

ВИСНОВОК № 90/02-4-02/26

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

від «16» червня 2026 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.

Член Комісії

Надопта С. В.

Член Комісії

Віннік О. Ю.

Секретар Комісії

Бондарчук О. В.

Стосовно: розгляду звернення ГО «Жіночий Антикорупційний Рух» (40477170), керівник - Береза Альона Анатоліївна, вх. № 311/05-26 від 29 травня 2026 року, щодо нового будівництва апарт-готелю за адресою: [REDACTED] (кадастровий номер земельної ділянки [REDACTED]).

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

Відповідно до матеріалів звернення за вказаною адресою: [REDACTED], [REDACTED] (кадастровий номер земельної ділянки [REDACTED]) ТОВ «Золота середина» планує будівництво 16-поверхового «апартамент-готелю» висотою 55 м.

Частина 4 статті 26 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» встановлює, що право на забудову земельної ділянки реалізується її власником або користувачем за умови використання земельної ділянки відповідно до вимог містобудівної документації. Відповідно до регламентів використання територій міста, зона Р-2 призначена виключно для облаштування об'єктів рекреації: лісопарків, парків, скверів та бульварів.

У 2013 році комісія міської ради з добору земельних ділянок склала акт добору земельної ділянки. У ньому міститься вичерпний опис: територія вільна від забудови, покрита деревно-чагарниковою рослинністю, оточена зеленими насадженнями й розташована поруч із житловою забудовою. Проте, паралельно з цим у графі призначення ділянки з'являється запис «будівництво готелю». У 2014 році місто розробило проєкт землеустрою, у тексті якого на стор.13 розробники зафіксували що земельна ділянка відноситься «до зони зелених насаджень загального користування», проте не міститься жодної згадки про те, що ця ділянка — це саме зона Р-2. Немає також аналізу відповідності плану зонування, немає відображення існуючої зелені, немає жодного обґрунтування необхідності збереження території. На сторінці 25 розробники вказали на «відсутність обмежень», а також змінили категорію земель на землі житлової та громадської забудови попри те, що висновок Управління архітектури та містобудування від 05.03.2014 зазначає: ділянка належить до зони Р-2.

Державний кадастр фіксує нове цільове призначення: 03.15 - для будівництва та обслуговування готелю.

У зоні Р-2 допускаються рекреаційні установи, але лише за умови, що вони відповідають функціям короткочасного відпочинку, не порушують екологічний баланс території; готель можливий лише як невелика, малоповерхова рекреаційна споруда, а не як комерційний багатоповерховий об'єкт з інженерною, транспортною та паркувальною інфраструктурою.

У 2016 році ділянка потрапляє на земельний аукціон, переможцем якого стало ТОВ «Золота середина».

16.05.2018 замовником отримано містобудівні умови та обмеження №121 (далі – МУО) на будівництво 16-поверхового комерційного об'єкта, в яких не відображено рекреаційний статус ділянки та відсутні посилання на план зонування, затверджений рішенням п'ятої сесії Хмельницької міської ради від 30.03.2011 №25. Крім того МУО встановлюють максимально дозволenu щільність забудови – 95%, хоча для зон зелених насаджень загального користування пріоритетом є навпаки максимальне збереження озеленення й великий відсоток відкритого простору.

У 2017 році, ще до отримання МУО, забудовник уклав договір із гаражним кооперативом «Лісовий» про оренду 50 паркомісць, що фактично є визнанням про те, що власна ділянка не здатна забезпечити ні нормативної кількості стоянок, ні необхідних відступів за ДБН.

Містобудівним розрахунком для будівництва апартамент-готелю на земельній ділянці площею 0.0760 га передбачається 16-поверхова будівля висотою 55 м, а щільність забудови встановлена на рівні 95%, загальна площа готелю сягає понад 10000 кв.м.

Крім того Планове будівництво 16-поверхового об'єкта здійснюється з грубим ігноруванням імперативних норм щодо охорони водних об'єктів. Відповідно до фактичних замірів, відстань від об'єкта будівництва до урізу води річки Південний Буг становить лише 65 м. І хоча містобудівний-розрахунок виходить з прибережної захисної смуги Південного Бугу 50 м, що визначено рішенням виконкому у 1996 році, річка Південний Буг, відповідно до класифікації, є великою річкою, тому встановлення будь-яких меж прибережних захисних смуг менше 100 м, на думку заявника, суперечить законодавству.

Згідно з частиною третьою статті 60 Земельного кодексу України, прибережні захисні смуги в межах населених пунктів встановлюються згідно з генеральними планами населених пунктів, а в разі їх відсутності або якщо містобудівною документацією межі таких смуг не встановлені, вони визначаються згідно з частиною другою цієї статті (тобто 100 м).

