ВИСНОВОК № 160/02-4-02/26
Комісії щодо розгляду звернень у сфері містобудівної діяльності Державної інспекції архітектури та містобудування України

від *«27» жовтня 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.
Заступник голови Комісії	Рябчинський А. М.
Член Комісії	Віннік О. Ю.
Член Комісії	Надопта С. В.
Секретар Комісії	Бондарчук О. В.

Стосовно: розгляду звернення Берези Альони Анатоліївни, вх. № Б/3988/08-26 від 28 вересня 2026 року (відповідно до листа Мінрозвитку вх. № 626/05-26 від 22 жовтня 2026 року), щодо об'єктів нового будівництва за адресами: [redacted], [redacted] (кадастровий номер земельної ділянки [redacted] (кадастровий номер земельної ділянки [redacted]); [redacted] (кадастровий номер земельної ділянки [redacted]).

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

Відповідно до обставин, викладених у зверненні, порушуються питання дотримання вимог містобудівного законодавства на трьох об'єктах будівництва у м. Хмельницькому, проте згідно з усними поясненнями, потребують розгляду питання щодо порушень містобудівного законодавства на двох об'єктах будівництва за адресами: [redacted] (кадастровий номер земельної ділянки [redacted]) та [redacted] (кадастровий номер земельної ділянки [redacted]).

Адреса: [redacted] (кадастровий номер земельної ділянки [redacted]) знімається заявницею з розгляду, позаяк наявна декларація про готовність до експлуатації об’єкта ІУ101211126365 від 29.11.2021 «Нове будівництво пункту технічного обслуговування та мийки з влаштуванням майданчика для парковки автомобілів по [redacted]», статус документа: «діючий».

1. [redacted].

Земельна ділянка з кадастровим номером [redacted], площею 0.22 га, цільовим призначенням: 03.15 – для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови, належить Хмельницькій міській територіальній громаді і перебуває у постійному користуванні Комунального підприємства по організації роботи міського пасажирського транспорту (32680182) (далі – КП ПО ОРМПТ).

Ділянка є частиною території, обмеженої проспектом Миру, Старокостянтинівським шосе та вулицею Сільськогосподарською, для якої у 2023 році затверджено детальний план території (далі – ДПТ). ДПТ охопив 3 суміжні земельні ділянки та передбачив зведення багатофункціонального готельно-житлового комплексу з вбудованими комерційними приміщеннями. Планувалося будівництво 9-поверхового будинку висотою понад 26 метрів, у якому передбачено 126 квартир для орієнтовно 200 осіб і лише 68 машиномісць.

КП ПО ОРМПТ на підставі договору передало функції замовника будівництва приватному ТОВ «Проспект-Д». Дві інші ділянки площею 0.1 га та 0.0994 га перебувають

у приватній власності, а ТОВ «Проспект-Д» користується ними на підставі договорів про право забудови.

Містобудівні умови та обмеження (далі – МУО) для багатофункціонального готельно-житлового комплексу, затверджені наказом від 14.06.2021 № 168, визначають замовниками одночасно КП ПО ОРМПТ і ТОВ «Проспект-Д». У Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва (далі – ЄДЕССБ) зареєстровано документи щодо виконання підготовчих і будівельних робіт на цьому об'єкті.

Водночас 20.05.2025 наказом Управління архітектури та містобудування Хмельницької міської ради № 171 видано окремі МУО для нового будівництва підземного паркінгу на комунальній ділянці [redacted]. У містобудівному розрахунку, розробленому ПП «Архітон», передбачено підземний паркінг площею 825 м2 за площі надземної забудови лише 33.5 м2. У документах зазначено, що паркінг призначений для обслуговування майбутнього житлового комплексу. Паркінг віднесено до класу наслідків СС1, хоча за своїм функціональним призначенням він пов'язаний із багатоквартирним готельно-житловим комплексом. Тому фактично міг відбутись штучний поділ єдиного об'єкта на окремі об'єкти з метою визначення нижчого класу наслідків, застосування спрощеної дозвільної процедури та уникнення обов'язкової експертизи чи контролю, передбачених для об'єктів СС2/СС3.

