

ВИТЯГ З ПРОТОКОЛУ

**засідання архітектурно-містобудівної ради при управлінні архітектури та містобудування
Хмельницької міської ради
12.08.2025 №2**

м. Хмельницький

Головувала: Кухар Олена Григорівна – заступник голови архітектурно-містобудівної ради, заступник 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:

Вавришук Микола Васильович – заступник міського голови з питань діяльності виконавчих органів влади; Голуб Віталій Вікторович – провідний експерт будівельний з питань пожежної та техногенної безпеки; Івашко Андрій Володимирович – начальник відділу цивільної та промислової забудови управління архітектури та містобудування; Козюк Тарас Анатолійович – архітектор; Кухар Олена Григорівна – заступник начальника управління архітектури та містобудування; Мартинюк Павло Євгенович – архітектор; Ромасюков Артем Євгенійович – начальник управління культури і туризму; Стасюк Іван Андрійович – головний спеціаліст відділу генерального плану управління архітектури та містобудування; Стецюк Дмитро Іванович – заступник начальника Головного управління із запобігання надзвичайним ситуаціям Головного управління ДСНС України в Хмельницькій області; Ткачук Марія Петрівна – в.о.начальника управління з питань Державного архітектурно-будівельного контролю; Шевчук Дмитро Євгенійович – архітектор; Шостка Тетяна Миколаївна – заступник начальника управління земельних ресурсів – начальник відділу оренди та продажу землі; Шпак Валерій Антонович – архітектор.

Запрошені:

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

Додатково зареєструвались:

Коломісць Вадим Петрович – заступник начальника управління – начальник ВПБ та ДРН управління із запобігання надзвичайним ситуаціям Головного управління ДСНС України в Хмельницькій області; Софіян Жанна Броніславівна – начальник відділу санітарно-епідеміологічного нагляду та організації розслідування спалахів ГУ Держпродспоживслужби в Хмельницькій області.

Порядок денний:

3. Про обговорення проєкту містобудівної документації на місцевому рівні «Детальний план території земельної ділянки, що розташована за адресою: Хмельницька область, Хмельницький район, Хмельницька міська територіальна громада, с. Копистин з метою подальшої зміни її цільового призначення (кадастровий номер 6825083300:01:004:0267)» та звіту про стратегічну екологічну оцінку.

3. Про обговорення проєкту містобудівної документації на місцевому рівні «Детальний план території земельної ділянки, що розташована за адресою: Хмельницька область, Хмельницький район, Хмельницька міська територіальна громада, с. Копистин з метою подальшої зміни її цільового призначення (кадастровий номер 6825083300:01:004:0267)» та звіту про стратегічну екологічну оцінку.

Замовник: управління архітектури та містобудування Хмельницької міської ради.

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

Платник: Грабар Руслан Миколайович.

До уваги присутніх представлені креслення:

1. Схема розташування земельної ділянки у планувальній структурі території Хмельницького району.

2. Схема сучасного використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель М 1:1000.

3. Проектний план. Схема проєктних планувальних обмежень М 1:1000. Схема транспортної мобільності та інфраструктури. Креслення поперечних профілів вулиць М 1:200.

4. План функціонального зонування території М 1:1000.

5. Схема інженерної підготовки та благоустрою території М 1:1000

6. Схема інженерного забезпечення території М 1:1000.

СЛУХАЛИ:

Кухар О. Г. повідомила присутніх про те, що «Детальний план території земельної ділянки, що розташована за адресою: Хмельницька область, Хмельницький район, Хмельницька міська територіальна громада, с. Копистин з метою подальшої зміни її цільового призначення (кадастровий номер 6825083300:01:004:0267)» розроблений згідно трьохстороннього договору від 16.12.2024 №1/24/055. Підставою для розробки містобудівної документації є рішення Хмельницької міської ради від 11.12.2024 №91.

