

Протокол №1
засідання архітектурно-містобудівної ради при управлінні архітектури та
містобудування Хмельницької міської ради

23 квітня 2024 р.

м. Хмельницький

Головувала: Лісова Юлія Михайлівна – голова архітектурно-містобудівної ради при управлінні архітектури та містобудування Хмельницької міської ради - в. о. начальника управління архітектури та містобудування.

Секретар: Ходаковська Ганна Валентинівна – головний спеціаліст відділу цивільної та промислової забудови управління архітектури та містобудування.

Присутні на засіданні члени архітектурно-містобудівної ради:

Березюк Майя Василівна – головний спеціаліст відділу генерального плану управління архітектури та містобудування; Болотніков Сергій Петрович - голова постійної комісії з питань містобудування, земельних відносин та охорони навколишнього природного середовища; Ваврищук Микола Васильович - заступник міського голови з питань діяльності виконавчих органів влади; Вінер Марина Вікторівна - в. о. начальника управління з питань державного архітектурно-будівельного контролю; Дунаєвська Ірина Михайлівна - головний архітектор Хмельницької області начальник відділу містобудування та архітектури облдержадміністрації, голова правління ХмООНСАУ; Івашко Андрій Володимирович – заступник голови архітектурно-містобудівної ради при управлінні архітектури та містобудування Хмельницької міської ради - начальник відділу цивільної та промислової забудови управління архітектури та містобудування; Карпюк Петро Іванович – архітектор; Козюк Тарас Анатолійович – архітектор; Коломієць Вадим Петрович (згідно з посадовими обов'язками уповноважений брати участь у роботі ради на період відсутності Стецюка Д. І.) - заступник начальника Головного управління – начальник відділу пожежної безпеки Головного управління ДСНС України у Хмельницькій області; Кухар Олена Григорівна - директор Філії ДП «Держбудекспертиза» в Хмельницькій області; Мартинюк Павло Євгенович – архітектор; Матвесва Людмила Вікторівна - начальник управління земельних ресурсів; Ромасюков Артем Євгенійович - начальник управління культури і туризму; Стасюк Іван Андрійович - головний спеціаліст відділу генерального плану управління архітектури та містобудування; Шевчук Дмитро Євгенійович – архітектор; Шпак Валерій Антонович – архітектор.

Запрошені:

Владіміров Сергій Олексійович - представник розробника ТОВ "Кайлас-К".

Порядок денний:

1. Про обговорення проєкту містобудівної документації «Детальний план території обмеженої вулицями: вул. Степана Бандери, вул. Євгена Коновальця, проїздом між будинками 18/1, 18/2 та 22/1, 20/2 вул. Степана Бандери, проїздом між будинком 11 вул. Євгена Коновальця та будинком 6А вул. Перемоги м. Хмельницький Хмельницької області».
2. Про розробку комплексного плану просторового розвитку на територію Хмельницької міської територіальної громади.

1. Про обговорення проєкту містобудівної документації «Детальний план території обмеженої вулицями: вул. Степана Бандери, вул. Євгена Коновальця, проїздом між будинками 18/1, 18/2 та 22/1, 20/2 вул. Степана Бандери, проїздом між будинком 11 вул. Євгена Коновальця та будинком 6А вул. Перемоги м. Хмельницький Хмельницької області».

До уваги присутніх представлені креслення:

1. Схема розташування земельної ділянки у планувальній структурі Генерального плану міста Хмельницького.
2. План існуючого використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель М1:500.

3. Проектний план та схема проектних обмежень у використанні земель. Схема транспортної мобільності та інфраструктури. План червоних ліній М1:500. Креслення поперечних профілів вулиць М1:200.
4. План функціонального зонування території М1:500.
5. Схема інженерного забезпечення території М1:500.
6. Схема інженерної підготовки, благоустрою території та вертикального планування М1:500.

СЛУХАЛИ:

Владімірова С. О. - представника розробника ТОВ "Кайлас-К". Було повідомлено наступне. До уваги присутніх пропонується детальний план території (далі – ДПТ), обмеженої вулицями. Степана Бандери, Євгена Коновальця, проїздом між будинками 18/1, 18/2 та 22/1, 20/2 по вул. Степана Бандери, проїздом між будинком 11 по вул. Євгена Коновальця та будинком 6А по вул. Перемоги м. Хмельницький Хмельницької області. Запропонований детальний план території розроблений відповідно до рішення Хмельницької міської ради від 10.11.2023 р. №53. Замовник розроблення детального плану – управління архітектури та містобудування. Інвестор проєкту - Вербіцька Наталія Андріївна. Площа земельної ділянки в кадастрових межах - 0,2 га. Територія опрацювання – 0,64 га. Існуюче цільове призначення - 02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка). Проектне цільове призначення - 02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку.