Виникають питання також щодо відповідності заявленого класу наслідків фактичній кількості осіб, які постійно або періодично перебуватимуть на об'єкті та в житловому комплексі, площі й місткості підземного паркінгу, його впливу на суміжні будівлі та території, а також наявності спільних конструктивних, інженерних, транспортних і протипожежних рішень із багатоповерховим комплексом.

Ділянки розташовані поруч із дендропарком «Поділля» – пам'яткою садово-паркового мистецтва місцевого значення. Відповідно до рішення Хмельницької обласної ради від 26.09.2002 № 17 охоронна зона дендропарку становить не менше 30 метрів і частина ділянки [redacted] потрапляє до цієї зони. У містобудівних умовах зазначено розташування ділянки в зоні охорони пам'ятки відповідно до історико-архітектурного опорного плану. Натомість у містобудівному розрахунку не відображено обмеження, пов'язані з охороною природно-заповідного фонду та культурної спадщини, а в МУО, затверджених наказом № 171, відсутня належна конкретизація природоохоронних обмежень. Тобто режим охоронної зони дендропарку, не був врахований.

Окреме питання – це відповідність параметрів комплексу державним будівельним нормам. Необхідна для такого комплексу площа ділянки становить близько 0.8 га, тоді як фактично залучено орієнтовно 0.42 га; необхідно щонайменше 116 машиномісць, тоді як у проєкті комплексу передбачено 100, а в ДПТ для 126 квартир – 68. Також відсутні повноцінні проїзди для пожежної техніки з усіх сторін будівлі, недостатньо дитячих і спортивних майданчиків, зон відпочинку, місць збирання відходів, вигулу тварин та озеленення.

В обґрунтування загрози, що містить ризики настання негативних впливів навколишньому середовищу, заявниця наголошує на неврахуванні як МУО, так і проєктом планувальних обмежень охоронної зони дендропарку, встановленої науково-проєктною документацією, та неприпустимим частковим розташуванням об'єкта будівництва у функціональній зоні рекреації, згідно з планом зонування.

Шляхом перевірки відомостей, які містяться в ЄДЕССБ наявна інформація щодо реєстрації Управлінням ДАБІ у Хмельницькій області повідомлення про початок виконання підготовчих робіт від 06.07.2021 ХМ020210706148, клас наслідків СС1, видачу ДІАМ дозволу на виконання будівельних робіт від 18.11.2022 ІУ012221116348 щодо об’єкта будівництва *«Нове будівництво багатофункціонального готельно-житлового комплексу з торгівельним центром* [redacted] *в* [redacted]», замовники: «ПРОСПЕКТ-Д» (43530121), КП ПО ОРМПТ (32680182),

клас наслідків: СС2, статус дозволу: «діючий»; МУО, реєстраційний номер ЄДЕССБ MU01:6551-2837-9188-9966 редакція №2 від 23.12.2021, номер документу 168 від 14.06.2021, видано Управлінням архітектури та містобудування Хмельницької міської ради.

Щодо проєктної документації PD01:2428-4820-7018-5434, розробленої ПП «Архітон» (35883661), у ЄДЕССБ наявні відомості, що редакція № 2 від 14.06.2022, затверджена замовником 14.11.2022, наразі набула статусу «архівна», редакція № 6 від 11.11.2023, шифр 021/09-26, очікує затвердження замовником (реєстраційний номер затвердження ZA01:1277-8749-3536-7036 від 12.06.2024, статус реєстрації «чернетка»), також наявні відомості щодо здійснення експертизи проєкту EX01:9739-1243-3039-9056 редакції № 4 від 24.11.2023.