ВИСТУПИЛИ:

Владіміров С. О. повідомив присутніх про те, що Детальний план території розроблений з метою подальшої зміни цільового призначення ділянки з «Для ведення особистого селянського господарства» на «Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості»; нового будівництва будівлі меблевої фабрики; раціонального використання територій та їх можливого функціонального призначення; забезпечення можливості виконання санітарно-захисних і протипожежних розривів; виконання планувальних обмежень та умов функціонування об'єкту, що проєктується. У проєкті вирішені: функціонально-планувальна організація території; організація руху транспорту та пішоходів; інженерна підготовка та вертикальне планування території; інженерне обладнання території. Територія детального планування знаходиться у західній частині села Копистин. Ділянка, щодо якої здійснюється детальне планування, обмежена сільськогосподарськими територіями, складськими територіями, з південної сторони розміщуються будівлі меблевої фабрики та вул. Приміська. Найближча житлова забудова розміщується за 110 метрів у південно-східному напрямку. За 430 метрів на південь проходить автомобільна дорога Копистинське шосе (ділянка автодороги обласного значення О-231719). Існуюча категорія земель: землі сільськогосподарського призначення, вид використання «01.03 Для ведення особистого селянського господарства». Проєктна категорія земель – «Землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення», вид використання – «11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд, підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості». Форма власності: приватна власність. Площа земельної ділянки 1,872 га. Детальним планом території передбачено будівництво об'єкту з наступними параметрами: вид будівництва – нове будівництво; поверховість – 2; площа забудови – до 12000 кв. м.; гранична висота – 13 м; загальний будівельний об'єм - 90104 куб. м.; створено робочих місць – 10; тривалість будівництва – 12 місяців, Ступінь вогнестійкості - III. Клас наслідків – СС1. Додатково на території ділянки передбачено розміщення таких допоміжних об'єктів: окрема водозабірна свердловина; пожежні резервуари; локальна очисна споруда каналізації; майданчик для розміщення контейнерів для збирання твердих побутових відходів; розподільчий пристрій електроенергії (трансформатор); парковка гостьова на 15 машино-місць, в тому числі для маломобільних груп населення. Загальна чисельність персоналу, який періодично обслуговуватиме проєктований об'єкт – орієнтовно/епізодично 10 чол. Планувальна структура формується з урахуванням компактного розвитку шляхом підвищення інтенсивності використання території.

Також Владіміров С. О. повідомив, що після реалізації проєктних рішень на території будуть встановлені додатково наступні обмеження: підприємства столярно-теслярні, меблеві, паркетні та по виготовленню ящиків – 50 м відповідно до Додатку №6 до Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, затверджених наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19.06.96 р. №173. Згідно Додатку 60 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, територію проєктованої земельної ділянки можна віднести до території промислових підприємств (20100.0).

Владіміров С. О. повідомив про інженерне забезпечення території, водопостачання та водовідведення. Водопостачання проєктованих будівель та споруд відбуватиметься від проєктної окремої водозабірної свердловини. Система водопостачання приймається об'єднаною, господарсько-питною та протипожежною. Схема водопостачання - кільцева, однозонна. Для

пожежної безпеки запроєктовано 2 пожежних резервуари по 125 м.куб кожний. Гідранти пожежні підземні або напівпідземні. Всі інші конкретні питання по водопостачанню території детального плану території вирішуватимуться на наступних стадіях проектування. Проектом передбачається встановлення у східній частині ділянки очисних споруд господарсько-побутової каналізації. Проектні будівлі та споруди передбачається під'єднати до запроєктованої мережі побутової каналізації. Стічні води від миття машин, миття підлог в приміщеннях, що містять горючі рідини, нафтопродукти, фарбу, кислоти, луги та завислі речовини, перед спуском в каналізаційну мережу очищаються в очисних спорудах. Вивіз сміття планується здійснювати по заявочній системі після укладання договору з компанією по вивозу відходів. Знешкодження твердих відходів з території передбачено на існуючому полігоні міста Хмельницького після укладання договору з органами місцевого самоврядування.

Владіміров С. О. доповнив, що у звіті про стратегічну екологічну оцінку документа державного планування – детального плану території проведено оцінку наслідків виконання проєкту на навколишнє природне середовище, у тому числі для здоров'я населення та зобов'язань у сфері охорони довкілля і заходів, що передбачається вжити для запобігання, зменшення та пом'якшення негативних наслідків виконання документа державного планування, а також заходів щодо моніторингу цих наслідків. На основі статистичної інформації, адміністративних даних, результатів досліджень охарактеризовано поточний стан довкілля населеного пункту, стан довкілля та умови життєдіяльності населення на територіях, що ймовірно зазнають впливу внаслідок виконання документа державного планування. В процесі проведення стратегічної екологічної оцінки виявлено ймовірні проблеми та наслідки для навколишнього природного середовища, що полягають у забрудненні атмосферного повітря внаслідок будівництва об'єктів, впливі на ґрунтове середовище при розробці будівельного майданчика; прокладанні комунікацій; будівництві та влаштуванні об'єктів. Спостерігається також акустичне забруднення довкілля внаслідок будівельних робіт, від пересування техніки, виконання земляних робіт, а також функціонуванні систем кондиціонування приміщень при експлуатації. З метою охорони навколишнього природного середовища у Детальному плані території передбачено виконати ряд планувальних та технічних заходів, а саме: заходи щодо охорони атмосферного повітря, щодо захисту водного та ґрунтового середовищ, шумозахисні заходи та заходи щодо охорони праці та пожежної безпеки. Запропоновано комплекс заходів, передбачених для здійснення моніторингу та покращення стану довкілля, у тому числі здоров'я населення. Владіміров С. О. повідомив, що зауваження та пропозиції будуть опрацьовані та враховані, зміни будуть внесені.

