Висновок
комісії щодо розгляду звернень
фізичних чи юридичних осіб у сфері містобудівної діяльності
за адресою [redacted]

дата: 21.10.2026 м. Тернопіль

місце проведення: Відділ державного архітектурно-будівельного контролю Тернопільської міської ради, бульвар Тараса Шевченка,1, 3 поверх, 33 кабінет.

Комісія щодо розгляду звернень фізичних чи юридичних осіб у сфері містобудівної діяльності у складі посадових осіб відділу державного архітектурно-будівельного контролю Тернопільської міської ради:

- Михайло ГОРІШНИЙ – начальник відділу державного архітектурно-будівельного контролю, голова комісії;
- Ірина МИКИТОВИЧ - головний спеціаліст-юрисконсульт відділу державного архітектурно-будівельного контролю, секретар комісії;
- Члени комісії:
- Андріана ЯНИЦЬКА - головний спеціаліст-інспектор відділу державного архітектурно-будівельного контролю;
- Анатолій ОНИЩУК - головний спеціаліст з надання адміністративних послуг - інспектор

Розглянула 21.10.2026 звернення [redacted] про здійснення позапланового заходу державного архітектурно-будівельного контролю за адресою [redacted]

Висновок комісії:

Керуючись пунктом 7^{-1} – 7^{-3} Порядку здійснення державного архітектурно-будівельного контролю, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 23 травня 2011 року № 553 комісія щодо розгляду звернення у сфері містобудівної діяльності

ВИРІШИЛА:

Звернення заявника може бути підставою для здійснення позапланової перевірки виходячи з наступного.

Відділ державного архітектурно-будівельного контролю Тернопільської міської ради є виконавчим органом Тернопільської міської ради, у своїй діяльності керується Положенням про відділ державного архітектурно-будівельного контролю Тернопільської міської ради, затвердженим рішенням міської ради від 04.02.2022 № 8/12/20 «Про затвердження положень про виконавчі органи міської ради».

З метою належного розгляду з звернення [redacted] про здійснення позапланового заходу державного архітектурно-будівельного контролю за

адресою [redacted] відділом 21.10.2025 проведено засідання комісії відповідно до п.7^{-1}, п.7^{-2} Порядку здійснення державного архітектурно-будівельного контролю, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 23 травня 2011 року № 553.

За результатами засідання комісії встановлено наступні обставини.

шляхом перевірки відомостей, які містяться в ЄДЕССБ та на порталі Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва https://e-construction.gov.ua/ за критерієм пошуку «адреса – [redacted]» міститься інформація про зареєстроване відділом державного архітектурно-будівельного контролю Тернопільської міської ради повідомлення про початок виконання будівельних робіт №ТП051260617601 від 22.06.2026 «Нове будівництво індивідуального житлового будинку зі знесенням існуючих будівель за адресою в[redacted]», замовник [redacted], земельна ділянка з кадастровим номером [redacted], клас наслідків (відповідальності) СС1, статус «діючий».

Також наявна інформація про видані управлінням містобудування, архітектури та кадастру Тернопільської міської ради містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва «Нове будівництво індивідуального житлового будинку зі знесенням існуючих будівель за адресою [redacted]», затверджені Наказом № 1358 від 01.12.2025, замовник [redacted].

Заявниця стверджує, що замовником дотримані формальності, щодо отримання дозвільних документів, зокрема: отримано містобудівні умови та обмеження, зареєстровано повідомлення про початок будівництва щодо об'єкта будівництва класом наслідків (відповідальності) СС1. Проте, будівництво ведеться з грубим порушенням вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності зокрема:

Згідно з частиною 1 ст.34 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» право на виконання робіт виникає після:

- подання повідомлення — для об'єктів класу наслідків СС1 (п. 1 ч. 1 ст. 34);
- видачі дозволу на виконання робіт — для об'єктів класів СС2 та СС3 (п. 3 ч. 1 ст. 34).

Відповідно до розрахунків ДСТУ 8855:2019 житловий будинок секційного типу з комерційною пасажирською ліфтовою шахтою належить до класу наслідків не нижче СС2.

Ч. 7 ст. 34 Закону імперативно встановлено: «Виконання будівельних робіт без відповідного документа, передбаченого цією статтею, вважається самочинним будівництвом і тягне за собою відповідальність згідно із законом».

Оскільки дозвіл СС2 замовнику не видавався, реєстрація спрощеного повідомлення СС1 на багаторівневий об'єкт є виконанням робіт без належного документа, що тягне визнання будівництва самочинним.

Перевищення гранично допустимого відсотка забудови земельної ділянки (Таблиця 6.2 ДБН Б.2.2-12:2019 та МУО № 1358): Пунктом 2 розділу «Загальні вимоги» МУО № 1358 (у редакції Зміни № 2 від 11.06.2026 року) затверджено відсоток забудови ділянки площею 0.0844 га — 54%.

Зазначений показник прямо суперечить Таблиці 6.2 ДБН Б.2.2-12:2019, яка встановлює граничні параметри забудови земельної ділянки: для будинків до 3 поверхів — не більше 50%, а для будинків 4-5 поверхів — не більше 45%.

