

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

11 червня 2025 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:

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;

Дунасєвська 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 «Кайлає-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;

Карнюк Петро Іванович - архітектор;

Софіян Жанна Броніславівна – начальник відділу санітарно-епідеміологічного нагляду та організації розслідування епідемій ГУ Держпродспоживслужби в Хмельницькій області.

Порядок денний:

1. Про обговорення проєкту містобудівної документації «Детальний план території двох земельних ділянок, що розташовані за адресою: Хмельницька область, Хмельницький район, на території старостинського округу з центром в с. Давидківці з метою подальшої зміни їх

цільового призначення (кадастрові номери 6825082400:02:019:0127, 6825082400:02:019:0069)».

2. Про обговорення проєкту містобудівної документації «Детальний план території земельної ділянки, що розташована за адресою: м. Хмельницький, обмеженої вулицями: вулицею Староколястинінське шосе, вулицею Сільськогосподарською, проїздом між вулицею Староколястинінське 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».

3. Про обговорення проєкту містобудівної документації - «Проєкт внесення змін до «Детального плану території полігону твердих побутових відходів за адресою: м. Хмельницький, пр. Миру, 7».

4. Про обговорення проєкту містобудівної документації «Проєкт внесення змін до «Детального плану території обмеженої вулицями: вул. Озерна, вул. Миколи Федунця, вул. Панаса Мирного, пр. Миру» в частині зміни цільового призначення земельної ділянки з кадастровим номером 6810100000:16:006:0196 із земель 03.12 Для будівництва та обслуговування будівель закладів комунального обслуговування (для обслуговування окремого індивідуального визначення майна – нежитлового приміщення) в землі 02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з метою нового будівництва багатоквартирного житлового будинку з метою нового будівництва багатоквартирного житлового будинку з напіввідземним паркінгом».

5. Про обговорення проєкту містобудівної документації «Детальний план території земельних ділянок, що розташовані за адресою: Хмельницька область, Хмельницький район, за межами населених пунктів на території старостинського округу з центром в с. Копистин (кадастрові номери: 6825083300:06:019:0011, площею 2,0 га, 6825083300:06:019:0012, площею 2,0 га) з метою подальшої зміни їх цільового призначення з «для ведення особистого селянського господарства» на «для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості» з метою нового будівництва комплексу логістичних промтоварних та продовольчих торгово-розподільчих складів з адміністративно-господарськими будівлями.

1. Про обговорення проєкту містобудівної документації «Детальний план території двох земельних ділянок, що розташовані за адресою: Хмельницька область, Хмельницький район, на території старостинського округу з центром в с. Давидківці з метою подальшої зміни їх цільового призначення (кадастрові номери 6825082400:02:019:0127, 6825082400:02:019:0069)».

Замовник: управління архітектури та містобудування Хмельницької міської ради.

Розробник: фізична особа-підприємець Радзіховська Катерина Олексіївна.

До уваги присутніх представлені креслення:

1. Схема розташування земельних ділянок у планувальній структурі територіальної громади.
2. План існуючого використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель М 1:1000.
3. Проектний план та схема проектних обмежень у використанні земель поєднаний з планом функціонального зонування території та схемою інженерної мобільності та інфраструктури М 1:1000. Креслення поперечних профілів автодороги та проїздів М 1:200.

СЛУХАЛИ:

Лісову Ю. М., яка повідомила, що на засіданні архітектурно-містобудівної ради розглядається «Детальний план території двох земельних ділянок, що розташовані за адресою: Хмельницька область, Хмельницький район, на території старостинського округу з центром в с. Давидківці з метою подальшої зміни їх цільового призначення (кадастрові номери 6825082400:02:019:0127, 6825082400:02:019:0069)», який розроблявся на підставі

рішення сорок першої сесії Хмельницької міської ради від 14.06.2024 № 53. Даний детальний план пройшов процедуру СЕО.

ВИСТУПИЛИ:

Радзіховська К. О., яка повідомила присутніх про те, що ділянки знаходяться за декілька кілометрів від обласного центру, на Давидковецькому перехресті, перебувають в приватній власності. Ділянки межують з автомобільною дорогою М-30, з землями сільськогосподарського призначення, і з вже сформованим транспортно-виробничим ядром, де знаходиться існуючий автозаправний комплекс, та з вже реалізованим об'єктом сільськогосподарського призначення. Планувальні обмеження: газопровід середнього тиску, повітряна лінія електропередач з охоронною зоною 10 м в обидві сторони, існуюча трансформаторна підстанція. Санітарні захисні зони: від існуючої АЗС, від існуючого сільськогосподарського підприємства, яке обслуговує сільськогосподарську техніку та від складської будівлі. На території земельних ділянок планується розташувати виробниче підприємство, а саме: комплекс виробничо-складських будівель (з виготовлення та складування меблів). При проєктуванні передбачені периметральні протипожежних об'їзди.

