

ВИСНОВОК № 146/02-4-02/25

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

від «02» вересня 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	Калиновський Є.А.
Член Комісії	Сударенко Д.В.
Секретар Комісії	Бондарчук О.В.

Стосовно: розгляду звернення Хмельницького Сергія Івановича, вх.№ Х/2594/08-25 від 22 серпня 2025 року, щодо нового будівництва офісної будівлі з вбудованими приміщеннями комерційного призначення та підземним паркінгом за адресою: [REDACTED] з урахуванням додаткових матеріалів та пояснень замовника будівництва ТОВ «АВІЛА БІЗНЕС ЦЕНТР» (45873356), вх.№ 11308/07-25 від 01 вересня 2025 року, вх.№ 11403/07-25 від 02 вересня 2025 року.

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

Звернення Хмельницького С.І. від 30.07.2025 скеровано за належністю до ДІАМ Управлінням з питань державного архітектурно-будівельного контролю Хмельницької міської ради (далі - Управління), лист від 18.08.2025 № 2491-25, яке надійшло в свою чергу до Управління від Департаменту захисту та збереження культурної спадщини Міністерства культури та стратегічних комунікацій України (далі – МКСК) листом від 11.08.2025 № 06/113/7655-25, у якому МКСК просить Управління здійснити позапланову перевірку дотримання вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм, стандартів і правил на об'єкті: «Нове будівництво офісної будівлі з вбудованими приміщеннями комерційного призначення та підземним паркінгом по [REDACTED] у [REDACTED] про прийняте рішення повідомити у визначений законодавством строк заявника та МКСК.

Відповідно до матеріалів звернення Хмельницького С.І. від 30.07.2025 попри припис МКСК від 24.04.2025 № 8/56/25 з вимогою до забудовника припинити проведення будь-яких будівельних робіт на об'єкті «Нове будівництво офісної будівлі з вбудованими приміщеннями комерційного призначення та підземним паркінгом по [REDACTED] у місті Хмельницькому», які виконуються в межах історичного ареалу [REDACTED] (наказ Міністерства культури України від 24.05.2018 № 450), з порушенням вимог статті 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини» за відсутності погодженої з центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері охорони культурної спадщини, відповідної проектної документації, будівельні роботи не припиняються.

Заявником подано заяву від 28.05.2025 до обласної прокуратури з приводу зазначеного будівництва, за якою 11.07.2025 відкрито кримінальне провадження, але будівництво продовжується.

Заявник зазначає, що Управлінням здійснювалося обстеження об'єкту будівництва, яким встановлено ймовірні порушення законодавства та державних будівельних норм, визнано що

будівництво має ознаки самочинного, що Головним Управлінням Держгеокадастру у Хмельницькій області було встановлено ознаки самовільного зайняття земель загального користування комунальної власності, Управління архітектури та містобудування Хмельницької міської ради також визнало, що це будівництво має ознаки самочинного.

Громадська будівля займає майже 100 відсотків земельної ділянки, а наступні поверхи нависають над суміжними ділянками та тротуаром (виходить за межі червоних ліній вулиці).

Будівельний паркан встановлено поза межами відведеної земельної ділянки безпосередньо по бортовому каменю проїзної частини вулиці, захопивши землі загального користування (тротуар), наражаючи пішоходів на смертельну небезпеку.

До звернення додається Акт обстеження об'єкта містобудування щодо дотримання законодавства, затвердженої містобудівної документації від 04.09.2024, складений в.о. начальника Управління Вінер М.В., головним спеціалістом Управління Дзятком П.М., якими встановлено таке.

На земельній ділянці з кадастровим номером [REDACTED] проводиться нове будівництво офісної будівлі з вбудованими приміщеннями комерційного призначення та підземним паркінгом (повідомлення про початок виконання будівельних робіт ІУ051230530506 від 31.05.2023).

Згідно з містобудівними умовами та обмеженнями MU01:0740-1325-1757-8597 (далі – МУО) гранично допустима висотність об'єкта будівництва складає 16,2 м.

