

Висновок № 39

комісії Управління державного архітектурно-будівельного контролю
Черкаської міської ради
щодо розгляду звернень у сфері містобудівної діяльності

від «16» вересня 2026 року

Місце проведення засідання: м. Черкаси, вул. Байди Вишневецького, 36,
1 поверх, 119а каб.

Склад Комісії, що здійснювала розгляд звернення:

Голова комісії

Заступник голови комісії:

Член комісії

Секретар комісії

Очеретній С.І.

Загородній А. С.

Демідова Т.О.

Решетило О.М.

Комісія Управління державного архітектурно-будівельного контролю Черкаської міської ради щодо розгляду звернень у сфері містобудівної діяльності (далі – Комісія) розглянувши звернення [REDACTED] від 26.08.2026 вх. № Ко-15349-2, від 26.08.2026 вх. № Ко-15350-2 та звернення [REDACTED] від 31.08.2026 вх. № К-15616-2, від 31.08.2026 вх. № К-15767-2, від 02.09.2026 вх. К-15888-2, від 08.09.2026 вх. № К-16024-2 щодо будівництва таунхауса з адресою: [REDACTED] та з підстав відповідно до протоколу засідання Комісії № 22 від 16.09.2026

ВСТАНОВИЛА:

Відповідно до обставин, викладених у зверненнях громадянки [REDACTED] від 26.08.2026, вх. № Ко-15349-2, вх. № Ко-15350-2, та громадянки [REDACTED] від 31.08.2026, вх. № К-15616-2, вх. № К-15767-2, від 02.09.2026, вх. № К-15888-2, від 08.09.2026, вх. № К-16024-2, за адресами: [REDACTED] здійснюється будівництво об'єкта, який, за інформацією заявників, є таунхаусом.

Згідно з інформацією, наданою [REDACTED], яка є власницею земельної ділянки та розташованого на ній житлового будинку за адресою: [REDACTED], зазначений житловий будинок є дерев'яним, обкладеним цеглою, та розташований на відстані орієнтовно 1–1,2 м від спільної межі (паркану) із земельною ділянкою за адресою: [REDACTED].

Заявниця зазначає, що проведення будівельних робіт на суміжній земельній ділянці може впливати на належний їй житловий будинок, з огляду на його

конструктивні особливості та незначну відстань до спільної межі земельних ділянок.

На цій суміжній земельній ділянці на даний час здійснюється активне масштабне будівництво багатоповерхової капітальної будівлі з цегли.

Зі слів заявниці, сумарна відстань між її будинком та будинком, що будується, становить максимум 7,2 метра.

Дане будівництво здійснюється з грубим порушенням пожежної безпеки, містобудівного законодавства та прав суміжних землекористувачів.

Відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» мінімальна протипожежна відстань(розрив) між житловими будинками її ступеня вогнестійкості (дерев'яний будинок, обкладений цеглою – III-IV) та капітальним цегляним будинком сусіда (I-II ступінь вогнестійкості) повинна становити не менше 8-10 метрів.

Зазначена відстань, на думку заявниці, не відповідає встановленим державними будівельними нормами вимогам щодо протипожежних та інших нормативних розривів між будівлями і спорудами та може створювати реальну загрозу безпеці.

Крім того, недотримання встановлених нормативних відступів може спричиняти погіршення акустичного комфорту та створювати передумови для перевищення допустимих рівнів шуму на суміжних земельних ділянках. Це, своєю чергою, може призводити до порушення встановлених санітарно-гігієнічних вимог щодо допустимого рівня шуму та негативно впливати на умови проживання і користування суміжними земельними ділянками.

Таке розташування будівель потенційно може створювати загрозу безпеці, життю та здоров'ю заявниці і членів її сім'ї, а також спричиняти ризики для розташованих поруч будівель, споруд та іншого майна.

