

Висновок № 45

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

від «07» жовтня 2026 року

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

Склад Комісії, що здійснювала розгляд звернення:

Голова комісії

Очеретній С.І.

Член комісії

Демідова Т.О.

Секретар комісії

Решетило О.М.

Комісія Управління державного архітектурно-будівельного контролю Черкаської міської ради щодо розгляду звернень у сфері містобудівної діяльності (далі – Комісія) розглянувши заяви гр. [REDACTED] від 27.09.2026 (вх. № К-16706-2), від 27.09.2026 (вх. № Ко-1670-2) та від 27.09.2026 (вх. № К-16710-2) щодо об'єкта незавершеного будівництва розташованого навпроти будинків [REDACTED] на вулиці [REDACTED], неподалік від [REDACTED] та з підстав відповідно до протоколу засідання Комісії № 25 від 07.10.2026

ВСТАНОВИЛА:

Відповідно до обставин, викладених у заявах гр. [REDACTED] від 27.09.2026 (вх. № К-16706-2), від 27.09.2026 (вх. № Ко-1670-2) та від 27.09.2026 (вх. № К-16710-2) навпроти будинків [REDACTED] на вулиці [REDACTED], неподалік від [REDACTED] розташований об'єкт незавершеного будівництва.

[REDACTED] повідомила, що за фактичними ознаками будівельні роботи на об'єкті тривалий час не проводяться. На території земельної ділянки наявна відкрита підземна частина об'єкта орієнтовною глибиною до двох поверхів, із бетонними стінами, сходами, відкритими перепадами висоти та бетонною основою. Крім того, на земельній ділянці розташована окрема двоповерхова конструкція з металевих матеріалів.

Належне огороження будівельного майданчика та/або земельної ділянки відсутнє, у зв'язку з чим наявний вільний доступ сторонніх осіб до об'єкта.

Заявниця зазначила, що протягом тривалого часу на території об'єкта систематично перебувають діти та підлітки. Вони знаходяться безпосередньо біля відкритої частини споруди, користуються сходами та іншими

конструктивними елементами недобудови, розбивають скляні пляшки, кидають різні предмети вниз та вчиняють інші дії, які можуть створювати небезпеку для їхнього життя і здоров'я.

Крім того, за інформацією заявниці, протягом тривалого часу на зазначеній території накопичувалися побутові та інші відходи, зокрема автомобільні шини, уламки скла, гілля, суха трава та інші матеріали. Наявність зазначених матеріалів неодноразово призводила до виникнення пожеж.

Одна з пожеж, яка виникла на зазначеній території, була масштабною та потребувала близько чотирьох годин роботи підрозділу ДСНС, а також евакуації прилеглих будинків. Наступного дня на цій самій території відбулося повторне займання.

У зв'язку із зазначеним мешканців цікавить інформація щодо наявності та чинності дозвільних документів на будівництво зазначеного об'єкта, відомостей про його замовника, факту офіційного зупинення будівництва, а також прийняття рішення про консервацію об'єкта незавершеного будівництва.

Крім того, мешканців цікавить, наскільки фактичний стан будівельного майданчика відповідає затвердженій проєктній документації, зокрема в частині передбачених заходів безпеки та обмеження доступу сторонніх осіб до об'єкта.

Окремо порушено питання щодо наявності у проєктній документації вимог стосовно огороження будівельного майданчика, небезпечних зон, котловану та/або підземної частини об'єкта, а також інших заходів щодо фізичного обмеження доступу сторонніх осіб.

Також мешканців цікавить, які саме заходи щодо забезпечення безпеки людей, які можуть перебувати поблизу або на території об'єкта, передбачені проєктною документацією та чи виконані вони фактично, зокрема в частині огороження й обмеження доступу до небезпечних конструкцій та зон об'єкта.

Разом з тим, заявниця просить перевірити наявність та актуальний статус: документів, що надавали право на виконання підготовчих та будівельних робіт, містобудівних умов та обмежень; проєктної документації; повідомлень, декларацій, дозволів та інших документів, які стосуються початку і виконання будівельних робіт; документів щодо зупинення робіт; документів щодо консервації та/або розконсервації об'єкта.

