

ВИСНОВОК № 64/02-4-02/26

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

від «12» травня 2026 року

Місце проведення засідання: м. Київ, бульвар Лесі Українки, 26-Б, 5 поверх, 515 каб.

Склад Комісії, що здійснювала розгляд звернення:

Заступник голови Комісії	Рябчинський А.М.
Член Комісії	Віннік О.Ю.
Член Комісії	Надопта С.В.
Член Комісії	Сударенко Д.В.
Секретар Комісії	Бондарчук О.В.

Стосовно: розгляду звернень Громадської організації «Жіночий Антикорупційний Рух» (40477170), вх. №№ 242/05-26, Б/1354/08-26, Б/1488/08-26 від 04.05.2026, 29.04.2026, 07.05.2026, щодо: 1) нового будівництва багатоквартирних житлових будинків із вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями та паркінгом не менше ніж на 260 паркомісць з почерговою задачею за адресою: [REDACTED] 2) реконструкції будівлі, диско-клубу молодіжно-розважального комплексу під готельно-ресторанний комплекс у [REDACTED], кадастровий номер ділянки [REDACTED].

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

Відповідно до обставин, викладених у зверненнях, та наданих усних пояснень:

1) зміна цільового призначення земельної ділянки з кадастровим номером [REDACTED] площею 1.5088 га, де замовником будівництва виступає ТОВ «Мельникова», відповідно до аналізу рішення 43 сесії Хмельницької міської ради №67 від 16.08.2024 та договору оренди землі № 412/01 від 13.09.2024, зауважень Управління правового забезпечення та представництва Хмельницької міської ради (21338619) до проєкту рішення 43-ї сесії, не відповідає вимогам частини 4 статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», оскільки не відповідає чинному Плану зонування м. Хмельницького, який не передбачає на цій території можливості розміщення багатоповерхової житлової забудови з вбудовано-прибудованими приміщеннями в обсягах, заявлених забудовником. Крім того ухвалення Рішення № 67 здійснено без дотримання конкурентних засад розпорядження землями громади, передбачених статтею 134 Земельного кодексу України. Земельну ділянку передано в оренду ТОВ «Мельникова» без проведення земельних торгів (аукціону) на підставі права власності на будівлю складу площею лише 387 м² (згідно з витягом з Реєстру речових прав). Однак площа ділянки, переданої в оренду для «обслуговування» цієї споруди, значно перевищує площу нерухомості та необхідні технологічні розриви. Видача МУО № 29 на підставі такого рішення сесії з ігноруванням офіційних зауважень юристів ради має стати підставою для негайного скасування вказаних містобудівних умов у порядку державного нагляду.

2) Земельна ділянка з кадастровим номером [REDACTED] є невід'ємною частиною парку-пам'ятки садово-паркового мистецтва місцевого значення імені М. Чекмана на [REDACTED] та має особливий правовий статус відповідно до чинної

містобудівної документації, а саме Плану зонування м. Хмельницького (затвердженого рішенням п'ятої сесії Хмельницької міської ради від 30.03.2011 №25) та Витягу схеми функціонального зонування від 06.10.2025 року № 938/9-22, розташована в межах функціональної зони Р-1 (Зона природно-заповідного фонду). Дана територія є невід'ємною частиною парку-пам'ятки садово-паркового мистецтва місцевого значення імені М. Чекмана. Забудова готельно-ресторанним комплексом, є несумісною з функціонуванням паркової зони, знищує рекреаційне та природоохоронне призначення ділянки. Зокрема, будівництво 4-поверхового готельно-ресторанного комплексу на місці колишньої одноповерхової будівлі кафе з порушенням статті 38 Закону України «Про природно-заповідний фонд України», яка встановлює, що на територіях пам'яток садово-паркового мистецтва забороняється будь-яка діяльність, що не пов'язана з охороною та використанням їх за призначенням, і яка загрожує збереженню цих об'єктів. Проектування об'єкта з висотністю 16 м, щільністю забудови понад 80%, що підтверджується містобудівним розрахунком до МУО № 334, та облаштуванням паркувального майданчика на 24 машино-місця безпосередньо в межах парку призводить до незворотного антропогенного навантаження, порушення гідрологічного режиму та знищення ландшафтної цінності парку. Такі параметри прямо суперечать вимогам ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», де в пункті 8.2 зазначено, що в парках дозволяється розміщення лише тих будівель, що безпосередньо пов'язані з обслуговуванням відвідувачів, при цьому площа забудови не повинна перевищувати 5-7%, а не 80%, як це передбачено в даному випадку. Процес погодження забудови супроводжувався низкою послідовних протиправних дій посадових осіб, спрямованих на обхід містобудівних обмежень.