MU01:6551-2837-9188-9966 редакція №2 від 23.12.2021 визначено, що земельні ділянки з кадастровими номерами:

- [redacted], 0.22 га, цільове призначення з ДЗК: 03.15 – для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови для будівництва і обслуговування інших будівель громадської забудови. Функціональне призначення: Ж-2, Зона багатоквартирної житлової та громадської забудови *згідно з документом: Про затвердження плану зонування території м. Хмельницького.* Ознака відповідності цільового використання та функціонального призначення земельної ділянки: відповідає.
- [redacted], 0.0994 га, цільове призначення з ДЗК: 02.10 – для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об’єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об’єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури. Функціональне призначення: Ж-2, Зона багатоквартирної житлової та громадської забудови згідно з документом: Про затвердження плану зонування території м. Хмельницького. Ознака відповідності цільового використання та функціонального призначення земельної ділянки: відповідає.
- [redacted], 0.1 га, цільове призначення з ДЗК: 02.10 – для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об’єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об’єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури. Функціональне призначення: Р-2, Зона зелених насаджень загального користування згідно з документом: Про затвердження плану зонування території м. Хмельницького. Ознака відповідності цільового використання та функціонального призначення земельної ділянки: відповідає.

Граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах – 38, максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки – 35. Наявність охоронної зони пам'ятки культурної спадщини у МУО не відображено.

Шляхом пошуку відомостей, які містяться в ЄДЕССБ, за параметром «кадастровий номер земельної ділянки [redacted]» отримано інформацію що видачі МУО для проєктування об'єкта: *«Нове будівництво підземного паркінгу для обслуговування житлового будинку по* [redacted]» за реєстраційним номером MU01:7339-9803-4852-3677 від 29.05.2025, номер документу A3637339980340135067 від 21.05.2025, якими на відміну від MU01:6551-2837-9188-9966 щодо земельної ділянки з цільовим призначенням з ДЗК: 03.15 – для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови для будівництва і обслуговування інших будівель громадської забудови. зазначено інше функціональне призначення: Г (Громадські зони) *згідно з документом: Про затвердження містобудівної документації «Детальний план території обмеженої вулицями:* [redacted]*» (далі – ДПТ).* Ознака відповідності цільового використання та функціонального призначення земельної ділянки: відповідає. Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах – 3.5, максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки – 40. МУО

визначено: відповідно до історико-архітектурного опорного плану м. Хмельницького (рішення 42-сесії Хмельницької міської ради від 17.06.2020 №86 «Про затвердження містобудівної документації «Історико-архітектурного опорного плану м. Хмельницький з визначенням меж і режимів використання зон охорони пам’яток та історичних ареалів») земельна ділянка розташована на території охоронної зони. Виконати вимоги Закону України «Про охорону культурної спадщини».

Відомості щодо використання MU01:7339-9803-4852-3677 у проєктній документації та пов'язаність з дозвільними документами у ЄДЕССБ відсутня.

З аналізу графічних та текстових матеріалів «Історико-архітектурного опорного плану м. Хмельницький з визначення меж і режимів використання зон охорони пам’яток та історичних ареалів» (далі – ІАОП) Комісією встановлено, що всі три земельні ділянки потрапляють до охоронної зони пам'ятки історії місцевого значення «Монумент Вічної Слави» 1941-1944 рр., 1983р. ([redacted], рішення Виконавчого комітету Хмельницької обласної ради депутатів трудящихся від 21.08.1985 №206, ох.№1654). Територія пам'ятки обмежена з півдня просп. Миру, з заходу – Старокостянтинівським шосе, з північного сходу – пішохідними доріжками. Межа охоронної зони проходить від перетину просп. Миру та Старокостянтинівського шосе по Старокостянтинівському шосе, далі по проїзду та по тилах забудови просп. Миру та вул. Сільськогосподарської, площа охоронної зони – 15.344 га.

Меморіал споруджений на території дендрологічного парку «Поділля» – пам'ятки садово-паркового мистецтва місцевого значення ПЗФ «Дендропарк «Поділля» (просп. Миру та ріг Старокостянтинівського шосе, розпорядження виконкому Хмельницької облради від 22.10.1969 №358-р), який займає площу 30.5 га.