Проектне функціональне використання: територія житлової забудови. ДПТ розроблено з метою будівництва нового багатоквартирного житлового будинку з вбудованими та прибудованими нежитловими приміщеннями громадського призначення за адресою: м. Хмельницький, вул. Євгена Коновальця, 1.

Даним детальним планом запропоновано розміщення 7-поверхового багатоквартирного житлового будинку з цоколем поверхом та підземним укриттям. Кількість квартир у будинку – 84. Площа забудови ділянки – 860 м². Кількість мешканців – 130 чоловік. Заїзд на територію облаштовано з вулиць Коновальця та Бандери. Також на території проєктування розміщено майданчик для господарських цілей, дитячий ігровий майданчик, автостоянки для легкових автомобілів – загалом на 25 машино-місць та майданчик сміттєзбірних контейнерів. Проєктований житловий будинок планується під'єднувати до існуючих інженерних мереж та комунікацій – мережі опалення, лінії електропередач, мережі господарсько-питного водопроводу та побутової каналізації, мережі міського газопроводу.

Також Владіміров С. О. підкреслив, що зауваження, які надійшли, будуть належним чином опрацьовані та по них будуть прийняті рішення.

ВИСТУПИЛИ:

Вавришук М. В. поцікавився, скільки зауважень та пропозицій надійшло від членів архітектурно-містобудівної ради.

Лісова Ю. М. повідомила, що загалом надійшло 8 звернень.

Вавришук М. В. поцікавився у Владімірова С. О., чи будуть враховані всі пропозиції та зауваження, які надійшли.

Владіміров С. О. відповів, що частина пропозицій та зауважень будуть враховані, по решті буде аргументовано, чому було прийняте саме таке проєктне рішення з посиланням на норми законодавства. Так, зокрема, щодо паркомісць діє норма, яка дозволяє залишати автомобілі в радіусі 700 м від даної території. У цьому радіусі є місця, які передбачені під паркомісця. Таким чином обґрунтовано незначну кількість місць для паркування біля будинку. В першу чергу забезпечуватимуться паркомісцями маломобільні люди. Загалом проблема міст у швидкому зростанні кількості автомобільного транспорту, інфраструктура не встигає забезпечити виконання відповідних законодавчих норм.

Владіміров С. О. зазначив, що відступи до червоних ліній дотримані як до вул. Бандери, так і до вул. Коновальця. По облаштуванню укриття розглядалися різні варіанти, зокрема і вбудований підземний паркінг з подвійним використанням під укриття. Але проєктант будівлі та інвестор зупинились на варіанті напівпідземного укриття, яке буде розташоване зі східної сторони.

Коломієць В. П. та Шевчук Д. Є задали питання щодо аварійного виходу.

Владіміров С. О. відповів, що це питання буде вирішуватись безпосередньо проєктантом під час проєктування.

Коломієць В. П. зауважив, що відповідний розділ по цивільному захисту має бути розроблений та наданий до Головного управління ДСНС України у Хмельницькій області.

Владіміров С. О. повідомив, що креслення надане, розділ розроблений. Лісова Ю. М. прийняла участь в обговоренні та зауважила, що зазначений розділ має гриф «ДСК», тому він буде наданий для розгляду та погодження в окремому порядку до Головного управління ДСНС України у Хмельницькій області.

Козюк Т. А. звернув увагу, що спочатку має бути розроблений детальний план з визначенням певних обмежень, а потім проєктувати житловий будинок.

Дунаєвська І. М. акцентувала увагу присутніх, що Детальний план не змінює цільового призначення земельної ділянки, тому фактично потрібно вносити зміни у Генеральний план.

Лісова Ю. М. зазначила що у п.6³ розділу V «Прикінцеві положення» Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» зазначено наступне: «Встановити, що до 1 січня 2025 року функціональне призначення території може визначатися детальним планом території. Дія цього положення не поширюється на території, де затверджені комплексні плани або генеральні плани населеного пункту відповідно до Закону України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель"». Вона наголосила, що генеральний план міста був розроблений не відповідно до цього закону, адже він не містить землевпорядної документації. Адже тоді керувались рішеннями, які були чинні на момент прийняття рішення про розробку Генерального плану.