Відповідно до ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди», Б. 10 висота будівлі визначається від найнижчої проектною позначки землі до верхньої позначки найвищого конструктивного або інженерного елемента будівлі (парапету покрівлі, гребня покрівлі), верха фронтона, купола, шпилю, вежі. До верха конструктивного або інженерного елемента будівлі відносяться надбудови для виходу на покрівлю, для розміщення технічного обладнання, труби, підхрестове яблуко в храмах, дзвіницях.

Верхня відмітка стіни верху конструкції покрівлі згідно з проектом має відмітку 16,2 м. Однак, з урахуванням конструкції покрівлі загальною товщиною 720 мм становитиме 16.62 м.

При цьому в проекті умовно не показані відмітки конструкцій, що розташовані вище, а саме: огороження на покрівлі, вентканали з санвузлів, вихід на покрівлю зі сходової клітки тощо.

Так, згідно з пунктом 11.5 ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди» висота огороження на покрівлі становить 1.2 м. Тобто, відмітка верху огороження становитиме $16.62 \text{ м} + 1.2 \text{ м} = 17.84 \text{ м}$.

Згідно з пунктом 7.3.10 ДБН В.2.5-67:2013 «Опалення, вентиляція та кондиціонування» - висоту вентиляційної труби системи витяжної природної вентиляції, що розташована на відстані, яка дорівнює або більша за висоту суцільної конструкції, яка виступає над покрівлею, слід приймати: не менше ніж 0,5 м над плоскою покрівлею. Тобто, орієнтовна відмітка верху вентиляційної труби системи вентиляції становитиме $16.62 + 0.5 = 17.12 \text{ м}$.

Машинне відділення ліфта матиме висоту понад 2 м, що зумовлено технологічними вимогами до функціонування та обслуговування ліфта. Тобто, орієнтовна відмітка верху машинного відділення ліфта може становити понад $16.62 \text{ м} + 2.0 \text{ м} = 18.62 \text{ м}$.

Згідно з МУО мінімальна відстань від об'єкта до меж земельної ділянки становить 1 м.

Однак, фактично спостерігається таке: з північної сторони - другий і вищі поверхи виходять за межі земельної ділянки орієнтовно на 1.5 м; з західної сторони - другий і вищі поверхи виходять за межі земельної ділянки на тротуар, з південної сторони - другий і вищі поверхи виходять за межі земельної ділянки на тротуар орієнтовно на 1.3 м, з східної сторони - відстань від стіни будівлі до меж ділянки орієнтовно від 0 до 0.5 м. Встановити точні відстані можливо виключно за результатами топографо-геодезичного знімання.

Будівля запроектована висотою у 4 поверхи, не рахуючи технічного поверху.

Згідно з пунктом 15.3.1 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» - для забезпечення можливості проїзду пожежних автомобілів до громадських будинків, гаражів висотою 5 поверхів і більше проїзди слід передбачати з усіх сторін. До будинків меншої поверховості проїзди можна влаштовувати з однієї поздовжньої сторони. Відстань від краю проїзду до зовнішньої стіни будинку слід приймати 5-7 м для будинків з умовною висотою до 26.5 м. Для пожежних автомобілів слід передбачати проїзди завширшки не менше ніж 3.5 м або смуги завширшки не менше ніж 6 м, які повинні бути розраховані на відповідні навантаження від пожежного автомобіля. Тобто, для 4-х поверхової будівлі необхідно забезпечити мінімальну відстань для проїзду для пожежних автомобілів: $3.5 \text{ м} + 5 \text{ м} = 8.5 \text{ м}$ між зовнішньою стіною будівлі та межами ділянки з повздовжньої сторони будівлі.

Будівля має поздовжні сторони зі східного та західного боку. Вздовж однієї з цих сторін, з врахуванням вищевказаного, має бути проїзд для пожежних машин. З західного боку будівлі проходить вулиця Свободи з контактними мережами тролейбусів, що унеможливорює використовувати її у якості проїзду для пожежних автомобілів, оскільки це суперечить вимогам пункту 15.3.7 ДБН 6.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» - дерева, що висаджують біля будинків, не повинні перешкоджати проїзду пожежних автомобілів. У зоні між будинками і проїздами, а також на відстані 1.5 м від проїзду з протилежного боку будинку не допускається розміщення огорож, повітряних ліній електропередач і рядкового насадження дерев.

