

ВИСНОВОК № 139/02-4-02/26

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 колективного звернення мешканців селища Бородянка, представник: Литвин Наталія Володимирівна, вх. № Ко/3427/08-26 від 25 серпня 2026 року, щодо перепрофілювання підприємства ТОВ «Техно Органіка» (23239330) за адресою: [REDACTED], з урахуванням додаткових матеріалів вх. № Л/3644/08-26 від 08 вересня 2026 року.

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

Відповідно до обставин, викладених у зверненні, додаткових матеріалах та усних поясненнях, на території селища [REDACTED] функціонує підприємство ТОВ «Техно Органіка» (23239330), основним видом діяльності якого за КВЕД 22.21 є виробництво плит, листів, труб і профілів із пластмас.

Земельна ділянка з кадастровим номером [REDACTED] площею 3.5881 га перебуває в оренді ТОВ «Техно Органіка» з 16.11.2021, має цільове призначення – для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства та відповідно до плану зонування території у складі генерального плану населеного пункту віднесена до зони транспортної інфраструктури населеного пункту ТР-1 (автостанцій, гаражів, станцій технічного обслуговування, автозаправних станцій, мийок для машин, логістичних комплексів та центрів продажу сервісного обслуговування автомобілів, а також відповідної інженерної інфраструктури).

Розміщення на ній виробничого об'єкта переробної промисловості не відповідає встановленому містобудівною документацією функціональному призначенню території.

Зазначене також не відповідає принципам функціонального зонування та вимогам ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», якими визначаються вимоги до формування виробничих територій, їх взаємного розміщення з іншими функціональними зонами та необхідності врахування санітарно-захисних зон.

Відповідно до положень розділу 7 ДБН Б.2.2-12:2019 виробничі території формуються як окремі функціональні території, а при взаємному розміщенні виробничих та селищних територій мають передбачатися відповідні санітарно-захисні зони згідно із санітарними правилами.

Крім того, ДБН передбачає, що будівлі та споруди з технологічними процесами, які є джерелом викидів шкідливих речовин у навколишнє природне середовище, повинні відокремлюватися санітарно-захисними зонами.

Виробництво екструдованого пінополістиролу є технологічним виробництвом, у процесі якого можуть виникати викиди забруднюючих речовин, шум та інші фактори негативного впливу.

Відповідно до статті 24 Закону України «Про охорону атмосферного повітря» при визначенні місць розміщення нових та реконструкції діючих підприємств та інших об'єктів, які впливають або можуть впливати на стан атмосферного повітря, встановлюються санітарно-захисні зони.

При цьому відповідно до Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, затверджених наказом МОЗ України від 19.06.1996 № 173 (далі – ДСП 173-96), у разі не підтвердження нормативного розміру санітарно-захисної зони або неможливості її організації в конкретних умовах має розглядатися питання зміни технології виробництва, його перепрофілювання або припинення діяльності.

Таким чином, наявні ознаки невідповідності діяльності ТОВ «Техно Органіка» вимогам містобудівної документації в частині функціонального призначення земельної ділянки, положенням ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», а також вимогам щодо забезпечення нормативної санітарно-захисної зони.

Для підтвердження можливості подальшої експлуатації виробництва необхідно документально підтвердити відповідність його фактичної потужності, технологічного процесу, джерел викидів та встановленої санітарно-захисної зони вимогам чинного законодавства.

Шляхом перевірки відомостей ЄДЕССБ за параметром пошуку «замовник ТОВ «Техно Органіка» (23239330)» документів, надають право на реконструкцію комплексу будівель і споруд за адресою: [REDACTED].

не виявлено.

Пунктом 3.21 ДБН А.2.2-3:2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво» зі Зміною № 1 та Зміною № 2 визначено, що реконструкція - це перебудова введеного в експлуатацію в установленому порядку об'єкта будівництва, що передбачає зміну його геометричних розмірів та/або функціонального призначення, внаслідок чого відбувається зміна основних техніко-економічних показників (загальна площа, потужність тощо), забезпечується удосконалення виробництва, підвищення його техніко-економічного рівня, доступність для маломобільних груп населення.

Відомості щодо перебудови комплексу та здійснення будівельних робіт відсутні.

Відповідно до пункту 1 Переліку будівельних робіт, які не потребують документів, що дають право на їх виконання, та після закінчення яких об'єкт не підлягає прийняттю в експлуатацію, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 07.06.2017 (далі – Перелік № 406), до таких належать роботи з переобладнання та перепланування нежитлого будинку, будівлі, споруди, приміщення в них, виконання яких не передбачає втручання в огорожувальні та несучі конструкції та/або інженерні системи загального користування, – щодо об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними (СС1), з середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками.

Згідно з пунктом 8 Переліку № 406 не потребують документів, що дають право на їх виконання, будівельні роботи зі знесення і демонтаж будівель та споруд без подальшого будівництва, які не є підготовчими роботами, та без порушення експлуатаційної придатності інших будівель і споруд.