Згідно з ІАОП охоронна зона – територія, що виділяється для збереження найближчого середовища пам’ятки, головним чи суттєвим елементом якого вона є, а також для створення оптимальних умов огляду пам’ятки, забезпечення належного її функціонування, охорони від вібрацій, забруднень, затоплення, підтоплення та інших негативних техногенних і природних впливів. Для забезпечення збереження окремо розташованих пам’яток культурної спадщини та їх найближчого оточення встановлюються охоронні зони для кожної з них. Режим використання території, встановлений у цих зонах, має забезпечити фізичне збереження, сприятливе візуальне сприйняття пам’яток, їх доцільне використання, впорядження (благоустрій) території.

Проте, ІАОП не містить інформації щодо встановлення меж охоронної зони дендрологічного парку «Поділля», з чого випливає, що охоронна зона пам'ятки садово-паркового мистецтва місцевого значення обмежена виключно її територією.

Водночас Генеральний план (основне креслення). Коригування (внесення змін) генерального плану м. Хмельницький, розміщений на офіційному геопорталі Хмельницької міської ради, визначає територію під ділянками з кадастровими номерами: [redacted], [redacted], [redacted] як проєктну територію житлової багатоквартирної забудови.

Маємо наступну хронологію затверджень містобудівної документації:

- План зонування території м. Хмельницького – рішенням 5-сесії Хмельницької міської ради від 30.03.2011 №25;
- ІАОП – рішенням 42-сесії Хмельницької міської ради від 17.06.2020 №86;
- Коригування (внесення змін) генерального плану м. Хмельницький – рішенням 23-сесії Хмельницької міської ради від 29.12.2022 № 6;
- ДПТ - рішенням 33-сесії Хмельницької міської ради від 15.09.2023 №50.

Відповідно до редакції статті 18 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (далі – Закон), чинній на дату затвердження Плану зонування території м. Хмельницького, план зонування розроблявся на основі генерального плану населеного пункту (у його складі або як окремий документ), плану земельно-господарського устрою

та містобудівного кадастру з метою визначення умов та обмежень використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон. Внесення змін до плану зонування території допускалося за умови їх відповідності генеральному плану населеного пункту.

Отже, як документ, підпорядкований генеральному плану, та у зв'язку із затвердженням 29.12.2022 Коригування (внесення змін) генерального плану м. Хмельницький, план зонування застосовується в частині, що не суперечить оновленому генерального плану.

Згідно з пояснювальною запискою ДПТ у проєкті врахований «Історико-архітектурний опорний план м. Хмельницький з визначенням меж і режимів використання зон охорони пам'яток та історичних ареалів» (ПОГ «Інститут культурної спадщини» ВРОКСУ, 2017), переданий Замовником після затвердження (лист від 06.06.2018 №1560/03-17). При розробленні проекту були враховані рішення «Генерального плану м. Хмельницький» (ДП «Діпромісто», 2007), рішення «Схеми комплексного озеленення території міста Хмельницького» (ДП «Діпромісто»», 2015) та «Коригування (внесення змін) генерального плану м. Хмельницький» (ТОВ «Кайлас-К», 2022).

Ділянка ДПТ не відноситься до земель водного фонду, прибережнозахисних смуг, лісогосподарських зон, територій історико-культурного, природозаповідного, рекреаційного чи оздоровчого призначення. Територія ДПТ вільна від багаторічних зелених насаджень, цінні зелені насадження та благоустрій на території проектування – відсутні.

Відповідно до абзацу першого частини першої статті 31 Закону, проектна документація на будівництво об'єктів розробляється у порядку, встановленому центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування, *з урахуванням вимог містобудівної документації та вихідних даних* і дотриманням вимог законодавства, будівельних норм, державних стандартів і правил та затверджується замовником.

