельний майданчик розташований поряд із територією ЗДО № 624, на відстані приблизно 20 метрів від дитячих ігрових майданчиків закладу. Під час виконання будівельних робіт систематично утворюється значна кількість будівельного та цементного пилу, який поширюється на територію ЗДО № 624, осідає на ігрових і спортивних майданчиках, обладнанні (гойдалках, пісочницях, лавах), а також потрапляє у приміщення закладу під час провітрювання. Пилозахисні екрани та засоби пилопригнічення (зволоження майданчика, накриття сипких вантажів) з боку ЗДО № 624 належним чином не забезпечені.

Рух і робота великогабаритної будівельної техніки та вантажного транспорту в безпосередній близькості до території ЗДО № 624, недостатнє огороження будівельного майданчика та винесення будівельного бруду колесами транспорту на прилеглі дороги створюють додаткові ризики для безпеки дітей і забруднюють прилеглу територію.

Недостатнє огороження, відсутність суцільних захисних екранів з боку ЗДО № 624 мають ознаки порушення вимог, встановлених будівельними нормами з охорони праці та промислової безпеки у будівництві (ДБН А.3.2-2-2009).

Реконструкція будівель висотою до 44.9 м на відстані близько 20 метрів від території ЗДО № 624 створює ризик затінення та зменшення нормативної тривалості інсоляції приміщень і майданчиків закладу, а також недотримання нормативних побутових і протипожежних розривів.

За техніко-економічними показниками зареєстрованого в ЄДЕССБ проекту дозволено 14-поверховий будинок (13 надземних поверхів) заввишки до 44,9 м на 87 квартир. Натомість за офіційною інформацією забудовника (сайт forum-capital.ua) на цій ділянці зводиться 26-поверховий житловий будинок на 178 квартир, тобто фактичні параметри майже вдвічі перевищують дозволені.

Згідно з розділом IV Санітарного регламенту для дошкільних навчальних закладів (наказ МОЗ від 24.03.2016 № 234) мінімальна тривалість інсоляції приміщень закладу дошкільної освіти повинна становити не менше 3 годин на день, а коефіцієнт природної освітленості - не менше 1,5 %.

Заявники просять перевірити, чи враховано ЗДО № 624 у розрахунку інсоляції проекту за ДСТУ-Н Б В.2.2-27:2010 і чи збережено зазначені нормативи.

Державними санітарними правилами планування та забудови населених пунктів (наказ МОЗ № 173, пункти 4.10, 4.12) встановлено, зокрема, що майданчики для ігор дітей розміщуються на відстані не менше 12 м від вікон будівель і не менше 20 м від сміттєзбірників та стоянок автотранспорту, а ділянки дитячих установ не повинні безпосередньо прилягати до магістральних вулиць та промислово-складських зон.

Розміщення стоянок, сміттєзбірників і проїздів об'єкта підлягає перевірці на дотримання цих відстаней.

За даними МУО, ділянка розташована в межах центрального історичного ареалу м. Києва, що потребує дотримання режимів використання історичного ареалу та, за необхідності, погодження проекту органом охорони культурної спадщини. Наявність такого погодження підлягає перевірці.

Шляхом перевірки відомостей Реєстру будівельної діяльності Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (ЄДЕССБ) за параметром запиту: «адреса: [REDACTED]» отримано інформацію щодо видачі дозволу на виконання будівельних робіт «Реконструкція нежитлових будівель літ. А, Б, В під житловий комплекс з паркінгом за адресою: [REDACTED]» від 04.06.2024 № ІУ013240527868, замовник: ТОВ ВКФ «СЕРВІСШИНА» ЛТД» (21584985), містобудівні умови та обмеження МУ01:4683-8214-1828-4357 редакція № 1 від 30.12.2023, номер документу 15 від 11.01.2023, видавник: Департамент містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) (26345558), проектна документація: PD01:1805-4143-9941-1984 редакція №1 від 16.05.2024 розроблена ТОВ «Бюро інвестиційних проектів - Проектний менеджмент» (31059394, експертиза проекту EX01:7825-8910-6847-9428 здійснена ТОВ «Українська будівельно-технічна експертиза» (39190177), експертний звіт 7-277-23-ЕП/КО від 17.05.2024 позитивний, клас наслідків (відповідальності) СС3.