У зв'язку з цим заявниця просить провести перевірку відповідності фактичного розташування зазначених будівель вимогам чинного законодавства та державних будівельних норм, зокрема щодо дотримання мінімально допустимих відстаней між будівлями та спорудами, протипожежних розривів, санітарних та інших нормативно встановлених вимог, що регламентують їх розміщення.

[REDACTED] повідомила, що, крім питання дотримання нормативних відстаней між будинками, потребує з'ясування також питання щодо кількості осіб та сімей, які планується розмістити у зазначеному житловому будинку.

Візуально наявно щонайменше три окремі входи до будинку. Така конфігурація може свідчити про можливість використання будинку для проживання декількох сімей та/або про його поділ на окремі житлові приміщення (квартири).

У зв'язку з можливим підключенням до зазначеної системи каналізації будинку, у якому може проживати значна кількість осіб, існує ризик надмірного навантаження на каналізаційні мережі та можливого пошкодження або прориву каналізаційних труб. У разі виникнення такої аварійної ситуації не виключається можливість потрапляння стічних вод у ґрунт та забруднення джерел питного

водопостачання, що може створити загрозу санітарно-епідемічному благополуччю мешканців.

Головний спеціаліст відділу контролю Управління державного архітектурно-будівельного контролю Черкаської міської ради Волкова Н.А. поінформувала, що в Реєстрі будівельної діяльності Єдиної електронної системи у сфері будівництва наявні відомості про реєстрацію дозвільного документа на право виконання будівельних робіт, а саме повідомлення про початок виконання будівельних робіт на підставі будівельного паспорта щодо об'єкта: «Будівництво житлового будинку по [REDACTED]», реєстраційний номер ЧК051250930156 від 30.09.2025. Замовник – [REDACTED].

Контрольні заміри відстаней між будинками, будівлями та іншими об'єктами можуть проводитися посадовими особами органу державного архітектурно-будівельного контролю безпосередньо під час здійснення заходу державного архітектурно-будівельного контролю.

На цей час відповідно до положень Постанови № 303 проведення заходів державного нагляду (контролю) у період дії воєнного стану обмежується. Разом із тим передбачено випадки, за яких проведення планових та позапланових заходів державного нагляду (контролю) допускається.

Зокрема, пунктом 2 Постанови № 303 передбачено можливість проведення позапланових заходів державного нагляду (контролю) за наявності загрози, що має негативний вплив на життя та здоров'я людини, навколишнє природне середовище, забезпечення безпеки держави, для виконання міжнародних зобов'язань України, за рішеннями центральних органів виконавчої влади, що забезпечують формування державної політики у відповідних сферах.

Отже, у період дії воєнного стану проведення позапланового заходу державного архітектурно-будівельного контролю допускається лише за наявності передбачених законодавством підстав та відповідного рішення центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у відповідній сфері.

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 7³ 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 Управління державного архітектурно-будівельного контролю Черкаської міської ради від 22.04.2026 № 5к, Комісія щодо розгляду звернень у сфері містобудівної діяльності

ВИРІШИЛА:

За результатом голосування («за» - 4; «проти» - 0; «утримались» - 0) наявні рекомендації щодо обґрунтованості позапланової перевірки та необхідності її проведення на підставі звернень [REDACTED] від 26.08.2026 вх. № Ко-15349-2, від 26.08.2026 вх. № Ко-15350-2 та звернення [REDACTED] від 31.08.2026 вх. № К-15616-2, від 31.08.2026 вх. № К-15767-2, від 02.09.2026 вх. К-15888-2, від 08.09.2026 вх. № К-16024-2 щодо будівництва таунхауса з адресою: [REDACTED].

Голова комісії	<i>[підпис]</i>	Сергій ОЧЕРЕТНІЙ
Заступник голови комісії	<i>[підпис]</i>	Андрій ЗАГОРОДНІЙ
Член комісії	<i>[підпис]</i>	Тетяна ДЕМІДОВА
Секретар комісії	<i>[підпис]</i>	Оксана РЕШЕТИЛО