

ВИТЯГ З ПРОТОКОЛУ

засідання архітектурно-містобудівної ради при управлінні архітектури та містобудування Хмельницької міської ради

11.06.2025 №1

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:

Кухар Олена Григорівна – заступник голови архітектурно-містобудівної ради, заступник начальника управління архітектури та містобудування; 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; Буяр Олександр Юхимович – архітектор; Вавришук Микола Васильович – заступник міського голови з питань діяльності виконавчих органів влади; Вінер Марина Вікторівна - в. о. начальника управління з питань державного архітектурно-будівельного контролю; Голуб Віталій Вікторович – провідний експерт будівельний з питань пожежної та техногенної безпеки; Дунаєвська Ірина Михайлівна - начальник відділу містобудування та архітектури Хмельницької ОДА – головний архітектор Хмельницької області, голова правління ХООНСАУ; Козюк Тарас Анатолійович – архітектор; Матвєєва 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; Клімов Дмитро Юрійович - заступник начальника відділу пожежної безпеки управління запобігання надзвичайним ситуаціям Головного управління Державної служби України з надзвичайних ситуацій у Хмельницькій області; Шевчук Дмитро Євгенійович – архітектор.

Запрошені:

Владіміров Сергій Олексійович – директор ТОВ «Кайлас-К»; Радзіховська Катерина Олексіївна – фізична особа-підприємець, розробник документації.

Додатково зареєструвались:

Байталюк Михайло Володимирович – провідний інженер відділу експлуатаційного утримання та безпеки руху ДУ «Служба місцевих доріг Хмельниччини»; Козак Сергій Іванович – архітектор; Карпюк Петро Іванович – архітектор; Софіян Жанна Броніславівна – начальник відділу санітарно-епідеміологічного нагляду та організації розслідування спалахів ГУ Держпродспоживслужби в Хмельницькій області.

Порядок денний:

2. Про обговорення проєкту містобудівної документації «Детальний план території земельної ділянки, що розташована за адресою: м. Хмельницький, обмеженої вулицями: вулицею Старокостянтинівське шосе, вулицею Сільськогосподарською, проїздом між вулицею Старокостянтинівське шосе та вулицею Сільськогосподарською та північною межею міста (кадастровий номер 6810100000:18:001:0121, площею 2,735 га) з метою будівництва та обслуговування багатоповерхових житлових будинків».

2. Про обговорення проєкту містобудівної документації «Детальний план території земельної ділянки, що розташована за адресою: м. Хмельницький, обмеженої вулицями: вулицею Старокостянтинівське шосе, вулицею Сільськогосподарською, проїздом між вулицею Старокостянтинівське шосе та вулицею Сільськогосподарською та північною межею міста (кадастровий номер 6810100000:18:001:0121, площею 2,735 га) з метою будівництва та обслуговування багатоповерхових житлових будинків».

Замовник: управління архітектури та містобудування Хмельницької міської ради.

Розробник: товариство з обмеженою відповідальністю «КАЙЛАС-К».

До уваги присутніх представлені креслення:

1. Схема розташування території детального плану території в системі планувальної структури населеного пункту М1:10000;
2. План сучасного використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель М1:1000;
3. Проектний план. Схема проектних планувальних обмежень М 1:1000;
4. План функціонального зонування території М1:1000;
5. Схема інженерного забезпечення території М1:500;
6. Схема інженерної підготовки, благоустрою території та вертикального планування М1:500;
7. Землевпорядна частина.

СЛУХАЛИ:

Лісову Ю. М., яка повідомила, що на засіданні архітектурно-містобудівної ради розглядається «Детальний план території земельної ділянки, що розташована за адресою: м. Хмельницький, обмеженої вулицями: вулицею Старокостянтинівське шосе, вулицею Сільськогосподарською, проїздом між вулицею Старокостянтинівське шосе та вулицею Сільськогосподарською та північною межею міста (кадастровий номер 6810100000:18:001:0121, площею 2,735 га) з метою будівництва та обслуговування багатопверхових житлових будинків», який розроблявся на підставі рішення сорок першої сесії Хмельницької міської ради від 14.06.2024 № 55. Даний детальний план пройшов процедуру СЕО.