В матеріалах архітектурних рішень (АР), генерального плану (ГП) та загальної пояснювальної записки (ЗП) у проектній документації PD01:1805-4143-9941-1984 редакція №1 від 16.05.2024 не виявлено розрахунку інсоляції та аналізу затінення сусідніх існуючих будівель проектованим об'єктом.

Згідно з матеріалами генерального плану (ГП) мінімальна відстань від стіни будівлі з вікнами до межі території ЗДО № 624 становить 15 м, відстань від найближчого майданчика з підземними контейнерами для сміття до межі території ЗДО №624 становить орієнтовно 15 м, проте, крім підземного розташування контейнерів, майданчик розташований у пониженій частині рельєфу, розташування дитячих майданчиків ДЗО №624 не надано.

Проектом не передбачено реконструкцію внутрішньоквартального проїзду у міську магістральну вулицю.

Комплексною експертизою проектної документації на будівництво встановлено, що зазначену документацію розроблено відповідно до вихідних даних на проектування з дотриманням вимог до з питань міцності, надійності, довговічності; з питань експлуатаційної безпеки; з питань створення умов для безперешкодного доступу осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення; з питань інженерного забезпечення; з питань санітарного і епідеміологічного благополуччя населення; з питань охорони праці; з питань екології; з питань пожежної безпеки; з питань техногенної безпеки; з питань інженерно-технічних заходів цивільного захисту; з питань енергозбереження проектом передбачені заходи, регламентовані нормативними актами щодо забезпечення санітарно-епідемічного благополуччя населення, дотриманням нормативної тривалості інсоляції житлових і громадських приміщень, а також майданчиків для занять спортом і дитячих ігрових майданчиків як самої новобудови, так і навколишніх житлових і громадських будівель.

Розміщення приміщень з інтенсивними джерелами шуму та вібрації виконано з урахуванням вимог п. 10.2.1, п. 10.2.2 та 10.2.8 ДБН В.1.1-31:2013 «Захист територій, будинків і споруд від шуму». У складі проекту розроблено розділ «Захист від шуму» відповідно до вимог ДБН В.1.1-31:2013, у якому враховані джерела зовнішні (транспорт) та внутрішні (інженерне обладнання будівель).

Після виконання робіт з монтажу обладнання проектом передбачено обов'язкове проведення контрольних інструментальних вимірів рівнів шуму та, в разі виявлення перевищень допустимих рівнів шуму, розроблення і виконання додаткових шумозахисних заходів. У складі проекту розроблений розділ «Оцінка впливів на навколишнє середовище» (ОВНС), у якому визначено, що розміщення та експлуатація запроектованого об'єкта не спричинить понаднормативного впливу на стан навколишнього середовища.

Відповідно до усних пояснень замовника ТОВ ВКФ «СЕРВІСШИНА», пил, зафіксований у зверненні, утворився внаслідок технологічного процесу, який передбачав улаштування джет-паль (струменева цементация ґрунтів). Всі процеси по виконанню даного типу робіт завершено у період, коли дитячий садочок був закритий на відпускний період. Силосне обладнання демонтоване та підготовлено до вивезення з об'єкту. Подальше приготування бетону та розчину відбуватиметься централізовано з доставкою на об'єкт спецавтотранспортом.

Під час розгляду Комісії замовником надано фотопідтвердження встановлення пилозахисних екранів по периметру ЗДО № 624, та повідомлено про заплановані заходи з додаткового благоустрою його території за власною ініціативою.

Будівництво наразі перебуває на стадії котловану. Питання перевищення висотності не знайшло свого підтвердження. З боку ЗДО наявний будівельний паркан.

Щодо інших зауважень заявників. Пункт 5 МУО встановлює вимогу дотримання меж історичних ареалів, зокрема, – об'єкт проектування знаходиться в межах центрального історичного ареалу (згідно з Генеральним планом міста Києва та проектом планування його приміської зони на період до 2020 року, затвердженим рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, та наказом Міністерства культури та інформаційної політики України від 02.08.2021 № 599 «Про затвердження меж та режимів використання території історичних ареалів м. Києва»). Проектну документацію розробляти з урахуванням положень Закону України «Про охорону культурної спадщини», постанови Кабінету Міністрів України від 13.03.2002 № 318 «Про затвердження Порядку визначення меж та режимів використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на території історичних ареалів населених місць», наказу Міністерства культури та інформаційної політики України від 02.08.2021 № 599 «Про затвердження меж та режимів використання території історичних ареалів м. Києва». У разі необхідності отримати дозвіл на виконання будівельних робіт згідно законодавства. Погодити в органах охорони культурної спадщини

проект архітектурних перетворень згідно з пунктом 9 частини 1 статті 6 Закону України «Про охорону культурної спадщини» (за необхідності). Врахувати вимоги розділу 13 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».