Відповідно до пункту 42 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» затвердження в установленому порядку місцевих містобудівних програм, генеральних планів забудови відповідних населених пунктів, іншої містобудівної документації належить до виключної компетенції сільських, селищних, міських рад.

Відповідно до підпунктів 5-7 пункту «а» частини першої статті 31 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» визначення у встановленому законодавством порядку відповідно до рішень ради території, вибір, вилучення (викуп) і надання землі для містобудівних потреб, визначених містобудівною документацією; підготовка і подання на затвердження ради відповідних місцевих містобудівних програм, генеральних планів забудови населених пунктів, іншої містобудівної документації; встановлення на відповідній території режиму використання та забудови земель, на яких передбачена перспективна містобудівна діяльність, належить до власних (самоврядних) повноважень виконавчих органів сільських, селищних, міських рад у галузі будівництва.

Шляхом порівняння рішень генерального плану об'єкта «Нове будівництво багатофункціонального готельно-житлового комплексу з торгівельним центром по проспект [redacted]» за PD01:2428-4820-7018-5434, Коригування (внесення змін) генерального плану м. Хмельницький (2022) та ДПТ (2023) планувальних відхилень не виявлено.

Відповідно до пункту 3.12 відсоток забудови це є відношення площі під забудовою житлового будинку з урахуванням площі в контурах, що виступають, до площі земельної ділянки. Так згідно з пунктом 84 Порядку проведення технічної інвентаризації, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 12.05.2023 № 488, площа забудови будівлі визначається як площа горизонтального перерізу зовнішнім обводом будівлі на рівні першого надземного поверху, включаючи виступаючі частини (вхідні майданчики та сходи, ґанки, приямки, входи в підвал). Площа під будівлею, розташованою на опорах, а також

проїзди під нею включаються до площі забудови під основною будівлею. Таким чином площа підземної частини паркінгу не враховується у відсотку забудови земельної ділянки.

Відповідно до таблиці 6.2 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки при розміщенні житлового будинку 9-10 поверхів становить 35.

Згідно з PD01:2428-4820-7018-5434 площа забудови земельної ділянки загальною площею 0.4194 га становить 1452.00 м2, що у відсотках становить 34.6. Поверховість – 9.

Крім того слід зазначити, що на відміну від ДСТУ-Н Б В.1.2-16:2013 «Визначення класу наслідків (відповідальності) та категорії складності об’єктів будівництва» (втрата чинності 01.12.2019), відповідно до ДСТУ 8855:2019 «Визначення класу наслідків (відповідальності)» проектування комплексу (будови), до складу якого входить кілька об’єктів, виконують на підставі вихідних даних, зокрема й містобудівних умов та обмежень, на комплекс (будову) у цілому, при цьому клас наслідків (відповідальності) такого комплексу (будови) не визначають (п.4.2), клас наслідків (відповідальності) може бути визначено для частини (відокремленої частини) об’єкта (п.4.3).

Заниження класу наслідків об'єкта будівництва не вбачається.

Разом з тим, відповідно до пункту 14 частини першої статті 6 Закону України «Про охорону культурної спадщини», повноваження, щодо видання розпоряджень та приписів щодо охорони пам'яток місцевого значення, припинення робіт на пам'ятках, їхніх територіях та в зонах охорони, якщо ці роботи проводяться за відсутності затверджених або погоджених з відповідним органом охорони культурної спадщини програм та проектів, передбачених цим Законом дозволів або з відхиленням від них, належить органу охорони культурної спадщини.

2) Вулиця [redacted].

Земельна ділянка з кадастровим номером [redacted], площею 1.6 га, цільовим призначенням: 02.09 – для будівництва та обслуговування паркінгів та автостоянок на землях житлової та громадської забудови, належить Хмельницькій міській територіальній громаді і перебуває у постійному користуванні КП ПО ОРМПТ (32680182).