ВИСТУПИЛИ:

Представник розробника Владіміров С. О. повідомив, що земельна ділянка розташована в середині між ділянками Дендропарку, має вигідне транспортне сполучення: з західної сторони з вул. Старокостянтинівське шосе, зі східної сторони – з вул. Сільськогосподарської, також є окремий виїзд через Дендропарк в сторону Лісогрінівецької громади до північної межі міста Хмельницького. На даний час на ділянці знаходяться офісні приміщення товариства з додатковою відповідальністю «Хмельницький» (позначені червоним кольором на кресленнях). Вони існуючі, знаходяться в гарному технічному стані, мають гарну прибудинкову територію, озеленення тощо. Ці будівлі залишаться в межах реалізації проекту. Також наявні складські будівлі, які плануються до знесення через незадовільний технічний стан. На ділянці планується проектування комплексу багатопверхових житлових будинків у кількості 7 окремо стоячих будов поверховістю 8 та 10 поверхів. Проектна кількість осіб на ділянці – 1005. Загальна кількість квартир – 534. Площа забудови – 4300 кв. м. Проектний відсоток забудови – 11,22 %, нормативний відсоток забудови – 35 %. Поверховість – від одного підземного поверху до 8/10 надземних поверхів. В просторі підземного поверху передбачається улаштування паркінгу. В просторі перших поверхів житлових будинків передбачається розміщення комерційних приміщень. Поверхи з другого по 8/10 - житлові. Запроектована площа дитячих майданчиків складає 703 м² та відповідає нормативній. Для відпочинку дорослого населення запроектовано майданчики загальною площею 201 м², для занять фізичною культурою та спортом - 201 м². Надано розрахунок машиномісць: необхідна кількість машиномісць – 427: на ділянці розплановано розташування 198 машиномісць та у паркінгах 250 машиномісць. Загальна площа комплексу 41280 м², в тому числі площа квартир 26000 м² (85%), допоміжних приміщень (коридори, сходові клітини) – 4580 м² (15%). Площа паркінгів – 6800 м², площа комерційних приміщень – 3900 м².

Основним обмеженням, яке впливає на проектування забудови на даній території є зона від самого Дендропарку, яка складає 30 м. В цій зоні розташовані паркінги та ігрові й спортивні майданчики. В подальшому, при проектуванні житлового комплексу та, враховуючи кількість паркомісць для автомобілів й наближеність до територій природнього заповідного фонду, буде проведено оцінку впливу на довкілля.

Лісова Ю. М. доповнила, що для здійснення оцінки впливу на довкілля, має бути 2 умови: будівництво автостоянок на площі не менш як 1 гектар і більш як на 100 паркомісць.

Дунаєвська І. М. сказала, що згідно з Генеральним планом міста земельна ділянка віднесена до зони зелених насаджень загального користування.

Лісова Ю. М. повідомила, що згідно з Планом зонування зазначена земельна ділянка віднесена до зони промислових підприємств.

Козюк Т. А. повідомив, що згідно з Генеральним планом земельна ділянка віднесена до зони зелених насаджень загального користування. До зон зелених насаджень загального користування входять рекреаційні зони, зокрема сади, сквери, парки. Планом зонування міста Хмельницького визначено перелік допустимих видів будівництва - об'єктів соціального призначення, оздоровчих, спортивних. Він запропонував внести зміни в рішення міської ради від 14.06.2024 № 55 і розглянути можливість розташування на зазначеній земельній ділянці об'єктів соціальної інфраструктури (оздоровчих, розважальних).

Лісова Ю. М. зазначила, що земельна ділянка, яка розглядається, перебуває в приватній власності. У 2016 році на дану земельну ділянку площею 1,0964 га за адресою вул. Старокостянтинівське шосе 1/1, м. Хмельницький, управлінням архітектури та містобудування Хмельницької міської ради були видані містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки від 22.02.2016 № 42/ГП-25.1-04 (далі по тексту – МУО) на будівництво багатоквартирного будинку. МУО були видані всупереч невідповідності намірів забудови вимогам містобудівної документації на місцевому рівні та підписані уповноваженою посадовою особою управління Дунаєвським В.В.

Дунаєвська І. М. зауважила, що в генеральному плані дороги на північ немає, а на кресленнях, які розглядаються, є. Представник розробника Владіміров С.О. пояснив, що відповідно до інформації Держгеокадастру дорога належить до цієї земельної ділянки. Вона протягнута на північ та на захід до вул. Старокостянтинівське шосе. В обговоренні даного питання взяв участь Козюк Т. А.

Представник розробника Владіміров С.О. зазначив, що відповідно до п. 6³ Прикінцевих положень ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності» містобудівне законодавство, яке діяло до 01.01.2025 року, дозволяло визначати функціональне призначення території в генеральному плані детальним планом території. Даний ДПТ розроблявся саме в цей період.