Отже, чинні межі та режими використання території історичних ареалів м. Києва затверджено наказом Міністерства культури та інформаційної політики України від 02.08.2021 № 599. Відповідні матеріали розміщено на сайті Мінкультури – текстова частина: <https://mincult.gov.ua/files/pdf/fa97b4d1-78b7-4085-a70c-f03a8ed63cd7.pdf>, графічна частина: <https://drive.google.com/file/d/1ZNJxIVL8uK9Q4PlpaU40RWogfwEdIGkV/view>

Водночас відповідно до зазначених документів, ділянка будівництва знаходяться в Центральному історичному ареалі, однак не потрапляє до зон регулювання забудови I, II, III категорії. Параметри забудови цієї невизначеної зони не встановлені.

Прописано: у межах історичного ареалу необхідно зберігати історично цінні архітектурно-містобудівні якості традиційного характеру середовища. У межах історичних ареалів забороняється знесення і реконструкція зі зміною об'ємно-просторових параметрів історичної забудови до затвердження у встановленому порядку науково-проектної документації «Межі та режими використання території історичних ареалів м. Києва».

На ділянці забудови відсутня історично цінна забудова, на ній були розташовані нежитлові будівлі виробничого (станція технічного обслуговування автомобілів) та складського призначення, право власності на які належать замовнику ТОВ «Сервісшина» Лтд». Проектом передбачається їх реконструкція у відповідності до цільового призначення земельної ділянки.

Абзацом четвертим частини першої статті 1 Закону України «Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності» документ дозвільного характеру - дозвіл, висновок, рішення, погодження, свідоцтво, інший документ в електронному вигляді (запис про наявність дозволу, висновку, рішення, погодження, свідоцтва, іншого документа в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань), який дозвільний орган зобов'язаний видати суб'єкту господарювання у разі надання йому права на провадження певних дій щодо здійснення господарської діяльності або видів господарської діяльності та/або без наявності якого суб'єкт господарювання не може проваджувати певні дії щодо здійснення господарської діяльності або видів господарської діяльності.

Відповідно до пункту 18 частини першої статті 5 Закону України «Про охорону культурної спадщини», повноваження, щодо видання розпоряджень та приписів щодо охорони пам'яток національного значення, об'єктів всесвітньої спадщини, *припинення робіт* на них, їх територіях, в зонах охорони, буферних зонах, на охоронюваних археологічних територіях, *в історичних ареалах населених місць*, якщо ці роботи проводяться за відсутності затверджених або погоджених з відповідними органами охорони культурної спадщини програм та проектів, передбачених цим Законом, без дозволів або з відхиленням від них належить центральному органу виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини.

Згідно з абзацом четвертим частини другої статті 4 Закону України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності» здійснення заходів державного нагляду (контролю) різними органами державного нагляду (контролю) з одного й того самого питання заборонено.

Водночас відповідно до положень частин першої та шостої статті 31 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», проектна документація на будівництво об'єктів розробляється у порядку, встановленому центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування, з урахуванням вимог містобудівної документації та вихідних даних і дотриманням вимог законодавства, будівельних норм, державних стандартів і правил та затверджується замовником; проектна документація на будівництво об'єктів не потребує погодження державними органами,

органами місцевого самоврядування, їх посадовими особами, юридичними особами, утвореними такими органами.

Частиною третьою статті 7 Закону України «Про архітектурну діяльність» визначено проектна документація на будівництво об'єктів, розроблена відповідно до містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, не підлягає погодженню з відповідними органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, органами охорони культурної спадщини, державної санітарно-епідеміологічної служби і природоохоронними органами.

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.

Разом з тим 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

Голова Комісії	<i>[підпис]</i>	Нікітчина І. В.
Заступник голови Комісії	<i>[підпис]</i>	Рябчинський А. М.
Член Комісії	<i>[підпис]</i>	Надопта С. В.
Член Комісії	<i>[підпис]</i>	Сударенко Д. В.
Секретар Комісії	<i>[підпис]</i>	Скряга О. В.