Заявник повідомляє, рішенням 54-ої сесії Хмельницької міської ради від 27.06.2025 депутати остаточно затвердили межі прибережної захисної смуги Південного Бугу завширшки 100 м від урізу води, що охоплює понад 650 гектарів. Це рішення унеможливило будь-яку нову капітальну забудову у 100-метровій зоні вздовж головної водної артерії громади, а МУО, які посилаються на застарілу 50-метрову зону згідно з рішенням виконкому 1996 року.

Зведення апартамент-готелю (капітальної споруди комерційного призначення) у межах 100-метрової зони прибережно-захисної смуги порушує статті 89 Водного кодексу України та статті 61 Земельного кодексу України щодо режиму обмеженої господарської діяльності на цих територіях.

Будівництво 16-поверхової будівлі з інтенсивним навантаженням на ґрунт у заплавної частині річки створює загрозу не лише екологічному стану водойми, а й безпеці самої споруди та прилеглих територій через ризик підтоплення та ерозії берегів.

Оскільки План зонування м. Хмельницького визначає дану ділянку як зону Р-2 (рекреація), наміри забудови «апарт-готелем» є невідповідними. Видача МУО була протиправною дією посадових осіб. План зонування, згідно зі статтею 18 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», є обов'язковим для виконання всіма суб'єктами містобудування. Відтак МУО підлягають скасуванню.

Також у зверненні наводяться обставини, які на думку заявника свідчать про порушення при переукладанні договору оренди земельної ділянки №356/01 від 06.08.2025 та про податковий борг ТОВ «Золота середина» (39083168), розгляд яких не належить до компетенції ДІАМ.

У підсумку заявником порушуються питання здійснення перевірок як у порядку державного архітектурно-будівельного контролю, так і державного архітектурно-будівельного нагляду, зокрема:

- провести позапланову перевірку дотримання ТОВ «Золота середина» та Управлінням архітектури і містобудування Хмельницької міської ради вимог законодавства при видачі МУО;

- перевірити наявність та законність видачі дозволу на виконання будівельних робіт (або реєстрації повідомлення) в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва (далі – ЄДЕССБ) для об'єкта за адресою: [REDACTED];

- у разі виявлення невідповідності проєкту вимогам зонінгу та Водного кодексу України видати припис про зупинення будівельних робіт та скасувати дію МУО;

- перевірити достовірність даних, поданих замовником будівництва для отримання права на виконання будівельних робіт, зокрема в частині відповідності проєктної документації містобудівним умовам та обмеженням (щодо висотності, площі забудови, відступів від меж ділянки);

- за результатами перевірки скласти акт, видати обов'язковий до виконання припис про усунення порушень законодавства;

- у разі підтвердження факту наведення недостовірних даних або відхилення від проєкту – скасувати (анулювати) право на початок виконання будівельних робіт та притягнути винних осіб до відповідальності.

Шляхом перевірки відомостей, які містяться в ЄДЕССБ за параметрами пошуку: «земельна ділянка з кадастровим номером [REDACTED]», наявна інформація реєстрації Управлінням Державної архітектурно-будівельної інспекції у Хмельницькій області повідомлення на виконання підготовчих робіт ІУ020250216944 від 08.09.2021, та видачі ДІАМ дозволу на виконання будівельних робіт ІУ013220720240 від 02.08.2022. Назва об'єкта: «Нове будівництво апартамент-готелю з вбудованими приміщеннями за адресою: [REDACTED]», клас наслідків (відповідальності) СС3. Містобудівні умови та обмеження, реєстраційний номер в ЄДЕССБ MU01:9931-0353-2608-8987MU01:3385-3294-4753-5951 редакція №1 від 14.02.2022, номер документу 121, видано Управлінням архітектури та містобудування Хмельницької міської ради (26381710), дата видачі 16.05.2018. Проєктна документація, реєстраційний номер в ЄДЕССБ PD01:3747-0443-3266-8431 редакція №1 від 28.03.2022, розробник: ТОВ «СВ ПРОЕКТ» (40755977). Статус документів: «діючі». Замовник: ТОВ «Золота середина» (39083168).

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 **ВИРІШИЛА:**

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

ГОЛОСУВАЛИ:

«за» – 4, «проти» – немає

Рішення прийнято

Голова Комісії	<i>[підпис]</i>	Нікітчина І. В.
Член Комісії	<i>[підпис]</i>	Віннік О. Ю.
Член Комісії	<i>[підпис]</i>	Надопта С. В.
Секретар Комісії	<i>[підпис]</i>	Бондарчук О. В.