Козюк Т. А. запитав, яка відстань від плями забудови до існуючого житлового будинку. Також він поцікавився, чи були присутні на громадських обговореннях представники ЖЕО чи ОСББ житлового будинку по вул. Бандери, 18/1.

Владіміров С. В. відповів, що на громадських слуханнях не було представників ЖЕО чи ОСББ житлового будинку по вул. Бандери, 18/1.

До обговорення долучилась Дунаєвська І. М., яка зазначила, що досить складно аналізувати запропонований Детальний план за умови, що немає усіх планів та фасадів будинку, немає чіткого розуміння кількості поверхів.

Козюк Т. А. запропонував доопрацювати Детальний план, розглядаючи в комплексі житлову групу від вул. Євгена Коновальця, 11 (будівля має 11 поверхів) до вул. Бандери, де знаходиться зона садибної забудови та задати цій житловій групі перспективний розвиток як зоні багатоквартирної житлової та громадської забудови.

Також Козюк Т. А. зазначив, що в запропонованому Детальному плані не дотримано показник інсоляції. Як варіант, він запропонував змінити розташування секцій будівлі. Також він акцентував увагу, що оптимальна поверховість для будівлі – не більше чотирьох поверхів. В обговоренні прийняли участь Владіміров С. О., Дунаєвська І. М., Шевчук Д. Є.

Карпюк П. І. запропонував як варіант виконати кутову секцію будівлі.

Козак Т. А. запропонував переглянути пляму житлової забудови та висотність будівлі. Він додав, що його особиста думка – це будівництво трьох поверхів та мансарди, підземного поверху під паркомісця, який можна використовувати як споруду цивільного захисту. В обговоренні прийняла участь Карпюк П. І., Дунаєвська І. М., Шевчук Д. Є. та Лісова Ю. М. Шевчук Д. Є. повідомив, що щойно почнеться будівництво, одразу почнуть надходити скарги від мешканців будинку поруч.

Владіміров С. О. зазначив, що в межах запропонованого детального плану території можна розташувати будинок з дотриманням будівельних норм.

Шпак В. А. запропонував як варіант зменшити архетипи будівлі. В обговоренні прийняли участь Владіміров С. О., Козюк Т. А. та Шевчук Д. Є.

Шевчук Д. Є. запропонував при розробці Детального плану території врахувати усі обмеження, санітарні розриви, протипожежні розриви, відступи від інженерних мереж та лише після цього визначати пляму забудови. До обговорення долучився Козюк Т. А.

Владіміров С. О. зазначив, що усі отримані зауваження будуть опрацьовані.

Лісова Ю. М. запропонувала винести на голосування питання рекомендувати до затвердження архітектурно-містобудівною радою проєкт містобудівної документації «Детальний план території обмеженої вулицями: вул. Степана Бандери, вул. Євгена Коновальця, проїздом між будинками 18/1, 18/2 та 22/1, 20/2 вул. Степана Бандери, проїздом між будинком 11 вул. Євгена Коновальця та будинком 6А вул. Перемоги м. Хмельницький Хмельницької області» за умови опрацюванні усіх зауважень, які надійшли та прийняття по кожному з них відповідних рішень.

ГОЛОСУВАЛИ:

За – 10.

Проти – 6.

Утримались – 1.

ПРИЙНЯТО.

ВИРІШИЛИ:

1. Рекомендувати до затвердження архітектурно-містобудівною радою проєкт містобудівної документації «Детальний план території обмеженої вулицями: вул. Степана Бандери, вул. Євгена Коновальця, проїздом між будинками 18/1, 18/2 та 22/1, 20/2 вул. Степана Бандери, проїздом між будинком 11 вул. Євгена Коновальця та будинком 6А вул. Перемоги м. Хмельницький Хмельницької області» за умови опрацюванні усіх зауважень, які надійшли та прийняття по кожному з них відповідних рішень.

2. Про розробку комплексного плану просторового розвитку на територію Хмельницької міської територіальної громади.

СЛУХАЛИ:

Лісова Ю. М. зазначила, що Хмельницька міська рада має на меті створення комплексного плану просторового розвитку, який включає в себе збір інформації про природні ресурси громади, планування заходів з землеустрою, містобудування та економічного розвитку відповідно до Законів України «Про місцеве самоврядування», «Про землеустрій», «Про регулювання містобудівної діяльності», постанови Кабінету Міністрів України від 21.10.2015 №835 «Про затвердження Положення про набори даних, які підлягають оприлюдненню у формі відкритих даних», ДБН Б.1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні», Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації та інших нормативно-правових актів.