Більше того, фактично споруджений монолітний фундамент, цокольний рівень із приямками та нависаючі плити перекриття перекривають більшу частину наділу, перевищуючи навіть завідомо незаконний показник 54%.

Перевищення граничної висоти (12 м) та зведення п'яти рівнів споруди (пункти 6.1.3, 6.1.31 ДБН Б.2.2-12:2019 та МУО № 1358):

Фактично на майданчику вже зведено в залізобетоні: капітальний цокольний поверх відкритого типу (із масивними пілонами, характерними продухами та технологічним отвором під заїзд автотранспорту у вбудований паркінг/гараж, що згідно з ДБН В.2.3-15:2007 не є притаманним індивідуальній садибі), три надземні поверхи із заповненням стін та виносними консольними плитами балконів, а над ними — повністю залито монолітні колони 4-го житлового поверху, виставлено арматурні каркаси та завезено інвентарну опалубку для влаштування чергової плити перекриття.

Разом із виведеним ядром ліфтової шахти на об'єкті фізично споруджено 5 будівельних рівнів, що є прямим порушенням пункту 6.1.31 ДБН Б.2.2-12:2019, який імперативно забороняє будівництво в садибній зоні понад 3 поверхи. При цьому висота зведених конструкцій від планувальної позначки землі з боку відкритого цоколю та ліфтової шахти вже суттєво перевищує граничні 12,0 метрів, встановлені МУО.

Подальше продовження робіт (монтаж опалубки та бетонування верхньої плити перекриття) незворотно призведе до повної втрати інсоляції деяких квартир житлового будинку по вул. Білецька, 53 (ДСП 173-96, стаття 5 ЗУ «Про основи містобудування») та створює безпосередню загрозу безпеці суміжної забудови.

Порушення режиму садибної забудови. Замовник зареєстрував об'єкт під кодом «ДКБС 1110.3 Будинки садибного типу». Пунктом 6.1.31 ДБН Б.2.2-12:2019 імперативно закріплено: «Поверховість будинків межах території садибної забудови не може перевищувати 3-х поверхів без урахування мансарди. Розміщення багатоквартирних (секційних) будинків в кварталах садибної забудови не допускається». Спорудження чотирьохповерхової каркасно-монолітної споруди з окремою закритою ліфтовою шахтою та секційним коридорним плануванням на присадибній ділянці (код 02.01, зона Ж-1) є грубим порушенням пунктів 3.56 і 6.1.31 ДБН Б.2.2-12:2019 та свідчить про використання землі не за цільовим призначенням так як візуально вбачається будівництво багатоквартирного житлового будинку а не індивідуального житлового як стверджує замовник.

Порушення мінімальних відступів від межі земельної ділянки до існуючих будівель та споруд. Нависаючі монолітні плити та балкони споруди винесені фактично впритул до меж суміжних земельних ділянок з критичним скороченням установлених норм, що створює пряму загрозу пожежної безпеки (розділ 15 ДБН Б.2.2-12:2019) та порушує права суміжних землекористувачів та у випадку надзвичайної ситуації може завдати значної матеріальної шкоди та становити загрозу для життя людей, оскільки не буде достатньо місця для проїзду спецтехніки.

Також заявниця підкреслює, що сама по собі наявність чинного дозволу на виконання будівельних робіт не виключає необхідності контролю за відповідністю фактично виконуваних робіт виконуваних будівельних робіт затвердженій проектній документації, фактичного розташування та геометричних параметрів об'єкта проєктним рішенням, дотримання проєктних відстаней від об'єкта нового будівництва до існуючих житлових будинків та інших будівель і

споруд, дотримання передбачених проєктом та нормативними документами протипожежних розривів, дотримання вимог щодо інсоляції та природного освітлення існуючих житлових будинків - у частині, яка входить до предмета державного архітектурно-будівельного контролю відповідність організації будівельного майданчика проєкту організації будівництва та іншій проектній документації; відповідність виконуваних робіт містобудівним умовам та обмеженням, вихідним даним та проектній документації; наявність інших порушень вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності та будівельних норм, що безпосередньо пов'язані з наведеними у зверненні обставинами.

Враховуючи, що замовником не спростовано наведені доводи заявник стверджує, що будівництво здійснюється з істотними порушеннями будівельних норм і правил, протипожежних та санітарних норм, несе загрозу негативного впливу на законні інтереси, життя та здоров'я людини, захист навколишнього природного середовища як це вимагає Постанова Кабінету Міністрів України №303 від 13 березня 2022 року «Про припинення заходів державного нагляду (контролю) в умовах воєнного стану».

Матеріалами звернення доведено наявність загрози, що має негативний вплив на права, 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 7^{-3} 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 відділу державного архітектурно-будівельного контролю Тернопільської міської ради від 20.05.2024 №2 в редакції зі змінами від 13 квітня 2026 року, Комісія щодо розгляду звернень у сфері містобудівної діяльності

ВИРІШИЛА: обставини, викладені у зверненні, можуть бути підставою для здійснення позапланової перевірки.

ГОЛОСУВАЛИ: «за» –3, «проти» – 0, «утримались» – немає

Рішення прийнято.

Голова комісії [redacted] Михайло ГОРІШНИЙ

Секретар комісії Ірина МИКИТОВИЧ