Радзіховська К. О. також повідомила, що на території передбачено трансформаторну підстанцію, пожежні резервуари для зовнішнього пожежогасіння, автостоянки для працівників підприємства та покупців продукції, очисні споруди. Автоматизоване виробництво меблів передбачатиме мінімальне застосування праці людей.

Лісова Ю. М. доповнила, що дане підприємство є інноваційним, застосовується найновіше обладнання з мінімальним впливом на навколишнє середовище та використання автоматизованих процесів.

Радзіховська К. О. доповіла, що при подальшому будівництві може виникнути потреба у водопостачанні для господарських цілей. Тому вода може бути як привозною, так і за попередніми узгодженнями від існуючої свердловини на суміжних ділянках. Також вона повідомила, що наприкінці 2024 року, на підставі рішення Хмельницької міської ради, власнику даних ділянок надано у користування суміжну земельну ділянку (понад 1 га), детальний план території на яку буде розроблятися окремо. На цій земельній ділянці можна буде розташувати пожежний загін. За 700 метрів від земельних ділянок, у селі Давидківці, Генеральним планом передбачене пожежне депо на 2 автомобіля, але, на теперішній час дане проєктне рішення не реалізовано. У місті Хмельницькому по вул. Майборського на відстані 2,7 км від ділянок є пожежна частина, але для доїзду потрібно буде перетинати залізничний переїзд, який може бути перекритий. Це, в свою чергу, суттєво вплине на час доїзду до ділянок у випадку надзвичайної ситуації.

Лісова Ю. М. повідомила, що при розробці даної містобудівної документації були визначені обсяги стратегічної екологічної оцінки, враховано зауваження та рекомендації уповноважених органів, складено звіт СЕО, який пройшов процедуру громадського обговорення. Проєкт пройшов громадські слухання 19 грудня 2024 року.

Дунасєвська І. М. поцікавилась, чи є погодження служби автомобільних доріг.

Радзіховська К. О. відповіла, що розробляється проєкт заїзду-виїзду на територію.

Кухар О. Г. доповнила, що під час підготовки до засідання архітектурно-містобудівної ради на адреси причетних підприємств були направлені запити про надання висновків щодо проєктів містобудівної документації. Зауважень щодо ДПТ, який розглядається, від ДУ «Служба місцевих доріг Хмельниччини» не надходило.

Лісова Ю. М. доповнила, що реконструкція транспортної розв'язки, яка планується, буде врахована при подальшому проєктуванні.

Дунасєвська І. М., Радзіховська К. О., Голуб В. В. та Лісова Ю. М. обговорили питання необхідності створення смуги зелених насаджень - зеленої зони, яка відокремить виробництво від інших земельних ділянок. Зазначене зауваження буде передано замовнику для отримання відповідних погоджень від власників суміжних земельних ділянок.

Голуб В. В. запропонував в існуючій адміністративній будівлі передбачити одне приміщення для добровільної пожежної дружини. В обговоренні взяли участь Радзіховська К. О., Лісова Ю. М.

Дунаєвська І. М. поцікавилась, яка відстань від адміністративного блоку до проїжджої частини.

Радзіховська К. О. відповіла, що відстань становить близько 50 м. Ця інформація буде перевірена.

Клімов Д. Ю. повідомив, що зауваження від ГУ ДСНС у Хмельницькій області викладені у листі, в ході засідання доведені до розробника та будуть ним опрацьовані в робочому порядку.

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

Лісова Ю. М. внісла на голосування питання щодо рекомендації до затвердження архітектурно-містобудівною радою проєкту містобудівної документації «Детальний план території двох земельних ділянок, що розташовані за адресою: Хмельницька область, Хмельницький район, на території старостинського округу з центром в с. Давидківці з метою подальшої зміни їх цільового призначення (кадастрові номери 6825082400:02:019:0127, 6825082400:02:019:0069)».

ГОЛОСУВАЛИ:

За – 13.

Утримались – 2.

Проти – 0.

ПРИЙНЯТО.

ВИРІШИЛИ:

1. Рекомендувати до затвердження архітектурно-містобудівною радою проєкт містобудівної документації «Проект внесення змін до детального плану території земельних ділянок, що розташовані за адресою: Хмельницька область, Хмельницький район, на території старостинського округу з центром в с. Давидківці (кадастрові номери: 6825082400:02:019:0003 площею 0,1365 га, 6825082400:02:019:0130 площею 0,3765 га, 6825082400:02:019:0131 площею 1,1438 га)».

