

## ВИСНОВОК № 55/02-4-02/26

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

від «22» 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.
Член Комісії	Надопта С.В.
Секретар Комісії	Віннік О.Ю.

**Стосовно:** розгляду звернення Рябова Андрія Кириловича, вх.№ Р/1090/08-26 від 09 квітня 2026 року, щодо нового будівництва комплексу житлових будинків з вбудовано-прибудованими закладами громадського призначення та дошкільними навчальними закладами, будівель громадського призначення, трансформаторних підстанцій, закладу загальної середньої освіти та багаторівневих паркінгів за адресою: [REDACTED].

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

Вимоги, викладені у зверненні та усних поясненнях, не належить до компетенції ДІАМ.

Зокрема, заявник вимагає анулювати дозвіл на будівництво, як такий, що виданий з порушенням цільового призначення землі та санітарних норм, надати публічне обґрунтування: чому стратегічна земля з залізницею віддана під забудову всупереч європейському вектору розвитку України з наступних міркувань:

- порушення Генерального плану м. Києва та невідповідність функціональному призначенню: згідно з чинним Генпланом, ця територія є комунально-складською зоною, а не житловою; будівництво ЖК тут прямо порушує статтю 19 Закону «Про регулювання містобудівної діяльності» позаяк Детальний план території (ДПТ), на основі якого видані МУО, суперечить Генплану. Зміна промислової зони на житлову без коригування Генплану є підставою для скасування дозволів (судова практика Верховного Суду);

- економічний злочин та втрата стратегічного ресурсу: ділянка має робочу залізничну гілку; в Європі такі зони перетворюють на мультимодальні логістичні центри, забудова їх житлом — це безповоротна втрата інфраструктури, що живить економіку міста;

- відсутність альтернатив: замість ревіталізації промзони під інноваційні парки, місто отримує «спальник», який не створює робочих місць, а лише навантажує бюджет;

- порушення санітарних норм (ДСП 173-96) - навколо ділянки - металобази, заводи та майстерні. Санітарно-захисні зони цих підприємств перекривають територію ЖК, проживання людей тут небезпечно для здоров'я через шум, вібрацію та металевий пил, житлові будинки плануються впритул до колій, що порушує норми шумового захисту та безпеки (мінімум 100 метрів від осі крайньої залізничної колії згідно з ДБН);

- критична загроза безпеці, транспортний колапс: вихід із під'їздів багатоповерхівок веде на швидкісну магістраль, зупинка громадського транспорту не розрахована на таку кількість людей, відсутність безпечних пішохідних переходів та розв'язок призведе до смертельних ДТП;

- антропогенне навантаження: додаткові 5000+ мешканців та їхні авто остаточно заблокують [REDACTED], жодних розрахунків пропускну здатності траси забудовник не надав;

- дефіцит соціальної інфраструктури (ДБН Б.2.2-12:2019), у радіусі доступності немає жодного вільного місця в освітніх закладах, будівництво ЖК без будівництва шкіл — це пряме порушення норм щільності населення; найближчі лікарні перевантажені, а нова інфраструктура проектом не передбачена;

- урбаністична деградація та альтернатива: замість реновації 25-поверхові будинки знищують вигляд району та створюють ефект гетто. В ЄС середня поверховість у таких зонах не перевищує 6-9 поверхів.

Шляхом перевірки відомостей, які містяться в Реєстрі будівельної діяльності Єдиної електронної системи у сфері будівництва за параметрами пошуку: «адреса: [REDACTED]» встановлено наявність інформації щодо видачі замовнику будівництва: АТ «КІЇВМЕТАЛ» (05471632) дозволів на виконання будівельних робіт:

- від 25.06.2025 ІУ013250605963 «Нове будівництво комплексу житлових будинків з вбудовано-прибудованими закладами громадського призначення та дошкільними навчальними закладами, будівель громадського призначення, трансформаторних підстанцій, закладу загальної середньої освіти та багаторівневих паркінгів за адресою: [REDACTED] (1 черга будівництва)»;

- щодо видачі дозволу на виконання будівельних робіт від 26.08.2025 ІУ013250820145 «Нове будівництво комплексу житлових будинків з вбудовано-прибудованими закладами громадського призначення та дошкільними навчальними закладами, будівель громадського призначення, трансформаторних підстанцій, закладу загальної середньої освіти та багаторівневих паркінгів за адресою: [REDACTED] (II черга будівництва)».

Статус дозвільних документів «діючий».

Будівництво здійснюється на земельній ділянці з кадастровим номером [REDACTED], площею 13.7119 га та цільовим призначенням згідно з ДЗК: 02.10 – для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури, форма власності: комунальна, документ на земельну ділянку: договір оренди землі, №1310 від 07.06.2024.

Функціональне призначення: територія змішаної житлово-громадської забудови та частково територія вулиць і доріг згідно з Детальним план території реконструкції частини промрайону Воскресенський у Дніпровському районі м. Києва, затвердженим рішенням Київської міської ради від 18.05.2023 № 6380/6421. Ознака відповідності цільового використання та функціонального призначення земельної ділянки: відповідає.

Відповідно до пункту 42 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» затвердження в установленому порядку місцевих містобудівних програм, генеральних планів забудови відповідних населених пунктів, іншої містобудівної документації належить до виключної компетенції сільських, селищних, міських рад.

Відповідно до підпунктів 5–10 пункту «а» частини першої статті 31 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» до власних (самоврядних) повноважень виконавчих органів сільських, селищних, міських рад у галузі будівництва належать: визначення у встановленому законодавством порядку відповідно до рішень ради території, вибір, вилучення (викуп) і надання землі для містобудівних потреб, визначених містобудівною документацією; підготовка і подання на затвердження ради відповідних місцевих містобудівних програм, генеральних планів забудови населених пунктів, іншої містобудівної документації; встановлення на відповідній території режиму використання та забудови земель, на яких передбачена перспективна містобудівна діяльність; координація на відповідній території діяльності суб'єктів містобудування щодо комплексної забудови населених пунктів; надання відповідно до закону містобудівних умов і обмежень забудови земельних ділянок; проведення громадського обговорення містобудівної документації;

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» – 3, «проти» – немає

### **Рішення прийнято**

Голова Комісії	<i>[підпис]</i>	Нікітчина І.В.
Член Комісії	<i>[підпис]</i>	Надопта С.В.
Секретар Комісії	<i>[підпис]</i>	Віннік О.Ю.