Стецюк Д. І., Коломієць В. П., Владіміров С. О., Голуб В. В., Кухар О. Г. обговорили зауваження, викладені в листі Головного управління із запобігання надзвичайним ситуаціям Головного управління ДСНС України в Хмельницькій області, зокрема потребу у влаштуванні зовнішнього протипожежного водопроводу (пожежних гідрантів), витрати води на зовнішнє пожежогасіння будівель з урахуванням ступеня вогнестійкості будівлі.

Стецюк Д. І. повідомив, що в селі Масівці є пожежне депо, яке не чергує через відсутність фінансування. Тому Головне управління із запобігання надзвичайним ситуаціям Головного управління ДСНС України в Хмельницькій області готове ініціювати питання по передислокації зазначеного пожежного депо на Давидковецьку трасу. Таким чином, було би вирішене питання по влаштуванню пожежно-рятувального підрозділу на території. Також він додав, що Головне управління із запобігання надзвичайним ситуаціям Головного управління ДСНС України в Хмельницькій області готове передати необхідну техніку. Для будівництва такого пожежного депо в сільській місцевості розроблено проєкт та порахована кошторисна вартість будівництва.

Кухар О. Г. повідомила, що пропозиція по перенесенню пожежного депо буде передана для розгляду заступнику міського голови Вавришуку М. В.

Кухар О. Г. підсумувала обговорення та винесла на голосування питання:

1. Розробнику при доопрацюванні проєкту містобудівної документації на місцевому рівні врахувати рекомендації та зауваження членів архітектурно-містобудівної ради та висновки державних органів, які відповідно до закону мають повноваження щодо розгляду містобудівної документації, у тому числі відповідних територіальних органів центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері цивільного захисту.

2. Розробнику письмово повідомити управління архітектури та містобудування Хмельницької міської ради про усунення зауважень з наданням відповідної містобудівної документації в електронному або паперовому вигляді.

3. Рекомендувати до затвердження архітектурно-містобудівною радою проєкт містобудівної документації на місцевому рівні «Детальний план території земельної ділянки, що розташована за адресою: Хмельницька область, Хмельницький район, Хмельницька міська територіальна громада, с. Копистин з метою подальшої зміни її цільового призначення (кадастровий номер 6825083300:01:004:0267)».

Зареєстрований на початку засідання Ваврищук М. В. під час обговорення питання залишив засідання, участі у голосуванні не брав.

ГОЛОСУВАЛИ:

За – 11.

Утримались – 1.

Проти – 0.

ПРИЙНЯТО.

ВИРІШИЛИ:

1. Розробнику при доопрацюванні проєкту містобудівної документації на місцевому рівні врахувати рекомендації та зауваження членів архітектурно-містобудівної ради та висновки державних органів, які відповідно до закону мають повноваження щодо розгляду містобудівної документації, у тому числі відповідних територіальних органів центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері цивільного захисту.

2. Розробнику письмово повідомити управління архітектури та містобудування Хмельницької міської ради про усунення зауважень з наданням відповідної містобудівної документації в електронному або паперовому вигляді.

3. Рекомендувати до затвердження архітектурно-містобудівною радою проєкт містобудівної документації на місцевому рівні «Детальний план території земельної ділянки, що розташована за адресою: Хмельницька область, Хмельницький район, Хмельницька міська територіальна громада, с. Копистин з метою подальшої зміни її цільового призначення (кадастровий номер 6825083300:01:004:0267)».

Заступник голови архітектурно-містобудівної ради –
заступник начальника управління
архітектури та містобудування

Олена КУХАР

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

Ганна ХОДАКОВСЬКА

Згідно з оригіналом
12.08.2025

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



Ганна ХОДАКОВСЬКА