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 «КМІЛАС-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. Проєктний план. Схема проєктних 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 багатоповерхових житлових будинків», який розроблявся на підставі рішення сорок першої сесії Хмельницької міської ради від 14.06.2024 № 55. Даний детальний план пройшов процедуру СГО.

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 Лісогрівецької 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 проєкту. Також наявні складські будівлі, які плануються до знесення через незадовільний технічний стан. На ділянці планується проєктування комплексу багатоповерхових житлових будинків у кількості 7 окремо стоячих будов поверховістю 8 та 10 поверхів. Проєктна кількість осіб на ділянці – 1005. Загальна кількість квартир – 534. Площа забудови – 4300 кв. м. Проєктний 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. Запроєктована площа дитячих майданчиків складе 703 м² та відповідає нормативній. Для відпочинку дорослого населення запроєктовано 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 проєктування забудови на даній території є зона від самого Дендропарку, яка складе 30 м. В цій зоні розташовані паркінги та ігрові й спортивні майданчики. В подальшому, при проєктуванні житлового комплексу та, враховуючи кількість паркомісць для автомобілів й наближеність до територій природного 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.

Дунасєвська 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 Г. 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 НОГ «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 6810100000:18:001:0124, 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.

ВИРШИЛИ:

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».

3. Про обговорення проєкту містобудівної документації «Проєкт внесення змін до «Детального плану території полігону твердих побутових відходів за адресою: м. Хмельницький, пр. Миру, 7» та звіту про стратегічну екологічну оцінку.

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;
2. План сучасного використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель М1:2000;
3. Проєктний план. Схема проєктних планувальних обмежень. М 1:2000. Схема транспортної мобільності та інфраструктури. Креслення поперечних профілів вулиць М 1:200;
4. План функціонального зонування території М1:1000;
5. Схема інженерного забезпечення території М1:1000;
6. Схема інженерної підготовки, благоустрою території та вертикального планування М1:1000.

СЛУХАЛИ:

Лісову Ю. М., яка повідомила, що на засіданні архітектурно-містобудівної ради розглядається «Проєкт внесення змін до «Детального плану території полігону твердих

побутових відходів за адресою: м. Хмельницький, пр. Миру, 7» який розроблявся на підставі рішення тридцять дев'ятої сесії Хмельницької міської ради від 02.05.2024 № 29. Даний детальний план пройшов процедуру СЕО.

ВИСТУПИЛИ:

Представник розробника Владіміров С. О. повідомив про корективи, які вносить даний детальний план території. В процесі розробки ДПТ розробником отримано висновок ДУ «Інститут громадського здоров'я ім. О.М. Марзєєва» по зменшенню санітарної зони від існуючого полігону, таким чином, щоб зона не накладалась на існуючі та проєктні будівлі і території. Фактично санітарна зона в 500 м залишилась в північно-східному, східному та південно-східному напрямках. Також полігон твердих побутових відходів з часом буде рекультивований. Окремо передбачається будівництво заводу по сортуванню сміття, що також зменшить навантаження на полігон твердих побутових відходів. Зараз вже реалізовано багато точок по викачуванню накопичених газів та подальшої їх переробки. Передбачаються канали для збору фільтратів, господарська зона, трансформаторні підстанції, об'єкти контролю та перенесення транспорту, системи для миття коліс, системи дегазації. Також він перерахував існуючі та проєктні об'єкти на території.

Софіян Ж. Б. зауважила, що відсутній висновок санітарно-епідеміологічної експертизи та відсутні заміри на межі санітарної захисної зони.

Владіміров С. О. відповів, що висновки є. В обговоренні взяли участь Лісова Ю. М. та Ваврищук М. В.

Ваврищук М. В. та Клімов Д. Ю. обговорили зауваження, які викладені у листі Головного управління Державної служби України з надзвичайних ситуацій у Хмельницькій області від 10.06.2025 №67 02-3483/67 05.01.

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 «Проект внесення змін до «Детального плану території полігону твердих побутових відходів за адресою: м. Хмельницький, пр. Миру, 7»».

Зареєстровані на початку засідання Дунасєвська 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 – 11.

Утримались – 2.

Проти – 0.

ПРИЙНЯТО.

ВИРІШИЛИ:

1. Рекомендувати до затвердження архітектурно-містобудівною радою проєкт містобудівної документації «Проект внесення змін до «Детального плану території полігону твердих побутових відходів за адресою: м. Хмельницький, пр. Миру, 7»».

