

## ВИСНОВОК № 32/02-4-02/26

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

від «10» березня 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	Віннік О.Ю.
Член Комісії	Калиновський Є.А.
Секретар Комісії	Бондарчук О.В.

**Стосовно:** розгляду колективного звернення мешканців м. Кривий Ріг, представник - Язибчук Олександр Сергійович, вх. Ко/594/08-26 від 03 березня 2026 року, щодо нового будівництва багатопаливного автозаправного комплексу на земельній ділянці з кадастровим номером [REDACTED]

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

Відповідно до обставин, викладених у зверненні та наданих усних поясненнях, на земельній ділянці з кадастровим номером [REDACTED]

[REDACTED] триває самочинне будівництво багатопаливного автозаправного комплексу з грубими порушеннями законодавства у сфері містобудівної діяльності, державних будівельних норм та стандартів з питань пожежної та техногенної безпеки, замовник: ТОВ «Юпіджі» (38862560).

Об'єкт будівництва межує з територією гаражно-будівельного кооперативу «Серпантин», у якому заявники мають індивідуальні гаражі, та церкви на честь Святого Апостола Андрія Первозванного.

Зі звіту з оцінки впливу на довкілля 2024 року, реєстраційний номер справи 4296, див. <https://my.eco.gov.ua/ovd-citizen-app?docNumber=4296>, заявникам стало відомо, що за назвою планованої діяльності: «Нове будівництво комплексу багатфункціонального призначення з адміністративною будівлею, магазином, кафе із демонтажем існуючої незавершеної будівлі за адресою: [REDACTED] містилися інші наміри забудови, а саме: будівництво АЗК з запроєктованими будівлями та спорудами: 1. Будівля АЗК з пунктом сервісного обслуговування водіїв та пасажирів; 2. Навіс над ПРК; 3. ПРК (паливороздавальна колонка) РМП 4 шт.; 4. ПРК (паливо-роздавальна колонка) РМП+СВГ 2 шт.; 5. Група резервуарів палива (50+55м3); 6. Секція пролитих нафтопродуктів 5 м3; 7. Вузол зливу палива; 8. Майданчик АЦ РМП; 9. АГЗП (модуль) підземний резервуар 19,9 м3, паливо-роздавальний вузол СВГ (типу «європістолет»), ПРК СВГ; 10. Навіс над ПРК СВГ; 11. Майданчик АЦ СВГ; 12. Сепаратор нафтопродуктів Rainpark ПБМО-700; 13. Резервуар накопичувач води 50 м3; 14. Інформаційна стела; 15. Іміджева стелла; 16. Сервісна колонка (повітря); 17. Стійка зарядки електромобілів 2 шт.; 18. Площадка пож. інвентаря (пожежний щит з ящиком піску); 19. Контейнери для побутових відходів; 20. Майданчик тимчасового зберігання автотранспорту; 21. Дизельгенератор; 22. Очисні споруди господарсько-побутових стоків «Біотал».

Рішенням Дніпропетровського окружного адміністративного суду від 21.10.2025 по справі № 160/11415/24 задоволено позовну заяву Язибчука Олександра Сергійовича до

Департаменту регулювання містобудівної діяльності та земельних відносин виконкому Криворізької міської ради, за участі третьої особи, яка не заявляє самостійних вимог щодо предмета спору на стороні відповідача: ТОВ «Юпіджі» про визнання протиправними та скасування містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва (реєстраційний номер ЄДЕССБ МУ01:3325-5516-3972-5078), що затверджені наказом Департаменту регулювання містобудівної діяльності та земельних відносин виконкому Криворізької міської ради від 29.03.2022 № 58.

Постановою Третього апеляційного адміністративного суду від 07.01.2026 по справі №160/11415/24 апеляційну скаргу ТОВ «Юпіджі» залишено без задоволення, а рішення Дніпропетровського окружного адміністративного суду від 21.10.2025 по справі №160/11415/24 залишено без змін та набрало законної сили 07.01.2026.