Зі східної сторони будівлі зовнішні стіни зводяться без врахування відстані для проїзду 8.5 м. Зовнішні стіни зводяться на відстані орієнтовно від 0 до 0.5 м до межі земельної ділянки відведеної для будівництва.

Можливість проїзду пожежних автомобілів до жодної з повздовжніх стін даного громадського будинку не забезпечено.

На генплані запроектована номінально автостоянка на 2 машиномісця для МГН. Автостоянка запроектована поза межами земельної ділянки з кадастровим номером [REDACTED] та передбачений на тротуарі, що належить до земель загального користування.

Згідно з пунктом 5.4.1. ДБН В.2.2- 40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд» РОЗМІРИ стоянки для МГН мають становити 3.5*5м.

У проекті автостоянка, яка має мати ширину 3.5 м, запроектована на тротуарі завширшки 2,5 м, що унеможливорює рух по тротуару як для пішоходів, так і для МГН.

Відповідно до пункту 5.1.4 ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд» ширина пішохідних шляхів із зустрічним рухом повинна бути не менше 1.8 м.

Відповідно до пункту 10.8.11 ДБН 5.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» використання доріжок, тротуарів та пішохідних і зелених зон для стоянки авто транспорту не допускається.

Зважаючи на вищевикладене, вбачається, що у вказаному об'єкті будівництва відсутня належна автостоянка для МГН.

В будівлі запроектовано лише один ліфт всупереч вимогам пункту 8.6.3 ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будівлі та споруди» кількість пасажирських ліфтів встановлюється згідно з ДСТУ ISO 4190-6 та розрахунком, але їх кількість повинна бути не менше двох. Допускається другий ліфт замінити вантажним, у якому допускається перевозити людей, якщо за розрахунком вертикального транспорту достатньо встановлення одного пасажирського ліфта.

Всупереч вимог пункту 4.4. ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будівлі та споруди» на території будівлі не запроектовано облаштування контейнерного майданчика для збирання побутових відходів згідно з ДСТУ-Н Б В.2.2-7 та санітарними нормами.

Згідно з робочим проектом, реєстраційний номер у ЄДЕССБ PD01:7766-4146-2311-4725, на другому поверсі запроектовано кафе.

Згідно з пунктом 5.2.2 ДБН В.2.2-25:2009 «Підприємства харчування (заклади ресторанного господарства)» на земельній ділянці слід передбачити чітке зонування, з виділенням: виробничої зони, куди можуть входити господарський двір з під'їзними шляхами для вантажних автомобілів, розвантажувальний майданчик, що примикає до групи складських приміщень, сміттєзбірник, майданчик відпочинку для персоналу: стоянки для індивідуального автотранспорту.

На земельній ділянці вищезгаданої громадської будівлі з вбудованим закладом підприємства харчування відсутня необхідна виробнича зона.

Відповідно до частини першої статті 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини» з метою захисту традиційного характеру середовища окремих пам'яток, історико-культурних заповідників, історико-культурних заповідних територій та об'єктів всесвітньої спадщини визначаються зони охорони (охоронні зони, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару) і буферні зони.

Межі та режими використання зон охорони визначаються науково-проектною документацією, що складається за результатами проведених досліджень.

Відповідно до креслень історико-архітектурного опорного плану м. Хмельницький земельна ділянка з кадастровим номером [REDACTED] розташована в зоні регулювання забудови 2 категорії.

Будівництво, реконструкція, земляні та інші роботи в зоні регулювання забудови можуть здійснюватися лише за проектами, погодженими з органами охорони культурної спадщини (пояснювальна записка до історико-архітектурного опорного плану м. Хмельницький).

Згідно з абзацом 16 частини другої статті 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини» земляні роботи в межах зони охорони проводяться виключно за умови проведення попередніх археологічних розвідок.

З урахуванням зазначеного будівництво здійснюється з істотними порушеннями МУО, ДБН 5.2.2-12:2019, ДБН В.2.2-9:2018, ДБН В.2.2-25:2009, ДБН В.2.2-40:2018, ДСП 173-96.

Згідно зі статтею 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.

Водночас відповідно до письмових пояснень замовника будівництва, вх.№ 11308/07-25 від 01.09.2025, МУО не містять відомостей про розташування об'єкта в межах історичного ареалу, не встановлюють спеціальних охоронних режимів і не передбачають необхідності одержання погоджень органу охорони культурної спадщини у зв'язку з такими межами.