4. Про обговорення проєкту містобудівної документації «Проект внесення змін до «Детального плану території обмеженої вулицями: вул. Озерна, вул. Миколи Федунця, вул. Панаса Мирного, пр. Миру» в частині зміни цільового призначення земельної ділянки з кадастровим номером 6810100000:16:006:0196 із земель 03.12 Для будівництва та обслуговування будівель закладів комунального обслуговування (для

обслуговування окремого індивідуального визначення майна – нежитлового приміщення) в землі 02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з метою нового будівництва багатоквартирного житлового будинку з метою нового будівництва багатоквартирного житлового будинку з напівпідземним паркінгом».

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 М1:5000;
2. План існуючого використання території, Опорний план. Схема існуючих планувальних обмежень М1:1000;
3. Проектний план. Схема проектних планувальних обмежень М 1:1000;
4. План функціонального зонування території М1:1000;
5. Схема транспортної мобільності та інфраструктури М1:1000. Креслення поперечних профілів вулиць М1:200;
6. Схема інженерного забезпечення території М1:1000;
7. Схема інженерної підготовки, благоустрою території та вертикального планування М1:1000.

СЛУХАЛИ:

Лісову Ю. М., яка повідомила, що на засіданні архітектурно-містобудівної ради розглядається «Проект внесення змін до «Детального плану території обмеженої вулицями: вул. Озерна, вул. Миколи Федунця, вул. Панаса Мирного, прс. Миру» в частині зміни цільового призначення земельної ділянки з кадастровим номером 6810100000:16:006:0196 із земель 03.12 Для будівництва та обслуговування будівель закладів комунального обслуговування (для обслуговування окремого індивідуального визначення майна – нежитлового приміщення) в землі 02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з метою нового будівництва багатоквартирного житлового будинку з метою нового будівництва багатоквартирного житлового будинку з напівпідземним паркінгом». Даний детальний план розроблявся на підставі рішення сорок першої сесії Хмельницької міської ради від 14.06.2024 № 57 та пройшов процедуру СЕО.

ВИСТУПИЛИ:

Представник розробника Владіміров С. О., який повідомив присутніх про основні характеристики земельної ділянки, на якій планується нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з напівпідземним паркінгом. Кількість поверхів – 8. Проектна площа забудови – 564,5 м², площа квартир типового поверху 243 м², загальна площа квартир будинку – 1993 м², площа підземного поверху – 492 м², проектна кількість місць підземного паркінгу – 11, проектна кількість мешканців – 64 особи, проектна кількість квартир – 32. Нормативний відсоток забудови – 40%. Мінімальна площа для прибудинкових майданчиків – 135 м², майданчик для збирання твердих побутових відходів 4,5 м² (1 контейнер). З існуючим поруч будинком є домовленість про спільне використання заїзду.

Голуб В. В. запитав, чи забезпечена відстань 20 м до сусіднього будинку.

Владіміров С. О. відповів, що усі норми по відстанях до сусідніх будівель дотримані. В обговоренні взяли участь Клімов Д. Ю., Буяр О. Ю.

Лісова Ю. М які надійшли в період розгляду ДПП 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 проекту містобудівної документації «Проект внесення змін до «Детального плану території обмеженої вулицями: вул. Озерна, вул. Миколи

Федунця, вул. Панаса Мирного, пр. Миру» в частині зміни цільового призначення земельної ділянки з кадастровим номером 6810100000:16:006:0196 із земель 03.12 Для будівництва та обслуговування будівель закладів комунального обслуговування (для обслуговування окремого індивідуального визначення майна – нежитлового приміщення) в землі 02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з метою нового будівництва багатоквартирного житлового будинку з метою нового будівництва багатоквартирного житлового будинку з напівпідземним паркінгом» та звіт про стратегічну екологічну оцінку.

Зареєстровані на початку засідання Дунасвська 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 – 9.

Утримались – 4.

Проти – 0.

ПРИЙНЯТО.

ВИРШИЛИ:

1. Рекомендувати до затвердження архітектурно-містобудівною радою проєкт містобудівної документації «Проект внесення змін до «Детального плану території обмеженої вулицями: вул. Озерна, вул. Миколи Федунця, вул. Панаса Мирного, пр. Миру» в частині зміни цільового призначення земельної ділянки з кадастровим номером 6810100000:16:006:0196 із земель 03.12 Для будівництва та обслуговування будівель закладів комунального обслуговування (для обслуговування окремого індивідуального визначення майна – нежитлового приміщення) в землі 02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з метою нового будівництва багатоквартирного житлового будинку з метою нового будівництва багатоквартирного житлового будинку з напівпідземним паркінгом».

