

ВИСНОВОК № 94/02-4-02/26

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

від «23» 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.

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 звернення адвоката Тарадай Олени Трохимівни, в інтересах Габая Давида, вх. 7523/07-26 від 03 червня 2026 року, щодо нового будівництва готелю за адресою: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

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

Відповідно до обставин, викладених у зверненні та усних поясненнях, заявник – Габай Давид є власником земельних ділянок №№ 7, 11 у [REDACTED], [REDACTED].

Власником суміжної земельної ділянки за адресою: [REDACTED]

[REDACTED] є Бік Натан.

На зазначеній земельній ділянці протягом тривалого часу здійснюється самочинне будівництво великого багатоповерхового об'єкта готельного типу, який фактично займає всю площу земельної ділянки. Фактично під виглядом будівництва індивідуального житлового будинку було здійснено масштабне комерційне будівництво готельного комплексу із демонстративним порушенням вимог законодавства, державних будівельних норм, пожежної та техногенної безпеки.

Протоколом робочої групи від 06.12.2019 по розгляду заяви ГО «Громадська підтримка» щодо незаконного будівництва готелів у [REDACTED] на підставі виїзного засідання від 04.12.2019 за участі представників Хмельницької ОДА, ДАБІ, ДСНС, Держгеокадастру та інших державних органів, зокрема, встановлено будівництво 4-х поверхової споруди з цокольним поверхом по [REDACTED] ведеться без дозвільних документів, проектної документації; власник земельної ділянки: громадянин Ізраїлю Бік Натан, цільове призначення земельної ділянки згідно з ДЗК: 02.01 – для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд (присадибна ділянка), кадастровий номер [REDACTED], площа 0,0721 га.

Наразі попри зафіксовану відсутність дозвільних документів, затвердженої проектної документації потенційно небезпечний об'єкт, який не відповідає жодним вимогам безпечної забудови території, продовжує існувати та використовуватись.

У зоні садибної забудови фактично функціонує багатоповерховий готельний комплекс, будівля якого зведена майже по межах земельної ділянки, відсутні нормативні протипожежні розриви та можливість проїзду пожежної техніки, відсутні стоянки транспорту та елементарна інфраструктура, відсутні централізовані мережі водопостачання та каналізації, невідомо, куди

здійснюється скид стічних вод та який вплив це має на довкілля і сусідні земельні ділянки, існує загроза забруднення джерел водопостачання

Орієнтовна відстань до будинку заявника складає 7-8 метрів.

Відповідно до положень статті 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини» з метою захисту традиційного характеру середовища населених місць вони заносяться до Списку історичних населених місць України.

Список історичних населених місць України за поданням центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері охорони культурної спадщини, затверджується Кабінетом Міністрів України.

У кожному історичному населеному місці визначається один або більше історичний ареал.

Межі та режими використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на територіях історичних ареалів населених місць визначаються у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України, відповідною науково-проектною документацією, що затверджується центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері охорони культурної спадщини.

У межах історичних ареалів населених місць забезпечується збереження характерних архітектурних прийомів/елементів і типів, габаритів і матеріалу даху, висотні параметри нових будівель та споруд чи реконструкції існуючих об'єктів обмежуються висотними параметрами прилеглої цінної історичної забудови, розміщеної в межах історичного ареалу населеного місця, будь-які земляні роботи проводяться виключно за умови попередніх археологічних розвідок, що проводяться у порядку, визначеному цим Законом та прийнятими відповідно до нього нормативно-правовими актами.

У межах історичних ареалів населених місць, визначених відповідно до абзацу першого цієї частини, забезпечується збереження характерних архітектурних прийомів/елементів і типів, габаритів і матеріалу даху, забороняється прокладання нових залізничних чи трамвайних колій, автомагістралей, магістральних трубопроводів, улаштування нових повітряних ліній електропередачі, розміщення пов'язаних фундаментом із землею (грунтом) тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності, нових елементів благоустрою (крім засобів зовнішньої реклами, що розміщені з дотриманням правил, затверджених у межах повноважень органами місцевого самоврядування, щодо типів (видів) рекламних засобів з урахуванням зонування території та/або місць їх розміщення згідно з текстовими та графічними матеріалами).

