

ВИТЯГ З ПРОТОКОЛУ

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

13.02.2026 №1

м. Хмельницький

Головувала: Вінер Марина Вікторівна – голова архітектурно-містобудівної ради, в.о. начальника управління архітектури та містобудування Хмельницької міської ради.

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 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 навколишнього природного середовища; Буяр Олександр Юхимович – архітектор; Ваврищук Микола Васильович – заступник міського голови з питань діяльності виконавчих органів влади; Голуб Віталій Вікторович – експерт з питань забезпечення дотримання вимог пожежної, техногенної безпеки об'єктів будівництва, експерт з питань забезпечення вимог інженерно-технічних заходів цивільного захисту об'єктів будівництва; Козюк Тарас Анатолійович – архітектор; Коломієць Вадим Петрович – начальник відділу нормативної діяльності та заходів безпеки критичної інфраструктури управління цивільного захисту та превентивної діяльності Головного управління Державної служби України з надзвичайних ситуацій у Хмельницькій області; Мартинюк Павло Євгенович – архітектор; Матвеева Людмила Вікторівна – начальник управління земельних ресурсів; Ромасюков Артем Євгенійович - начальник управління культури і туризму; Чернобай Вікторія Анатоліївна - головний спеціаліст відділу цивільної та промислової забудови управління архітектури та містобудування; Шевчук Дмитро Євгенійович – архітектор.

Додатково зареєструвались:

Вишпольський Микола Миколайович – представник Служби відновлення та розвитку інфраструктури у Хмельницькій області (залишив засідання одразу після розгляду 1 питання порядку денного); Софіян Жанна Броніславівна – начальник відділу санітарно-епідеміологічного нагляду та організації розслідування спалахів ГУ Держпродспоживслужби в Хмельницькій області.

Доповідачі:

Владіміров Сергій Олексійович – розробник документації, представник товариства з обмеженою відповідальністю «КАЙЛАС-К»; фізична особа-підприємець Дунаєвський Віктор Володимирович - розробник документації.

Порядок денний:

1. Про розгляд проекту містобудівної документації на місцевому рівні «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. Давидківці (кадастрові номери: 6825082400:02:012:0020 площею 1,0851 га, 6825082400:02:012:0021 площею 1,0836 га, 6825082400:02:012:0022 площею 1,0931 га) з метою будівництва адміністративно-складського комплексу», презентація проекту, інформування щодо стратегічної екологічної оцінки проекту Детального плану території.

1. Про розгляд проекту містобудівної документації на місцевому рівні «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. Давидківці (кадастрові номери: 6825082400:02:012:0020 площею 1,0851 га, 6825082400:02:012:0021 площею 1,0836 га, 6825082400:02:012:0022 площею 1,0931 га) з метою будівництва адміністративно-складського комплексу», презентація проекту, інформування щодо стратегічної екологічної оцінки проекту Детального плану території.

Замовник: управління архітектури та містобудування Хмельницької міської ради.

Розробник: ФОП Дунаєвський Віктор Володимирович.

Платник: Кролевець Сергій Вікторович.

До уваги присутніх представлені креслення:

1. Схема розташування земельних ділянок у планувальній структурі території та межі розповсюдження санітарно-захисної зони М 1:50 000.
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 М 1:1000.
4. План функціонального зонування території М 1:1000.
5. Схема транспортної мобільності та інфраструктури М 1:1000.
6. Схема інженерного забезпечення території М 1:1000.
7. Схема інженерної підготовки, благоустрою території та вертикального планування М 1:1000.

СЛУХАЛИ:

Вінер М. В. повідомила присутніх про те, що «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. Давидківці (кадастрові номери: 6825082400:02:012:0020 площею 1,0851 га, 6825082400:02:012:0021 площею 1,0836 га, 6825082400:02:012:0022 площею 1,0931 га) з метою будівництва адміністративно-складського комплексу» розроблений відповідно до трьохстороннього договору №1п від 09.05.2025, укладеного між замовником - Управлінням архітектури та містобудування Хмельницької міської ради, виконавцем - ФОП Дунаєвським Віктором Володимировичем, платником: гр. Кролевець Сергієм Вікторовичем. Підставою для розробки містобудівної документації є рішення Хмельницької міської ради від 11.12.2024 №57.

Також Вінер М. В. повідомила, що в процесі розробки, громадського обговорення та проведення стратегічної екологічної оцінки до управління надійшли зауваження та пропозиції від відповідних органів державної влади, організацій і громадян. Копії цих матеріалів передаються розробнику.

ВИСТУПИЛИ:

Дунаєвський В. В. повідомив присутніх про те, що згідно з намірами інвестора, в даному детальному плані передбачається зміна функціонального, а в подальшому і цільового призначення земельних ділянок з земель сільськогосподарського призначення на землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення для розміщення та експлуатації основних, підсобних та допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості з метою будівництва адміністративно-складського комплексу по зберіганню захисту рослин. Були розроблені текстові та графічні матеріали проекту, до складу яких входять містобудівна та землевпорядна частини, звіт про стратегічну екологічну оцінку. Текстові матеріали представлені пояснювальною запискою з вихідними даними для проєктування. Графічні матеріали містобудівної частини складаються з 9 креслень. На схемі розміщено проєктну забудову, до складу якої входять: адміністративний корпус, контрольно-пропускний пункт, побутово-складські корпуси, свердловина, резервуари, насосна станція пожежогасіння, трансформаторна підстанція, очисні споруди, автомобільна стоянка, майданчик для побутового сміття.