Лісова Ю. М. доповнила, що, на теперішній час, Верховною Радою України погоджений та переданий на підпис Президенту України Законопроект № 9549 про зміну кінцевого терміну щодо можливості встановлення і зміни цільового призначення земельних ділянок без розроблення комплексних планів просторового розвитку територій територіальних громад з 01.01.2025 року на 01.01.2028 року.

Владіміров С. О. повідомив, що даний детальний план (креслення, пояснювальна записка) був розроблений ще у 2024 році на підставі законодавства, яке діяло на той час.

Козюк Т. А. поцікавився, яка охоронна зона від меморіального комплексу жертвам Голокосту. Там поховано 8200 осіб, які були закатовані. В обговоренні взяли участь Владіміров С. О. та Шевчук Д. Є.

Лісова Ю. М. надала наступні роз'яснення з даного питання. Відповідно до «Історико-архітектурного опорного плану м. Хмельницький з визначенням меж і режимів використання зон охорони пам'яток та історичних ареалів», розробленого ПОГ «Інститут культурної спадщини» Всеукраїнської Ради з охорони культурної спадщини України та затвердженого рішенням Хмельницької міської ради від 17.06.2020 № 86, встановлено, що «Братська могила жертв нацизму по вул. Сільськогосподарська, 5/1, м. Хмельницький» є пам'яткою історії місцевого значення. Охоронна зона пам'ятки визначена в межах землевідводу комплексу по вул. Сільськогосподарській, 5/1, площею 0,470 га. Разом з тим, відповідно до вимог Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, затверджених наказом МОЗ від 19.06.1996 № 173, нормативні розміри санітарно-захисної зони для закритих кладовищ, коли з часу останнього поховання пройшло 25 і більше років,

встановлюються в межах 50 метрів. Також зазначила, що питання охоронної зони даної пам'ятки історії буде уточнене з управлінням культури Хмельницької обласної державної адміністрації.

Голуб В. В. запитав, чи передбачені на ділянці школи, дитячі садочки.

Владіміров С. О. відповів, що враховуючи значну кількість населення в даному комплексі, питання дитячого садочку актуальне і може бути розглянуто власником земельної ділянки.

Лісова Ю. М. повідомила, що усі зауваження, які надійшли в період розгляду ДПТ та в ході засідання архітектурно-містобудівної ради, будуть передані розробнику документації для подальшого їх опрацювання.

Лісова Ю. М. винесла на голосування питання про рекомендацію до затвердження архітектурно-містобудівною радою проєкту містобудівної документації «Детальний план території земельної ділянки, що розташована за адресою: м. Хмельницький, обмеженої вулицями: вулицею Старокостянтинівське шосе, вулицею Сільськогосподарською, проїздом між вулицею Старокостянтинівське шосе та вулицею Сільськогосподарською та північною межею міста (кадастровий номер 6810100000:18:001:0121, площею 2,735 га) з метою будівництва та обслуговування багатоповерхових житлових будинків».

Зареєстровані на початку засідання Дунаєвська І. М. та Вінер М.В. під час обговорення питання залишили засідання, участі у голосуванні не брали.

Голоси присутніх, які не є членами архітектурно-містобудівної ради, не враховувались.

ГОЛОСУВАЛИ:

За – 7.

Утримались – 3.

Проти – 3.

ПРИЙНЯТО.

ВИРІШИЛИ:

1. Врахувати рекомендації та зауваження членів архітектурно-містобудівної ради під час подальшого доопрацювання та затвердження проєкту містобудівної документації «Детальний план території земельної ділянки, що розташована за адресою: м. Хмельницький, обмеженої вулицями: вулицею Старокостянтинівське шосе, вулицею Сільськогосподарською, проїздом між вулицею Старокостянтинівське шосе та вулицею Сільськогосподарською та північною межею міста (кадастровий номер 6810100000:18:001:0121, площею 2,735 га) з метою будівництва та обслуговування багатоповерхових житлових будинків».

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

Юлія ЛІСОВА

Секретар архітектурно-містобудівної ради –
головний спеціаліст відділу цивільної
та промислової забудови
управління архітектури та містобудування

Ганна ХОДАКОВСЬКА

Згідно з оригіналом
11.06.2025

Секретар архітектурно-містобудівної ради –
головний спеціаліст відділу цивільної
та промислової забудови
управління архітектури та містобудування



Ганна ХОДАКОВСЬКА