У процесі розроблення та затвердження проєктної документації «Нове будівництво офісної будівлі з вбудованими приміщеннями комерційного призначення та підземним паркінгом [REDACTED] № 515/23 від 17.04.2023 (реєстраційний номер PD01:7766-4146- 2311-4725), а також під час подання повідомлення про початок виконання будівельних робіт (IU051230530506), ЄДЕССБ не формувала зауважень і не ідентифікувала будь-які обмеження, пов'язані з розташуванням у межах історичного ареалу.

Відповідно до пояснень, замовник не позбавлений права та можливості звернутися до МКСК для отримання відповідного погодження, якщо об'єкт розташований у межах історичного ареалу, вважає, що сама по собі наявність історичного ареалу не є перешкодою для реалізації будівництва за умови дотримання встановленої законом процедури.

Відповідно до письмових пояснень замовника будівництва, вх.№ 11403/07-25 від 02.02.2025, гранична висота будівлі буде приведена у відповідність до вимог вихідних даних, визначених пунктом 1 МУО.

З цією метою передбачається зміна конструктивного рішення: відмова від застосування утеплювача на покритті над технічним поверхом, переведення технічного поверху у «холодний» та перенесення утеплювального шару на підлогу, тобто на покриття над 4 поверхом будівлі.

Замовник заперечує недотримання мінімальної відстані від об'єкта до межі земельної ділянки, пояснюючи тим, що пункт 6.1.40 ДБН Б.2.2-12:2019 вимагає при розташуванні житлових та громадських будівель на земельних ділянках забезпечити санітарні норми і вимоги пожежної безпеки за ДБН В.1.1-7:2016, зокрема для будинків на суміжних ділянках. Норми не встановлюють загального обов'язкового відступу від межі для громадських будівель.

Вимога щодо рядкового насадження дерев, які не повинні перешкоджати проїзду пожежних машин, буде виконана шляхом приведення існуючих насаджень у відповідність до будівельних норм. Зокрема, колоподібні туї, висаджені зі східної поздовжньої сторони будівлі, будуть переведені у стан кущів шляхом обмеження їх висоти у межах 6–10 метрів, що відповідає визначенню «кущ» у чинних нормативних документах.

Разом з цим замовник зазначає, що вимога щодо розміщення пожежного проїзду виключно в межах відведеної земельної ділянки у діючих державних будівельних нормах відсутня. Пожежні проїзди нормуються за параметрами доступності та ширини відповідно до положень ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», але обмеження їх розташування лише межами земельної ділянки законодавством не встановлено.

Зазначена житлова будівля, до якої зауважено недотримання протипожежної відстані відповідно до пункту 15.2.2 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» придбана попереднім замовником, Семенюком О.І., та перебуває у процесі зміни функціонального призначення з житлової на нежитлову.

Відповідно до пункту 15.2.2 ДБН Б.2.2-12:2019, протипожежні відстані, наведені у таблицях 15.2 та 15.3, можуть не застосовуватися у випадках, коли йдеться про розташування житлових та громадських будівель (у тому числі між житловими та громадськими), якщо сумарна площа забудови, включаючи незабудовану площу між ними, дорівнює найбільшій допустимій площі протипожежного відсіку в межах поверху будинку з найменшим ступенем вогнестійкості.

З огляду на зміну функціонального призначення зазначеної будівлі та передбачені проектні рішення, протипожежні відстані будуть приведені у відповідність до моменту введення об'єкта в експлуатацію.

Пункт 5.4.1 ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд» встановлює вимогу щодо розміщення паркувальних місць для транспорту осіб з інвалідністю на відстані не більше ніж 50 метрів від входів до будівель.

Вказана вимога буде виконана шляхом забезпечення відповідних місць як на існуючих міських стоянках, розташованих у межах нормативно визначеної відстані, так і у проектному підземному паркінгу об'єкта. Таке рішення дозволяє дотриматися вимог інклюзивності та забезпечити безперешкодний доступ маломобільних груп населення відповідно до положень чинних державних будівельних норм.

Згідно з пунктом 8.6.3 ДБН В.2.2-15:2019 кількість пасажирських ліфтів встановлюється відповідно до вимог ДСТУ ISO 4190-6 та розрахунку.