1) Шляхом перевірки відомостей, які містяться в Реєстрі будівельної діяльності Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (далі – ЄДЕССБ) за параметрами пошуку: «[REDACTED]», «земельна ділянка з кадастровим номером [REDACTED]», наявна інформація про видачу дозволу на виконання будівельних робіт від 23.02.2026 за реєстраційним номером ІУ013260213965. Назва об'єкта будівництва: «Нове будівництво багатоквартирних житлових будинків із вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями та паркінгом не менше ніж на 260 паркомісць з почерговою здачею за адресою: [REDACTED]», клас наслідків (відповідальності) СС3. Містобудівні умови та обмеження, реєстраційний номер в ЄДЕССБ МУ01:9931-0353-2608-8987, номер документу А3559931035317700377, видано Управлінням архітектури та містобудування Хмельницької міської ради (26381710), дата видачі 03.02.2025. Проектна документація, реєстраційний номер в ЄДЕССБ PD01:7687-2855-1692-8369 від 07.02.2025. Статус документів: «діючі». Замовник: ТОВ «Мельникова» (45232570).

Згідно з відомостями ДЗК земельна ділянка з кадастровим номером [REDACTED] має площу 1.5088 га, цільове призначення: 02.10 – для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури, державна реєстрація права оренди земельної ділянки від 13.09.2024, орендар: ТОВ «Мельникова» (45232570).

Відповідно до інформації, зазначеній у МУ01:9931-0353-2608-8987, функціональне призначення земельної ділянки: територія житлової багатоквартирної забудови згідно документу: рішення позачергової двадцять третьої сесії Хмельницької міської ради від 29.12.2022 № 6 «Про затвердження містобудівної документації «Коригування (внесення змін) генерального плану м. Хмельницького»; ознака відповідності цільового використання та функціонального призначення земельної ділянки: відповідає.

2) Шляхом перевірки відомостей, які містяться у ЄДЕССБ за параметром пошуку: «[REDACTED]», «кадастровий номер ділянки [REDACTED]», наявна інформація про видачу дозволу на виконання будівельних робіт від 23.06.2023

за реєстраційним номером ІУ012230623704. Назва об'єкта будівництва: «Реконструкція будівлі, диско-клубу молодіжно-розважального комплексу під готельно-ресторанний комплекс у [REDACTED], кадастровий номер ділянки [REDACTED]», клас наслідків (відповідальності) СС2, код ДКБС 1211.1 Готелі. Містобудівні умови та обмеження, реєстраційний номер в ЄДЕССБ МУ01:2869-5554-1515-5760, номер документу 334, видано Управлінням архітектури та містобудування Хмельницької міської ради (26381710), дата видачі 20.12.2021. Проектна документація, реєстраційний номер в ЄДЕССБ PD01:6414-6167-5058-8947 від 04.07.2022. Статус документів: «діючі». Замовник: Крупа Олександр Володимирович.

Згідно з відомостями ДЗК земельна ділянка з кадастровим номером [REDACTED] має площу 0.1214 га, цільове призначення: 07.01 – для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення, державна реєстрація права оренди земельної ділянки від 16.08.2021, орендар: Крупа Олександр Володимирович.

Відповідно до інформації, зазначеній у МУ01:2869-5554-1515-5760, функціональне призначення: Ц-2. Вторинна зона ділової, громадської та комерційної активності районного значення, згідно з документом: Про затвердження плану зонування території м. Хмельницького; ознака відповідності цільового використання та функціонального призначення земельної ділянки: відповідає.