██
██ повідомив, що є орендарем зазначеної земельної ділянки.

За його словами, було отримано відповідний дозвіл та розпочато будівництво об'єкта. У зв'язку з розподілом партнерів, а в подальшому через введення воєнного стану будівельні роботи були призупинені.

Раніше земельна ділянка була огорожена. Однак з часом огорожу було пошкоджено та частково викрадено.

За інформацією орендаря, планується проведення робіт із розчищення земельної ділянки, зокрема вирубування чагарників і дерев та прибирання сміття, а з наступного року планується продовження будівництва.

Головний спеціаліст відділу контролю Управління державного архітектурно-будівельного контролю Черкаської міської ради Волкова Наталія Адамівна поінформувала, що наявний дозвіл на виконання будівельних робіт від 26.05.2010 № 219-10 на об'єкт: «Будівництво адміністративно-торгівельної будівлі з приміщеннями комунально-побутового призначення, кафетерієм та літньою терасою та СТО на 3 пости по [REDACTED]». Замовник — [REDACTED].

Відповідно до пункту 8 розділу V «Прикінцеві положення» Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» дозволи на виконання будівельних робіт, отримані до набрання чинності цим Законом (до 12.03.2011), є чинними до завершення будівництва об'єкта.

Таким чином, якщо відповідно до отриманого дозволу будівництво об'єкта було розпочато та дозвіл був чинним на момент набрання чинності зазначеним Законом, такий дозвіл вважається чинним до завершення будівництва.

Разом із тим пунктом 15 Порядку розроблення проєктної документації на будівництво об'єктів, затвердженого наказом Мінрегіону № 45, визначено, що проєктна документація на об'єкт будівництва розробляється відповідно до будівельних норм, санітарних регламентів, національних стандартів і кодексів усталеної практики, обов'язковість застосування яких встановлена законодавством у сфері містобудівної діяльності та які є чинними на дату отримання експертного звіту.

Внесення змін до затвердженої проєктної документації на будівництво здійснюється у разі набрання чинності новими будівельними нормами або внесення змін до чинних, за винятком випадку, передбаченого абзацом десятим цього пункту.

Для об'єкта «Будівництво адміністративно-торгівельної будівлі з приміщеннями комунально-побутового призначення, кафетерієм та літньою терасою та СТО на 3 пости по [REDACTED]», проєкт якого розроблено у 2010 році, з метою відновлення будівельних робіт у 2027 році необхідно здійснити коригування проєктної документації з обов'язковим доповненням її відповідними розділами, зокрема щодо інженерно-технічних заходів цивільного захисту зі спорудою подвійного призначення/укриттям; забезпечення безбар'єрності для маломобільних груп відвідувачів та користувачів СТО; енергоефективності з розробленням енергетичного паспорта; комплексних систем протипожежного захисту та димовидалення приміщень кафе/СТО; охорони навколишнього природного середовища з урахуванням викидів від постів СТО.

Одним із першочергових заходів безпеки є встановлення та належне утримання огороження будівельного майданчика.

Огородження будівельного майданчика є тимчасовою конструкцією, призначеною для визначення меж будівельного майданчика, запобігання доступу сторонніх осіб, захисту пішоходів та учасників дорожнього руху від небезпечних факторів будівництва, а також недопущення несанкціонованого проникнення на територію виконання будівельних робіт.

Відсутність належного огороження будівельного майданчика створює ризик для життя та здоров'я сторонніх осіб і працівників, оскільки забезпечує вільний доступ до території, на якій існують джерела підвищеної небезпеки.

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» - 3; «проти» - 0; «утримались» - 0) наявні рекомендації щодо обґрунтованості позапланової перевірки та необхідності її проведення на підставі заяв гр. [REDACTED] від 27.09.2026 (вх. № К-16706-2), від 27.09.2026 (вх. № Ко-1670-2) та від 27.09.2026 (вх. № К-16710-2) щодо об'єкта незавершеного будівництва розташованого навпроти будинків [REDACTED] на вулиці [REDACTED], неподалік від [REDACTED].

Голова комісії

Сергій ОЧЕРЕТНІЙ

Член комісії

Тетяна ДЕМІДОВА

Секретар комісії

Оксана РЕШЕТИЛО