У грудні 2019 для цієї ділянки видано МУО на будівництво багатофункціонального комплексу з паркінгом. Початково ними встановлювався максимально допустимий відсоток забудови 45% і гранична висота 28-28.4 м, але у грудні 2023 за зверненням замовника з посиланням на неможливість реалізувати проєкт у межах раніше встановленого показника максимально допустимий відсоток забудови збільшено з 45% до 90%. У березні 2025 року МУО викладено в новій редакції: граничну висоту за зверненням КП ПО ОРМПТ збільшено до 42 м, а обмеження щодо щільності населення не встановлено.

Водночас відповідно до плану зонування міста Хмельницького, розробленого на підставі генерального плану, чинного на момент видачі первинних МУО, ця територія належала до рекреаційної зони - Р1. План зонування міста й надалі відображає її як зону зелених насаджень загального користування. Після оновлення Генерального плану більшу частину території віднесено до громадської забудови, однак суперечності між різними рівнями містобудівної документації не були належно усунуті або відображені в МУО.

При цьому назва об'єкта формально залишилася попередньою, хоча його фактичне функціональне наповнення змінилося від багатофункціонального комплексу з паркінгом до багатоповерхової житлової забудови з торговельними приміщеннями та паркінгом.

Містобудівний розрахунок 2025 року передбачає 348 квартир для приблизно 720 мешканців, торговельні приміщення, підземний і наземний багаторівневий паркінг на 780 машиномісць. Проєкт поділено на 4 черги та пускові комплекси. Перші дві черги переважно включають підземні, наземні паркінги й торговельні приміщення, у третій з'являються житлові секції, а четверта знову зосереджена на паркінговій інфраструктурі. Такий поділ потребує перевірки на предмет того, чи не є він штучним та чи правильно визначено клас наслідків для цілісного комплексу і кожної його черги. Площа фактичної забудови має становити

близько 89% ділянки за дозволених 90%. У містобудівному розрахунку зазначено відсутність зелених насаджень, а в МУО не конкретизовано обов'язкові показники озеленення прибудинкових територій.

Ділянка розташована неподалік річки Південний Буг і водовідвідного каналу, однак, у документах вказано, що водоохоронні й інші охоронні зони не встановлені. Тому можливе порушення фактичних меж прибережних захисних смуг, дренажного або водовідвідного каналу, що безпосередньо впливає на допустимість підземного будівництва, відведення поверхневих і ґрунтових вод та створює ризики підтоплення.

Про здійснення замовником будівельних робіт не повідомляється.

Шляхом пошуку відомостей, які містяться в ЄДЕССБ, за параметром «кадастровий номер земельної ділянки [redacted]» наявні відомості щодо зареєстрованого ДІАМ повідомлення про початок виконання підготовчих робіт від 08.04.2025 ІУ020250407456 щодо об’єкта будівництва «Нове будівництво багатофункціонального комплексу з паркінгом по [redacted]», замовник: КП ПО ОРМПТ (32680182), клас наслідків: СС1, статус документа: «діючий», та щодо МУО, MU01:6274-8417-0295-8549 редакція 2 від 24.03.2025, номер документу А32662748416945699З9 від 26.12.2023, наказ № 91 від 17.03.2025, видавник: Управління архітектури та містобудування Хмельницької міської ради (26381710). Відомості про використання зазначених MU01:6274-8417-0295-8549 у проєктній документації відсутні.

Містобудівний розрахунок, що визначає інвестиційні наміри замовника, складається у довільній формі з доступною та стислою інформацією про основні параметри об’єкта будівництва, відповідно до частини третьої статті 29 Закону з 01.01.2019 не входить до переліку документів для надання містобудівних умов та обмежень, не є проектною документацією на будівництво, не може тлумачитися як вихідні дані для проєктування або окрема стадія проєктування та бути предметом перевірки.

Відповідно до MU01:6274-8417-0295-8549 цільове використання земельної ділянки з кадастровим номером [redacted] – для будівництва і обслуговування паркінгів та автостоянок на землях житлової та громадської забудови для будівництва і обслуговування паркінгів та автостоянок на землях житлової та громадської забудови (для будівництва та обслуговування паркінгу та автостоянки). Функціональне призначення: територія громадської забудови згідно з документом: «Про затвердження містобудівної документації «Коригування (внесення змін) генерального плану м. Хмельницького». Ознака відповідності цільового використання та функціонального призначення земельної ділянки: відповідає.