5. Про обговорення проєкту містобудівної документації «Детальний план території земельних ділянок, що розташовані за адресою: Хмельницька область, Хмельницький район, за межами населених пунктів на території старостинського округу з центром в с. Копистин (кадастрові номери: 6825083300:06:019:0011, площею 2,0 га, 6825083300:06:019:0012, площею 2,0 га) з метою подальшої зміни їх цільового призначення з «для ведення особистого селянського господарства» на «для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості» з метою нового будівництва комплексу логістичних промтоварних та продовольчих торгово-розподільчих складів з адміністративно-господарськими будівлями та спорудами».

Замовник: управління архітектури та містобудування Хмельницької міської ради.

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

До уваги присутніх представлені креслення:

1. Схема розташування земельних ділянок в планувальній структурі території Хмельницького району;
2. Схема сучасного використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель М1:1000;
3. Проєктний план. Схема проєктних планувальних обмежень М1:1000; Схема транспортної мобільності та інфраструктури. Креслення поперечних профілів вулиць М1:200;
4. План функціонального зонування території М1:1000;
5. Схема інженерного забезпечення території М1:1000;

6. Схема інженерної підготовки та благоустрою території М1:1000.

СЛУХАЛИ:

Лісова Ю. М., яка повідомила, що на засіданні архітектурно-містобудівної ради розглядається «Детальний план території земельних ділянок, що розташовані за адресою: Хмельницька область, Хмельницький район, за межами населених пунктів на території старостинського округу з центром в с. Копистин (кадастрові номери: 6825083300:06:019:0011, площею 2,0 га, 6825083300:06:019:0012, площею 2,0 га) з метою подальшої зміни їх цільового призначення з «для ведення особистого селянського господарства» на «для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості» з метою нового будівництва комплексу логістичних промтоварних та продовольчих торгово-розподільчих складів з адміністративно-господарськими будівлями та спорудами». Даний детальний план розроблявся на підставі рішення сорок третьої сесії Хмельницької міської ради від 16.08.2024 № 55 та пройшов процедуру СЕО.

ВИСТУПИЛИ:

Представник розробника Владіміров С. О. повідомив про основні характеристики земельних ділянок, наявність охоронних зон. На даних земельних ділянках передбачається розмістити контрольно-пропускний пункт, автомобільний пропускний комплекс, транспортно-ремонтний об'єкт, гараж для вантажних автомобілів, склади з офісними приміщеннями, АЗС, окрему водозабірну свердловину, пожежні резервуари, септик, майданчик для розміщення контейнерів для збирання твердих побутових відходів, парковку. Частина території знаходиться в охоронній зоні залізниці.

Лісова Ю. М. зазначила, що цей детальний план території пройшов громадські слухання, процедуру стратегічної екологічної оцінки. Також отримано лист від служби автомобільних доріг, в якому вказано на необхідність затвердження проєкту смуг гальмування та розгону для заїзду на цю територію.

Клімов Д. Ю. зазначив, що пожежні резервуари розташовані на близькій відстані до будівлі. Також частково не зазначені відстані до АЗС та від будівлі до меж земельної ділянки.

Владіміров С. О. відповів, що зауваження будуть опрацьовані, неточності усунені.

Лісова Ю. М. які надійшли в період розгляду ДПГ 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 земельних ділянок, що розташовані за адресою: Хмельницька область, Хмельницький район, за межами населених пунктів на території старостинського округу з центром в с. Копистин (кадастрові номери: 6825083300:06:019:0011, площею 2,0 га, 6825083300:06:019:0012, площею 2,0 га) з метою подальшої зміни їх цільового призначення з «для ведення особистого селянського господарства» на «для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості» з метою нового будівництва комплексу логістичних промтоварних та продовольчих торгово-розподільчих складів з адміністративно-господарськими будівлями та спорудами».

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 – 12.

Утримались – 1.
Проти – 0.
ПРИЙНЯТО.

ВИРІШИЛИ:

1. Рекомендувати до затвердження архітектурно-містобудівною радою проєкт містобудівної документації «Детальний план території земельних ділянок, що розташовані за адресою: Хмельницька область, Хмельницький район, за межами населених пунктів на території старостинського округу з центром в с. Копистин (кадастрові номери: 6825083300:06:019:0011, площею 2,0 га, 6825083300:06:019:0012, площею 2,0 га) з метою подальшої зміни їх цільового призначення з «для ведення особистого селянського господарства» на «для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості» з метою нового будівництва комплексу логістичних промтоварних та продовольчих торгово-розподільчих складів з адміністративно-господарськими будівлями та спорудами».

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