Далі Дунаєвський В. В. повідомив присутніх, що до нього надійшов лист від замовника, у якому зазначено, що з метою дотримання вимог чинного законодавства та забезпечення оптимальних санітарно-гігієнічних умов пропонується встановити санітарно-захисну зону в розмірі 600 м навколо адміністративно-складського комплексу. У вказаному адміністративно-складському комплексі планується зберігання захисту рослин. До цієї категорії сільськогосподарських засобів належать препарати, призначені для захисту рослин від хвороб та шкідників (пестициди). Замовником зазначено, що такий розмір

санітарно-захисної зони сприятиме регулюванню територіального планування, уникненню можливих конфліктів землекористування, забезпеченню додаткового рівня захисту для населення за умов повної безпечності товарів, що зберігатимуться. Товари зберігатимуться у герметичному заводському пакуванні, яке унеможливує негативний вплив на навколишнє середовище та здоров'я людей, виключає розповсюдження шкідливих речовин у повітря, ґрунт тощо.

Дунаєвський В. В. зазначив, що в останньому варіанті графічних матеріалів показана така санітарно-захисна зона 600 м. Така зона дає можливість накопичувати на цьому складі 400 т пестицидів. Він окремо зауважив, що у зону 600 м попадає річка Південний Буг. Також занепокоєння викликає високий рівень ґрунтових вод. За умови влаштування асфальтового покриття на зазначеній території та влаштування незначного озеленення, рівень ґрунтових вод підніметься ще вище.

Голуб В. В., Мартинюк П. Є., Шевчук Д. Є., Дунаєвський В. В., Буяр О. Ю., Козюк Т. А. обговорили необхідність врахувати факт наявності підприємств на сусідніх земельних ділянках, знаходження земельних ділянок в близькості до річки Південний Буг, до зелених насаджень.

Ваврищук М. В. поцікавився, який клас наслідків матиме об'єкт.

Дунаєвський В. В. відповів, що клас наслідків буде ССЗ.

Мартинюк П. Є. повідомив, що, дійсно, серйозне занепокоєння викликає близькість ділянок до річки Південний Буг.

Вінер М. В. зауважила, що архітектурно-містобудівна рада не уповноважена змінювати санітарно-захисну зону.

Матвеева Л. В. поцікавилась, чи є погодження суміжних землекористувачів?

Дунаєвський В. В. відповів, що такі погодження не брались. До обговорення долучився Ваврищук М. В.

Болотніков С. П. запитав, чи розробник документації доніс замовнику інформацію про неможливість реалізації зазначеного проєкту за умови будівництва на зазначених земельних ділянках адміністративно-складського комплексу по зберіганню саме пестицидів по причині значних санітарно-захисних зон.

Вінер М. В. також долучилась до обговорення та поцікавилась, чи замовник знає про прибережну захисну смугу річки Південний Буг.

Голуб В. В. додав, що також є питання до рівня ґрунтових вод.

Дунаєвський В. В. відповів, що замовник надав лист про зміну санітарно-захисної зони безпосередньо перед містобудівною радою.

Коломієць В. П. також додав, що документацію не передбачено влаштування пожежно-рятувального підрозділу та ряд інших зауважень, які надані в письмовому вигляді.

Також Коломієць В. П. запитав, яким чином дотримуються вимоги законодавчих та нормативних документів в частині забезпечення території розробки інженерно-технічними засобами цивільного захисту.

Дунаєвський В. В. повідомив, що забезпечення території розробки інженерно-технічними засобами цивільного захисту здійснюється шляхом розробки окремого розділу з обмеженим користуванням. Тому в рамках розгляду на даному засіданні ці матеріали не представлені.

Вінер М.В. повідомила, що при затвердженні містобудівної документації вимоги абз. 2 п. 4 ст. 16 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» обов'язково додержуються. Без розробленого розділу ІТЗ ЦЗ детальні плани території не готуються до затвердження. До обговорення долучилась Кухар О. Г.

Вінер М. В. підсумувала обговорення та винесла на голосування питання:

1. Рекомендувати до затвердження архітектурно-містобудівною радою проєкт містобудівної документації на місцевому рівні «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. Давидківці (кадастрові номери:

6825082400:02:012:0020 площею 1,0851 га, 6825082400:02:012:0021 площею 1,0836 га, 6825082400:02:012:0022 площею 1,0931 га) з метою будівництва адміністративно-складського комплексу».

ГОЛОСУВАЛИ:

За – 0.

Утримались – 8.

Проти – 6.

НЕ ПРИЙНЯТО.

ВИРІШИЛИ:

1. Не рекомендувати до затвердження архітектурно-містобудівною радою проєкт містобудівної документації на місцевому рівні «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. Давидківці (кадастрові номери: 6825082400:02:012:0020 площею 1,0851 га, 6825082400:02:012:0021 площею 1,0836 га, 6825082400:02:012:0022 площею 1,0931 га) з метою будівництва адміністративно-складського комплексу».

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

Марина ВІНЕР

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

Ганна ХОДАКОВСЬКА

Згідно з оригіналом
13.02.2026

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



Марина ВІНЕР