

ВИСНОВОК № 56/02-4-02/25
Комісії щодо розгляду звернень у сфері містобудівної діяльності
Державної інспекції архітектури та містобудування України

від «01» квітня 2025 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	Кузнецов С.О.
Член Комісії	Сударенко Д.В.
Секретар Комісії	Бондарчук О.В.

Стосовно: розгляду звернення Віш Олега Миколайовича, вх.№ В/604/08-25 від 12 березня 2025 року, щодо нового будівництва офісної будівлі з вбудованими комерційними приміщеннями та паркінгом по [REDACTED] Повноваження голови ОСББ не підтверджено, розгляд здійснено у порядку звернень громадян.

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

Відповідно до матеріалів звернення, та усних пояснень, на земельній ділянці (кадастровий номер - [REDACTED], що з однієї сторони межує з прибудинковою територією будинку по [REDACTED] розпочато будівництво офісної будівлі за зареєстрованим ДІАМ повідомленням про початок виконання будівельних робіт ІУ051240426137 від 29.04.2024, замовник: ТОВ«ЕТАЛОНІНВЕСТБУД» (39064192).

На думку заявника зазначеним будівництвом порушуються норми щодо відсотку забудови земельної ділянки, протипожежної безпеки, та благоустрою території.

Не забезпечено належну кількість місць для паркування автотранспорту, проїзди пожежних машин, для потреб будівництва захоплено частину прибудинкової території, не наданої у користування, занижено клас наслідків (відповідальності) об'єкта будівництва, відтак проектна документація не пройшла експертизу щодо забезпечення норм надійності конструкцій, пожежної безпеки та цивільного захисту.

Проектна документація потребує приведення у відповідність до чинного законодавства, будівельним нормам, державним стандартам і правилам, статті 5 Закону України «Про основи містобудування» щодо забезпечення законних інтересів та вимог мешканців суміжної забудови, які полягають виключно у дотриманні забудовником діючого містобудівного законодавства і встановлених будівельних норм.

У Реєстрі будівельної діяльності Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва за параметром пошуку «ІУ05124042613» наявні відомості щодо проектної документації PD01:3132-3214-3476-5275 редакція №1 від 24.04.2024 «Нове будівництво офісної будівлі з вбудованими комерційними приміщеннями та паркінгом

по [REDACTED] затвердженої 26.04.2024 замовником ТОВ «ЕТАЛОНІНВЕСТБУД» (39064192), підписант: Семенюк Олександр Іванович [REDACTED] проєктувальник: ФОП Мартинюк Павло Євгенович [REDACTED]

У розрахунку класу наслідків, зазначено: будівля складається з офісних приміщень розрахунковою площею 3744.79 м² та визначено кількість осіб, які постійно перебувають на об'єкті, $N_{\text{іоф.}}=50$ осіб, які згідно з технологічною частиною проєкта та 1 змінному режиму роботи – працюють в офісних приміщеннях.

На аркуші 19 тому 1 «Вихідні дані. Загальна пояснювальна записка» зазначено: «Загальна кількість людей, яка постійно перебуває на об'єкті, становить $N_1=50$ осіб. За кількістю осіб, які постійно перебувають на об'єкті, офісно-готельно-ресторанний комплекс відноситься до класу наслідків (відповідальності) СС1».

Технологічні рішення офісних приміщень як і технологічні та планувальні рішення готельно-ресторанного комплексу у проєкті відсутні.

Разом з тим, відповідно до основних ТЕП (PD01:3132-3214-3476-5275): загальна площа будівлі становить: 4541.72 м², загальна площа приміщень: 4365.34 м², корисна площа: 4116.89 м². А відповідно до планів 1-поверху та 2-4 типових поверхів площа офісних приміщень складає 2799.63 м².

Для розрахунку кількості осіб, які постійно або періодично перебувають у будівлі громадського призначення може бути використаний «Методичний посібник. Деякі особливості визначення класу наслідків (відповідальності) та категорії складності об'єктів будівництва», затверджений рішенням НТР Мінрегіону від 10.12.2015 № 88, розробник: Мінрегіон.

У методичному посібнику зазначено: ДБН 13.2.2-28:2010 «Будинки і споруди. Будинки адміністративного та побутового призначення» регламентує площу робочого приміщення на 1 працівника не менше 6 м², з урахуванням допоміжних приміщень вона становить 10 м² загальної площі на 1 працівника, або 3 працівника на приміщення (уточнюється за планувальними рішеннями).

У разі відсутності чинних нормативів для певних типів громадських будівель, а також для виробничих будівель та споруд, кількість осіб, які постійно або періодично перебувають на об'єкті, визначається за технологічним розділом проєкту (відсутні).

Таким чином, загальна кількість людей, яка постійно перебуває в офісі може становити $N_{\text{іоф.}}=2799,63/10=280$ осіб, що відповідає класу наслідків СС2.

Відповідно до ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення» проєктування громадських будівель та споруд здійснюється з урахуванням вимог інженерно-технічних заходів цивільного захисту відповідно до ДБН В.1.2-4 та ДСТУ 8773.

У складі громадських будівель і споруд передбачаються захисні споруди цивільного захисту або споруди подвійного призначення згідно з Кодексом цивільного захисту України, ДБН В. 1.2- 4, та ДБН В.2.2-5. Проєктування захисних споруд цивільного захисту, за винятком тих, що повинні бути у постійній готовності до використання, за призначенням, здійснюються з урахуванням використання таких споруд у мирний час для господарських, культурних та побутових потреб. Під час проєктування захисних споруд цивільного захисту (споруди подвійного призначення) враховуються вимоги ДБН В.2.2-40 щодо доступності і передбачення у таких спорудах

не менше ніж 10% місць для осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення.

Розділ «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту» не розроблено.

Крім того, згідно з частиною третьою статті 79 Земельного кодексу України право власності на земельну ділянку розповсюджується на простір, що знаходиться над та під поверхнею ділянки на висоту і на глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд.

Однак, проектом передбачено, що 2-5 поверхи будівлі консольно виступають за межі земельної ділянки з кадастровим номером [REDACTED] на землі комунальної власності, а запроєктовані місця паркування для маломобільних груп населення з числа відвідувачів офісної будівлі з вбудованими комерційними приміщеннями заплановано на прибудинковій території будинку по вул. Свободи 3/1 у м. Хмельницькому, не наданих у користування ТОВ «ЕТАЛОНІНВЕСТБУД» (39064192).

Матеріалами звернення доведено загрозу неврахування проектними рішеннями протипожежних норм, норм цивільного захисту, наявність реального ризику настання негативного впливу на права, законні інтереси, життя та здоров'я людини.

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 **ВИРІШИЛА:**

Обставини, викладені у зверненні, можуть бути підставою для здійснення позапланової перевірки.

ГОЛОСУВАЛИ:

«за» – 6, «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>	Кузнецов С.О.
Член Комісії	<i>[підпис]</i>	Сударенко Д.В.
Секретар Комісії	<i>[підпис]</i>	Бондарчук О.В.