Відповідно до таблиці співвідношення класифікаторів цільового призначення, переліків функціонального зонування територій та класифікатора будівель і споруд додатка 2 до Порядку ведення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 23 червня 2021 р. № 681 «Деякі питання забезпечення функціонування Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва» готелі, код ДКБС 018-2000: 1211.1 можуть розташовуватися в зоні загально-міського центру Г-1, громадської зони Г-2, зоні розміщення пансіонатів, курортних готелів КВТ-1, зоні земель історико-культурного призначення (за спеціальним дозволом уповноваженого органу) ІК-1 тощо з цільовим призначенням земельних ділянок 03.08, 07.01, 03.17; ресторани та бари, код ДКБС 018-2000: 1211.5 можуть розташовуватися в зоні загально-міського центру Г-1, громадської зони Г-2, зоні розміщення розважальних комплексів та закладів Г-4, рекреаційній зоні активного відпочинку Р-2 тощо з цільовим призначенням земельних ділянок 03.08, 07.01, 03.17.

Відповідно до абзацу другого частини другої статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» забудова земельної ділянки здійснюється в межах її цільового призначення, встановленого відповідно до законодавства.

Відповідно до пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» вирішення відповідно до закону питань регулювання земельних відносин належить до виключної компетенції сільських, селищних, міських рад.

Згідно з пунктом 3 частини першої статті 34 Закону замовник має право виконувати будівельні роботи після видачі замовнику органом державного архітектурно-будівельного контролю дозволу на виконання будівельних робіт - щодо об'єктів, які за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками або підлягають оцінці впливу на довкілля згідно із Законом України «Про оцінку впливу на довкілля».

Зазначені у частині першій цієї статті документи, що надають право на виконання будівельних робіт, є чинними до завершення будівництва.

Водночас відповідно до пункту 1 постанови Кабінету Міністрів України від 13.03.2022 № 303 «Про припинення заходів державного нагляду (контролю) в умовах воєнного стану» (далі – Постанова) припинено проведення планових та позапланових заходів державного нагляду (контролю) юридичних та фізичних осіб, фізичних осіб – підприємців на період воєнного стану, введеного Указом Президента України від 24.02.2022 № 64 «Про введення

воєнного стану в Україні», крім позапланових заходів державного нагляду (контролю), які проводяться:

- за рішенням суду;
- за заявою суб'єкта господарювання, поданою до відповідного органу державного нагляду (контролю), про здійснення заходу державного нагляду (контролю) за його бажанням;
- для перевірки виконання суб'єктом господарювання приписів, розпоряджень або інших розпорядчих документів щодо усунення порушень вимог законодавства, виданих за результатами проведення попереднього заходу органом державного нагляду (контролю).

Відповідно до підпункту першого пункту 2 Постанови, протягом періоду воєнного стану дозволено проведення, зокрема, позапланових заходів державного нагляду (контролю) юридичних та фізичних осіб, фізичних осіб - підприємців відповідним органам державного нагляду (контролю) з підстав, визначених абзацами п'ятим та восьмим частини першої статті 6 Закону України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності», 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, а також з підстав, визначених абзацом дев'ятим частини першої статті 6 Закону України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності» та абзацом одинадцятим частини третьої статті 19 Закону України «Про ліцензування видів господарської діяльності», за рішеннями центральних органів виконавчої влади, що забезпечують формування державної політики у відповідних сферах.

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 Державної інспекції архітектури та містобудування України від 01 вересня 2021 року № 71, з урахуванням обмежень, встановлених підпунктом 1 пункту 2 постанови Кабінету Міністрів України від 13.03.2022 № 303 «Про припинення заходів державного нагляду (контролю) в умовах воєнного стану», Комісія щодо розгляду звернень у сфері містобудівної діяльності ВИРШИЛА:

Рекомендації щодо обґрунтованості позапланової перевірки, а також необхідності її проведення на підставі звернень відсутні.

ГОЛОСУВАЛИ:

«за» – 5, «проти» – немає

Рішення прийнято

Заступник Голови Комісії	<i>[підпис]</i>	Рябчинський А.М.
Член Комісії	<i>[підпис]</i>	Віннік О.Ю.
Член Комісії	<i>[підпис]</i>	Надопта С.В.
Член Комісії	<i>[підпис]</i>	Сударенко Д.В.
Секретар Комісії	<i>[підпис]</i>	Бондарчук О.В.