Селище Меджибіж, дата заснування 1146 рік, постановою Кабінету Міністрів України № 878 від 26.07.2001 внесено до Списку історичних населених місць України.

Науково-проектну документацію «Історико-архітектурний опорний план смт Меджибіж Хмельницької області з визначенням меж і режимів використання зон охорони пам'яток та історичних ареалів» затверджено наказом Міністерства культури та інформаційної політики України від 01.11.2021 № 850.

Крім того, неподалік від об'єкта самочинного будівництва знаходиться пам'ятка історії національного значення «Єврейський некрополь, де поховано засновника хасидизму Ісроеля Баал Шем-Това (1698 - 1760)», датування: XVI – XIX століття, внесеної до Реєстру постановою Кабінету Міністрів України від 03.09.2009 № 928, охоронний номер 220011-Н.

Могила є всесвітньо відомим місцем паломництва.

Шляхом перевірки відомостей, які містяться в Реєстрі будівельної діяльності Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (далі - ЄДЕССБ) за параметром пошуку:

«[REDACTED]» встановлено, що інформації та документів, що дають право на виконання підготовчих та будівельних робіт, та документів,

що засвідчують прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, змін до них, їх скасування чи анулювання, не виявлено.

Шляхом перевірки відомостей, які містяться у ЄДССБ за параметром пошуку «замовник: Бік Натан» наявна інформація щодо реєстрації відмови у видачі містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва:

MU01:7066-0674-5813-1833 від 03.10.2026, номер документу A3717066067407800182 від 18.09.2025, на звернення замовника № АМ01:7044-5061-7704-6320 від 08.09.2025 щодо видачі містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки [REDACTED], на об'єкт будівництва «Нове будівництво індивідуального житлового будинку в [REDACTED], [REDACTED], на земельній ділянці з кадастровим номером [REDACTED]» юридична особа Відділ містобудування та архітектури обласної державної адміністрації (38714803) відмовив у видачі містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки відповідно до частини 4 статті 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», а саме: невідповідність намірів забудови вимогам містобудівної документації на місцевому рівні;

MU01:3226-5196-7416-0887 від 29.10.2026, номер документу A3743226519674160885 від 23.10.2025, на звернення замовника № АМ01:3215-9464-8808-8374 від 14.10.2025 щодо видачі містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки [REDACTED], на об'єкт будівництва «Нове будівництво індивідуального житлового будинку в [REDACTED], [REDACTED], на земельній ділянці з кадастровим номером [REDACTED]» юридична особа Відділ містобудування та архітектури обласної державної адміністрації (38714803) відмовив у видачі містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки відповідно до частини 4 статті 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», а саме: невідповідність намірів забудови вимогам містобудівної документації на місцевому рівні.

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

Згідно з частиною першою статті 34 Закону замовник має право виконувати будівельні роботи після подання замовником повідомлення про початок виконання будівельних робіт відповідному органу державного архітектурно-будівельного контролю - щодо об'єктів будівництва, які за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1), та щодо об'єктів, будівництво яких здійснюється на підставі будівельного паспорта та які не потребують отримання дозволу на виконання будівельних робіт згідно з переліком об'єктів будівництва, затвердженим Кабінетом Міністрів України. Форма повідомлення про початок виконання будівельних робіт та порядок його подання визначаються Кабінетом Міністрів України; 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».

Згідно з частиною сьомою статті 34 Закону виконання будівельних робіт без відповідного документа, передбаченого цією статтею, вважається самочинним будівництвом і тягне за собою відповідальність згідно із законом.

Частину восьмою статті 39 Закону забороняється експлуатація закінчених будівництвом об'єктів, не прийнятих (якщо таке прийняття передбачено законодавством) в експлуатацію.

Подальша експлуатація зазначеного об'єкта будівництва несе загрозу та має реальні ризики настання негативного впливу на права, законні інтереси, життя та здоров'я мешканців [REDACTED] та навколишнє середовище. 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, Комісія щодо розгляду звернень у сфері містобудівної діяльності ВИРІШИЛА: обставини, викладені у зверненні, можуть бути підставою для здійснення позапланової перевірки.

ГОЛОСУВАЛИ:

«за» – 6, «проти» – немає

Рішення прийнято

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