Але будівництво досі активно продовжується і не зупиняється, незважаючи на анулювання дозволу на виконання будівельних робіт, що є порушенням Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності». Наразі підрядна організація підняла загальний рівень земельної ділянки об'єкта будівництва і засипала зовнішні стіни гаражів мешканців, що спричинило їх підтоплення під час опадів. Також відбувається бетонування майданчику, закопування газових резервуарів, встановлення навісів та колонок АЗК.

АЗК будується на земельній ділянці з кадастровим номером [REDACTED] яка перебуває у приватній власності суб'єкта господарювання, площею 0.3153 га, цільовим призначенням: 03.07 - для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, вид використання: будівництво адміністративної будівлі (магазин, готель, кафе), у функціональній зоні Ж-1.1 (підзона садибної забудови в межах санітарно-захисної зони виробничих та комунальних об'єктів, а також об'єктів транспортної інфраструктури) згідно документу: рішення Криворізької міської ради «Про внесення змін до плану зонування території м. Кривого Рогу шляхом затвердження містобудівної документації «Актуалізація плану зонування м. Кривого Рогу» від 30.06.2021 №591, та на території громадської забудови згідно з рішенням Криворізької міської ради «Про затвердження Генерального плану м. Кривий Ріг» від 21.12.2011 №789.

Відповідно до частини 6 статті 37 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (далі – Закон) дія дозволу на виконання будівельних робіт може бути припинена органом державного архітектурно-будівельного контролю на підставі судового рішення, що набрало законної сили, про скасування містобудівних умов та обмежень. Інформацію доведено до відома інспекторів будівельного нагляду Департаменту сервісних послуг. Департаментом сервісних послуг виконано рішення Дніпропетровського окружного адміністративного суду від 21.10.2025 по справі № 160/11415/24 шляхом переведення статусу дозволу на виконання будівельних робіт від 08.07.2025 № ІУ013250703424 із «Діючий» в «Припинено» та внесенням відповідних змін до Реєстру будівельної діяльності.

Відповідно до частини першої статті 34 Закону замовник має право виконувати будівельні роботи після видачі замовнику органом державного архітектурно-будівельного контролю дозволу на виконання будівельних робіт - щодо об'єктів, які за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками або підлягають оцінці впливу на довкілля згідно із Законом України «Про оцінку впливу на довкілля».

Частиною сьомою статті 34 Закону виконання будівельних робіт без відповідного документа, передбаченого цією статтею, вважається самочинним будівництвом і тягне за собою відповідальність згідно із законом.

Згідно з частиною першої статті 376 Цивільного кодексу України житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без

відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил.

Згідно з матеріалами плану зонування м. Кривий Ріг підзону садибної забудови Ж-1.1 формують квартали існуючої садибної житлової забудови, на які наразі поширюється обмеження санітарно-захисних зон від виробничих та комунальних об'єктів. Переважні та супутні види використання не передбачають розміщення об'єктів транспортної інфраструктури. Не допускається розміщувати: комунально-складські об'єкти; виробничі об'єкти; автостоянки для постійного зберігання автомобілів; житлові, садові, дачні будинки; джерела водопостачання; заклади охорони здоров'я заклади освіти.

Даний статус втрачається при реконструкції підприємств, в СЗЗ яких знаходилась земельна ділянка, або забудова, з впровадженням нових технологій, що надає можливості зменшити клас шкідливості та покращити екологічну ситуацію, перепрофілювання підприємства, винесення виробництва на нову ділянку та ін., після вищезазначеного діятимуть вимоги Ж-1. Зокрема, в зоні Ж-1 не допускатиметься будівництво об'єктів транспортного (технічного) обслуговування автомобілів (АЗС, СТО, автомийки (в т.ч модульні), гаражі, автостоянки тощо), інших об'єктів, які створюють негативний вплив та потребують встановлення санітарно-захисних зон.

Матеріалами 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 71 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	<i>[підпис]</i>	Нікітчина І.В.
Заступник голови Комісії	<i>[підпис]</i>	Рябчинський А. М.
Член Комісії	<i>[підпис]</i>	Віннік О.Ю.
Член Комісії	<i>[підпис]</i>	Калиновський Є.А.
Секретар Комісії	<i>[підпис]</i>	Бондарчук О.В.