

## ВИСНОВОК № 158/02-4-02/26

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

від «13» жовтня 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.

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 с. Петропавлівська Борщагівка, представник – Мустіпан Ольга Володимирівна, вх. № Ко/3856/08-26 від 21 вересня 2026 року, щодо будівництва багатоквартирного житлового будинку на земельних ділянках з кадастровими номерами [REDACTED]

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

Відповідно до матеріалів колективного звернення та наданих усних пояснень, по [REDACTED]

[REDACTED] здійснюється будівництво багатоквартирного житлового будинку, замовником будівництва є ОК «ЖБК «ДРІМХАУС» (41402326), видано дозвіл на виконання будівельних робіт № ІУ012260518209 від 19.05.2026. Проєкт передбачає будівництво 7-поверхового з мансардою та підземним паркінгом багатоквартирного будинку на 60 квартир.

На думку заявників існує невідповідність проєктної документації, оскільки Борщагівською сільською радою детальний план території щодо земельних ділянок по [REDACTED] не розроблявся та не затверджувався, рішення щодо зміни цільового призначення земельних ділянок не приймалися. Будинок запроектовано серед сформованої садибної забудови поруч із трьома існуючими садибними будинками. За попередніми вимірюваннями відстань між приватними будинками та будинком, що будується, становить близько 15 метрів. Заявниками порушується питання інсоляції, позаяк будівництво багатоквартирного будинку орієнтовною висотою 25 метрів може суттєво погіршити умови проживання власників трьох приватних житлових будинків. Крім того під час виконання будівельних робіт стріла крана систематично проходить над приватними земельними ділянками та житловими будинками, що створює реальну небезпеку для життя та здоров'я мешканців.

Будівництво здійснюється на земельних ділянках з кадастровими номерами [REDACTED] площею 0.1 га) та [REDACTED] (0.1 га) з цільовим використанням: 02.10 – для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури.

Сама по собі наявність чинного дозволу на виконання будівельних робіт не виключає необхідності контролю за відповідністю фактично виконуваних робіт виконуваних будівельних робіт затвердженій проєктній документації, фактичного розташування та геометричних параметрів об'єкта проєктним рішенням, дотримання проєктних відстаней від

об'єкта нового будівництва до існуючих житлових будинків та інших будівель і споруд, дотримання передбачених проектом та нормативними документами протипожежних розривів, дотримання вимог щодо інсоляції та природного освітлення існуючих житлових будинків - у частині, яка входить до предмета державного архітектурно-будівельного контролю відповідність організації будівельного майданчика проекту організації будівництва та іншій проектній документації; відповідність виконуваних робіт містобудівним умовам та обмеженням, вихідним даним та проектній документації; наявність інших порушень вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності та будівельних норм, що безпосередньо пов'язані з наведеними у зверненні обставинами.

Шляхом перевірки відомостей Реєстру будівельної діяльності Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва за параметром пошуку «ІУ012260518209» підтверджено інформацію щодо видачі ДІАМ дозволу на виконання будівельних робіт ІУ012260518209 від 19.05.2026, назва об'єкта: «Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями на земельних ділянках з кадастровими номерами [REDACTED] по вулиці [REDACTED]

проектна документація PD01:1651-7680-2377-8678 редакція №5 від 08.05.2026, (проектувальник: ТОВ «ТАМ «Степанов» (33306057), кваліфікаційний сертифікат Серія АА № 0015660, експертиза проекту EX01:2505-0775-4648-5705 редакція №3 від 08.05.2026, видавник: ТОВ «Вітрувій Експерт» (43258183), експертний звіт позитивний № 453-В-25 від 08.09.20205; замовник: ОК «ЖБК «ДРІМХАУС» (41402326), клас наслідків: СС2.

Відповідно до містобудівних умов та обмежень за реєстраційним номером ЄДЕССБ МУ01:5286-3557-1228-0048 редакція № 2, № А3495286355695502830 від 06.11.2024, виданих Відділом містобудування та архітектури Борщагівської сільської ради Бучанського району Київської області (04362489) на проектування об'єкта: «Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями на земельних ділянках з кадастровими номерами [REDACTED] по вулиці [REDACTED]

цільове використання земельних ділянок та функціональне призначення відповідають Генеральному плану села Петропавлівська Борщагівка, розробленому ДП «УкрНДПЦивільсільбуд» та затвердженому рішенням № 47-4-VIII 4 сесії VIII скликання Борщагівської сільської ради Бучанського району Київської області від 12.02.2021, знаходиться у функціональній зоні Ж-4 (багатоквартирна житлова забудова).

МУО встановлено гранично допустиму висотність будинків, будівель та споруд у метрах – 25; максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки, максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки – 40; максимально допустиму щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону) – 320 осіб/га; мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд) – до ліній регулювання забудови: проектування проводити відповідно до містобудівної документації на місцевому рівні – Генеральний план села Петропавлівська Борщагівка, розробленого ДП «УкрНДПЦивільсільбуд». Забезпечити відступи від стіни для проїзду пожежної машини згідно вимог ДБН Б.2.2.-12-2019 «Планування та забудова територій». Забезпечити виконання глави 17 Земельного кодексу України у тому числі щодо забезпечення рівних прав на забудову власників або користувачів суміжних земельних ділянок, з урахуванням протипожежних розривів до меж земельних ділянок. Під час проектування врахувати побутові та протипожежні розриви від існуючих та запроектованих будівель і споруд відповідно до вимог ДБН Б.2.2.-12-2019 «Планування та забудова територій», ДБН В.1.1-7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва» із визначенням ступеню вогнестійкості оточуючих будинків і споруд, нормативної інсоляції та освітленості приміщень об'єкту будівництва та приміщень будинків

на суміжних ділянках, в тому числі, запроєктованих. Проектування вести з урахуванням вимог ДБН Б.2.2.-12:2019 «Планування та забудова територій», ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові будинки. Основні положення», ДБН В.2.3-5:2001 «Вулиці та дороги населених пунктів».

Відповідно до проєктної документації, прийняті рішення по генеральному плану забезпечують нормативні протипожежні відстані між об'єктом будівництва та будинками і спорудами, розташованими на сусідніх ділянках, санітарно-побутові розриви витримані. Розміщення будинку виконано із розрахунку забезпечення нормативної тривалості інсоляції згідно з ДБН Б.2.2.-12:2019 та ДБН В.2.2-15:2019. Відстані від приватних садибних ділянок відраховуються від юридично оформлених меж ділянок. Під час проєктування простору внутрішнього двору, проєктом забезпечується можливість проїзду пожежного автомобіля та доступ особового складу пожежно-рятувальних підрозділів з автодрабин і автопідйомників у будь-яку квартиру чи приміщення будинку. Задля забезпечення добросусідства фасад будинку у вісях А-Г, що виходить на сторону садибного будинку [REDACTED] містить світлопрозорі зовнішні евакуаційні виходи, поквартирні віконні прорізи відсутні. Будгенпланом встановлено обмеження повороту стріли стаціонарного баштового крану та винесення вантажів за межі організованих робочих зон, монтажні роботи рекомендовано виконувати з організацією складування у межах робочих зон вантажопідйомних кранів та «з коліс автотранспорту».

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 7<sup>3</sup> 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   | [підпис] | Нікітчина І. В. |
| Член Комісії     | [підпис] | Бондарчук О. В. |
| Член Комісії     | [підпис] | Віннік О. Ю.    |
| Член Комісії     | [підпис] | Надопта С. В.   |
| Секретар Комісії | [підпис] | Скряга О. В.    |