Вона повідомила, що перший крок в підготовчому етапі Хмельницькою міською радою вже виконаний. Виготовлено актуалізовану картографічну основу для всієї території територіальної громади в масштабі 1:10 000 в цифровому форматі в державній геодезичній системі координат УСК-2000, яка необхідна для розроблення комплексного плану просторового розвитку території Хмельницької міської територіальної громади.

Далі Лісова Ю. М. інформувала присутніх про те, що орієнтовна ціна розроблення комплексного плану є надто високою для Хмельницької міської ради, адже станом на грудень 2023 р. вона становить близько 18,6 млн. грн. Тому, враховуючи вимоги чинного законодавства щодо забезпечення розробки даної містобудівної документації до 01 січня 2025 р., Лісова Ю. М. звернулась присутніх членів архітектурно-містобудівної ради з пропозицією звернутись до профільного міністерства щодо ініціювання внесення змін до деяких законодавчих актів та відтермінування строків розробки комплексного плану просторового розвитку на територію Хмельницької міської територіальної громади.

ВИСТУПИЛИ:

Вавришук М. В. повідомив присутніх про те, що на період дії воєнного стану видатки бюджету Хмельницької територіальної громади спрямовані на подолання викликів війни, а вартість розроблення комплексного плану є надто висока.

Шевчук Д. Є. вніс пропозицію розглянути можливість створення при управлінні архітектури та містобудування відповідного відділу, який би займався роботою з розробки комплексного плану.

Лісова Ю. М. відповіла, що містобудівною документацією може займатись виконавець. Для того, щоб організувати таку роботу, потрібен кваліфікований сертифікований архітектор та кваліфікований сертифікований землевпорядник. Одна особа, чи то архітектор, чи

землевпорядник, не розробить таку документацію. Для такої роботи має бути залучена група людей. В обговоренні прийняли участь Владіміров С. О., Кухар О. Г., Матвєєва Л. В., які зазначили, що створення відповідного відділу при управлінні архітектури не передбачено законодавством.

Ваврищук М. В. повідомив, що це питання потребує вивчення з боку юристів. Разом з тим, місто позиціонує себе як сервісний центр, який дає можливість бізнесу розвиватись. Саме бізнес зможе ці роботи зробити швидше та ефективніше. В обговоренні брали участь Кухар О. Г., Шевчук Д. Є.

Ваврищук М. В. повідомив, що також міська рада шукає можливості грантового фінансування зазначеного питання.

Козюк Т. А та Кухар О. Г. зазначили, що було би доцільно залучити до робіт з розробки комплексного плану просторового розвитку на територію Хмельницької міської територіальної громади місцевих спеціалістів, які краще обізнані з нюансами та специфікою забудови громади.

Владіміров С. О. запропонував також врахувати, що вже розроблені усі генплани в територіальній громаді, адже підготовчий етап для розробки комплексного плану дуже великий. Він включає збір інформації, консультації з громадськістю кожного населеного пункту. Цей підготовчий етап можна провести перед тендером та на сам тендер виступати вже з конкретною інформацією, яка опрацьована.

Ваврищук М. В. звернувся до присутніх з питанням, які підготовчі етапи можна вже почати виконувати.

Кухар О. Г. відповіла, що можна виконати збір статистичних даних. До обговорення долучився Владіміров С. О., який зазначив, що можна виконати складання завдання на проєктування, провести відповідні консультації.

Ваврищук М. В. зазначив, що це доречна пропозиція. Також він погодився, що потрібно шукати спеціаліста, який буде займатись цим підготовчим процесом. До обговорення долучилась Лісова Ю. М.

Лісова Ю. М. запропонувала винести на голосування питання про звернення архітектурно-містобудівної ради при управлінні архітектури та містобудування Хмельницької міської ради до профільного міністерства щодо ініціювання внесення змін до деяких законодавчих актів та відтермінування строків розробки комплексного плану просторового розвитку на територію Хмельницької міської територіальної громади.

ГОЛОСУВАЛИ:

За – 17.

Проти – 0.

Утримались – 0.

ПРИЙНЯТО.

ВИРІШИЛИ:

1. Погодити звернення архітектурно-містобудівної ради при управлінні архітектури та містобудування Хмельницької міської ради до профільного міністерства щодо ініціювання внесення змін до деяких законодавчих актів та відтермінування строків розробки комплексного плану просторового розвитку на територію Хмельницької міської територіальної громади.

Голова архітектурно-містобудівної ради,
в. о. начальника управління
архітектури та містобудування



Юлія ЛІСОВА

Секретар архітектурно-містобудівної ради



Ганна ХОДАКОВСЬКА