Пункт 5 MU01:6274-8417-0295-8549 не містить інформації щодо планувальних обмежень прибережно захисних смуг.

Згідно зі статтею 88 Водного кодексу України з метою охорони поверхневих водних об'єктів від забруднення і засмічення та збереження їх водності вздовж річок, морів і навколо озер, водосховищ та інших водойм в межах водоохоронних зон виділяються земельні ділянки під прибережні захисні смуги. Прибережні захисні смуги встановлюються по берегах річок та навколо водойм уздовж урізу води (у меженний період) шириною для великих річок, водосховищ на них та озер – 100 метрів. У межах існуючих населених пунктів прибережна захисна смуга встановлюється з урахуванням містобудівної документації. Прибережні захисні смуги в межах населених пунктів встановлюються згідно з комплексними планами просторового розвитку територій територіальних громад, генеральними планами населених пунктів, а в разі їх відсутності або якщо зазначеною містобудівною документацією межі таких смуг не встановлені, вони визначаються шириною 100 метрів від урізу води морів, морських заток і лиманів, а для інших водних об’єктів – згідно з частиною другою цієї статті. Межі прибережних захисних смуг, пляжних зон зазначаються в документації із землеустрою, містобудівній документації та позначаються органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування на місцевості інформаційними знаками. Відомості про межі прибережних

захисних смуг, пляжних зон вносяться до Державного земельного кадастру як відомості про обмеження у використанні земель.

Відповідно до Схеми проектних планувальних обмежень Коригування (внесення змін) генерального плану м. Хмельницький, затвердженого рішенням 23-сесії Хмельницької міської ради від 29.12.2022 №6, прибережно-захисна смуга р. Південний Буг на відтинку вздовж земельної ділянки з кадастровим номером [redacted] не охоплює її територію. Відомості щодо зареєстрованих обмежень у використанні земельної ділянки з кадастровим номером [redacted] у ДЗК відсутні та не доведені матеріалами звернення.

Частиною другою статті 24 Закону визначено: забудова земельної ділянки здійснюється в межах її цільового призначення, встановленого відповідно до законодавства, крім випадків, визначених законодавством.

Згідно з статтею 35 Закону після набуття права на земельну ділянку та відповідно до її цільового призначення замовник може виконувати підготовчі роботи, визначені будівельними нормами і правилами, з повідомленням органу державного архітектурно-будівельного контролю. Виконання підготовчих робіт може здійснюватися на підставі повідомлення про початок виконання будівельних робіт чи дозволу на виконання будівельних робіт.

Згідно з пунктом 6 Порядку виконання підготовчих та будівельних робіт, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 № 466 «Деякі питання виконання підготовчих і будівельних робіт», документи, що надають право на виконання підготовчих робіт, діють до моменту отримання права на виконання будівельних робіт.

Звернення не містить відомостей, які б підтверджувались відповідними документами та/або фактами, про наявність реального ризику настання негативного впливу на життя та здоров’я людини, захист навколишнього природного середовища та забезпечення безпеки держави.

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 7^1–7^3 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 Державної інспекції архітектури та містобудування України від 01 вересня 2021 року № 71, Комісія щодо розгляду звернень у сфері містобудівної діяльності ВИРІШИЛА:

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

ГОЛОСУВАЛИ:
«за» – 5, «проти» – немає
Рішення прийнято

Голова Комісії	*[підпис]*	Нікітчина І. В.
Заступник голови Комісії	*[підпис]*	Рябчинський А. М.
Член Комісії	*[підпис]*	Віннік О. Ю.
Член Комісії	*[підпис]*	Надопта С. В.
Секретар Комісії	*[підпис]*	Бондарчук О. В.