Надається розрахунок, який підтверджує достатність встановлення одного пасажирського ліфта. Додаток Б ДБН В.2.2-15:2019 має довідковий характер та складений на

основі положень ДСТУ ISO 4190-6, при цьому враховує лише площу приміщення (18 м²) без урахування висоти поверху.

Проте пункт 8.6.3 ДБН В.2.2-15:2019 прописано саме так, як зазначено у акті обтеження, кількість повинна бути не менше двох.

Відповідно до пункту 4.9 ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва» до багатоповерхових будинків (без віднесення їх до будинків підвищеної поверховості) належать будинки з умовною висотою до 26,5 м. Проектом прийнято мінімальну нормативну висоту поверху 3,3 м; посадковим поверхом визначено перший поверх; різниця висот між посадковим та 4-м поверхом складає 9,9 м, що не перевищує граничної умовної висоти 26,5 м.

Таким чином, різниця між відмітками посадкового та останнього поверху, а також інтервал очікування на посадковому поверсі для проектованої 4-поверхової будівлі відповідають аналогічним показникам для 9-поверхової будівлі з умовною висотою 26,5 м.

Відповідно до додатку С (програма 100) ДСТУ ISO 4190-6, влаштування одного ліфта допускається за умови максимальної кількості осіб на поверсі, що обслуговується, – 53 особи, а загальна кількість осіб на всіх поверхах над основним не повинна перевищувати 159 осіб (53 × 3).

Згідно з проектними рішеннями:

- середня площа приміщень на одному поверсі складає 302,68 м²;
- кількість приміщень на поверх – 8 одиниць;
- максимальна кількість осіб на поверсі – 25;
- загальна кількість осіб на всіх поверхах над основним – не більше 100 осіб (відповідно до розрахунку класу наслідків).

Таким чином, фактична кількість осіб, які обслуговуються ліфтом у проектованій будівлі, не перевищує 100 осіб, що є меншим за нормативну граничну кількість (159 осіб) для одного ліфта. У порівнянні з максимально допустимим нормативним навантаженням (за діаграмою додатку С ДСТУ ISO 4190-6), проектна кількість становить на 59 осіб менше, тобто 63% від нормативного показника.

На думку замовника це підтверджує можливість обслуговування усіх користувачів будівлі одним ліфтом при дотриманні нормативів щодо здатності перевезення пасажирів та інтервалу очікування.

Розміщення контейнерів для побутових відходів буде виконане у відповідності до вимог пункту 2.10 Державних санітарних норм та правил утримання територій населених місць, затверджених постановою Головного державного санітарного лікаря України. Додатково зазначаємо, що проектована будівля відповідно до Національного класифікатора України ДК 018:2023, пункт 4, класифікована як офісна. У зв'язку з цим вимоги щодо зонування її території як території підприємства громадського харчування є безпідставними та такими, що не відповідають фактичному функціональному призначенню об'єкта.

Отже, пояснення замовника підтверджують необхідність коригування проектної документації в частині висотності, наявності невирішеного питання паркування МГН та встановлення двох ліфтів, не надано відповіді щодо наявності права користування земельними ділянками загального користування (територія вулиць та доріг) для облаштування будівельного майданчика та паркану.

Крім того, відповідно до підрахунку загальної площі 2 поверху за робочим проектом офісної будівлі з вбудованими приміщеннями комерційного призначення та підземним паркінгом по [REDACTED] «Архітектурна частина. 515/23-1-АР» (арк. 8) загальна площа приміщень 2.1-2.12 складає 406.62 кв.м.

Площа ж земельної ділянки з кадастровим номером [REDACTED] становить 386.00 кв.м.

Зазначене доводить самочинне будівництво за межами відведеної земельної ділянки.

Згідно зі статтею 79 Земельного кодексу України земельна ділянка - це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. Право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на поверхневий (грунтовий) шар, а також на водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, які на ній знаходяться, якщо інше не встановлено законом та не порушує прав інших осіб. 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.

Матеріалами звернення підтверджено 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 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>	Калиновський Є.А.
Член Комісії	<i>[підпис]</i>	Сударенко Д.В.
Секретар Комісії	<i>[підпис]</i>	Бондарчук О.В.