Водночас у ЄДЕССБ наявні відомості щодо здійсненої замовником ТОВ «Техно Органіка» (23239330) технічної інвентаризації ТІ01:9050-6096-6223-2151 редакція № 2 від 12.09.2024 (підстава зміни: актуалізація відомостей ЄДЕССБ), номер документа 4298 від 12.07.2024, видавник: ФОП Зима Дмитро Вікторович (3135620291), яка відображає відсутність змін геометричних розмірів будівель та споруд комплексу та їх основних техніко-економічних показників (висоти, площі забудови, об'єму) у порівнянні з технічною

інвентаризацією ТІ01:1902-7289-1682-9543 редакція №1 від 21.11.2021, номер документа 841/21 від 11.10.2021, видавник: ФОП Мовчан Інна Вікторівна (2594313860).

ТІ01:9050-6096-6223-2151 серед іншого містить довідку про те, що станом на 12.07.2024 об'єкт нерухомого майна за адресою: [REDACTED],

[REDACTED] має наступні показники:

- столова з адмінприміщеннями літ. «А» загальною площею – 1115.5 кв.м,
- профілакторій–котельня літ. «Б» загальною площею – 564.4 кв.м,
- комплекс споруд–підстанція літ. «В» загальною площею – 43.1 кв.м,
- майстерня–автопавільйон літ. «Г» загальною площею – 911.9 кв.м,
- склад непродовольчих товарів літ. «Д», склад непродовольчих товарів літ. «Д-1», склад непродовольчих товарів літ. «Д-2» загальною площею – 4813.6 кв.м,
- погріб літ. «І», вбиральня літ. «Ї», навіс літ. «П», пожежна водойма №2-3, очисні споруди №5, зливна яма №6-11, свердловина №12, огорожа №13, 15-17, 19-21, 23, 34-35, оглядова яма №18, башта водонапірна №33, замощення №І, замощення №ІІ.

Заправний пункт літ. «К» загальною площею – 6.1 кв.м, будинок охоронця літ. «Л» загальною площею – 6.2 кв.м, навіс літ. «Й», навіс літ. «О», фундамент під горючі матеріали літ. «Т», ємкість для зберігання нафтопродуктів №24-32 – зруйновані (демонтовані).

Згідно з ТІ01:1902-7289-1682-9543 комплекс, будівлі та споруди займали площу 7460.8 кв.м, переважна більшість об'єктів побудована у 1960-1987 роках.

Згідно з Додатком № 4 до ДСП 173-96 виробництво стиропору належить до IV класу шкідливості з санітарно-захисною зоною 100 м, виробництво виробів із пластичних мас та синтетичних смол (тільки механічна обробка) – до V класу шкідливості з санітарно-захисною зоною 50 м.

Згідно з пунктом 4.3 ДСП 173-96 у сельбищній зоні населеного пункту допускається розташування промислових підприємств, які не є джерелами викидів шкідливих речовин, не створюють шуму, вібрації, електромагнітних та іонізуючих випромінювань вище нормативних рівнів, що не потребують обладнання під'їзних залізничних шляхів, інтенсивного руху автомобільного транспорту (понад 40 автомобілів за добу). При цьому відстань до житлових будинків, ділянок дитячих дошкільних закладів, шкіл, закладів охорони здоров'я, відпочинку та фізкультурних споруд слід встановлювати не менше 50 м від межі території об'єкту.

З матеріалів Схеми існуючих планувальних обмежень проєкту Генерального плану смт Бородянка Бучанського району Київської області встановлено дотримання 50-метрової санітарно-захисної зони від території підприємства транспорту до лінії регулювання індивідуальної садибної забудови.

Разом з тим, відповідно до абзацу десятого пункту 11 частини 3 статті 3 Закону України «Про оцінку впливу на довкілля» діяльність з виробництва екструдованого пінополістиролу належить до другої категорії видів планової діяльності та об'єктів, які можуть мати значний вплив на довкілля і підлягають оцінці впливу на довкілля.

Природоохоронне законодавство України встановлює екологічні та інші обмеження діяльності промислових підприємств, зокрема:

- дотримання Закону України «Про охорону атмосферного повітря» в частині що стосується планованої діяльності; дотримання допустимих рівнів забруднення атмосферного повітря відповідно до наказу МОЗ України № 813 від 10.05.2024 «Про затвердження державних медико-санітарних нормативів допустимого вмісту хімічних і біологічних речовин в атмосферному повітрі населених місць»;
- дотримання нормативів гранично допустимих викидів відповідно до наказу Міністерства охорони навколишнього природного середовища України №309 від 27.06.2006 «Про затвердження нормативів граничнодопустимих викидів забруднюючих речовин

із стаціонарних джерел»; дотримання Закону України «Про управління відходами», в частині що стосується планованої діяльності;

- дотримання Наказу МОЗ України № 463 від 22.02.2019 «Про затвердження Державних санітарних норм допустимих рівнів шуму в приміщеннях житлових та громадських будинків і на території житлової забудови»;

- дотримання допустимих рівнів шуму згідно з вимогами ДБН В.1.1-31:2013 «Захист територій, будинків і споруд від шуму» та ДСН 3.3.6.037-99 «Державні санітарні норми виробничого шуму, ультразвуку та інфразвуку»;

- дотримання нормативної санітарно-захисної зони згідно з ДСП 173-96.

В силу приписів статті 41 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» державний архітектурно-будівельний контроль здійснюється під час виконання підготовчих та будівельних робіт.

Державний нагляд (контроль) у сфері охорони навколишнього природного середовища, раціонального використання, відтворення і охорони природних ресурсів здійснює Державна екологічна інспекція України (Держекоінспекція).

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» – 4, «проти» – 2

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.