

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; Матвєєва Людмила Вікторівна – начальник управління земельних ресурсів; Ромасюков Артем Євгенійович – начальник управління культури і туризму; Чорнобай 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-підприсемець Дунаєвський Віктор Володимирович – розробник документації.

Порядок денний:

4. Про розгляд проєкту містобудівної документації на місцевому рівні «Детальний план території, обмеженої вулицями: вул. Старокостянтинівське шосе, прс. Миру, вул. Трудова та вул. Проектна № 15 орієнтовною площею 35,0000 га (кадастрові номери 6810100000:18:002:0185, 6810100000:06:001:0001, 6810100000:18:002:0023, 6810100000:18:002:0029, 6810100000:18:002:0414, 6810100000:18:002:0079, 6810100000:18:002:0274, 6810100000:18:002:0262) з метою нового будівництва багатоквартирних житлових будинків з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення», презентація проєкту, інформування щодо стратегічної екологічної оцінки проєкту Детального плану території.

4. Про розгляд проєкту містобудівної документації на місцевому рівні «Детальний план території, обмеженої вулицями: вул. Старокостянтинівське шосе, прс. Миру, вул. Трудова та вул. Проектна № 15 орієнтовною площею 35,0000 га (кадастрові номери 6810100000:18:002:0185, 6810100000:06:001:0001, 6810100000:18:002:0023, 6810100000:18:002:0029, 6810100000:18:002:0414, 6810100000:18:002:0079, 6810100000:18:002:0274, 6810100000:18:002:0262) з метою нового будівництва

багатоквартирних житлових будинків з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення», презентація проєкту, інформування щодо стратегічної екологічної оцінки проєкту Детального плану території.

Замовник: управління архітектури та містобудування Хмельницької міської ради.

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

Платники: ТОВ «ХМЕЛЬНИЦЬКЖИТЛОКОМПЛЕКС», ПП «ПРОПОЗИЦІЯ», ТОВ «ХМЕЛЬНИЦЬКЖИТЛОБУД-1», ТОВ «РЕМБУД-ІНВЕСТ», ТОВ «ПЛАТИНУМБУД».

До уваги присутніх представлені креслення:

1. Схема розташування території детального плану території в системі планувальної структури населеного пункту М 1:5000.
2. План існуючого використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель М 1:1000.
3. Проєктний план. Схема проєктних планувальних обмежень М 1:1000.
4. План функціонального зонування території М 1:1000.
5. Схема транспортної мобільності та інфраструктури М 1:1000. Креслення поперечних профілів вулиць М 1:200.
6. Схема інженерного забезпечення території М 1:1000.
7. Схема інженерної підготовки та благоустрою території М 1:1000.

СЛУХАЛИ:

Вінер М. В. повідомила, що «Детальний план території, обмеженої вулицями: вул. Старокостянтинівське шосе, прс. Миру, вул. Трудова та вул. Проектна № 15 орієнтовною площею 35,0000 га (кадастрові номери 6810100000:18:002:0185, 6810100000:06:001:0001, 6810100000:18:002:0023, 6810100000:18:002:0029, 6810100000:18:002:0414, 6810100000:18:002:0079, 6810100000:18:002:0274, 6810100000:18:002:0262) з метою нового будівництва багатоквартирних житлових будинків з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення» розроблений задля впорядкування інженерно-транспортної інфраструктури нового житлового мікрорайону згідно з договором від 18.09.2024 №1/24-038, укладеного між: замовником - управлінням архітектури та містобудування Хмельницької міської ради, виконавцем - ТОВ «КАЙЛАС-К», платниками - ТОВ «ХМЕЛЬНИЦЬКЖИТЛОКОМПЛЕКС», ПП «ПРОПОЗИЦІЯ», ТОВ «ХМЕЛЬНИЦЬКЖИТЛОБУД-1», ТОВ «РЕМБУД-ІНВЕСТ», ТОВ «ПЛАТИНУМБУД». Підставою для розробки містобудівної документації є клопотання замовників житлового будівництва та рішення сорок третьої сесії Хмельницької міської ради від 16.08.2024 року № 56.

Також Вінер М. В. додала, що потреба розробки даного детального плану території полягала у необхідності унормування об'єктів саме інженерно-транспортної інфраструктури. Мета – забезпечити до вже частково сформованого району під'їзди-заїзди, дорогу.

Ваврищук М. В. доповнив, що замовниками детального плану території вказані підприємства, які вже будують або мають будувати в новому житловому мікрорайоні. Міською радою було ініційовано розроблення такого спільного рішення для того, щоб мікрорайон мав дороги, тротуари, був проїзним.

ВИСТУПИЛИ:

Владіміров С. О. повідомив, що проєкт Детального плану території розробляється з метою нового будівництва багатоквартирних житлових будинків з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення; визначення планувальної структури та функціонального призначення території, параметрів забудови та ландшафтної організації території проєктування; надання пропозицій щодо подальшого використання територій у межах розробки; встановлення червоних ліній; визначення функціонального призначення; визначення параметрів забудови території проєктування; визначення містобудівних умов та обмежень; визначення усіх планувальних обмежень використання території згідно з

державними будівельними нормами; визначення потреб у підприємствах та установах обслуговування; визначення доцільності реконструкції існуючої забудови. територія опрацювання знаходиться поряд з парковою зоною міста Хмельницького в мікрорайоні Виставка по вулиці Мельникова. З південного боку протікає річка Південний Буг. Ділянки проєктування прилягають до існуючої сформованої місцевої вулично-дорожньої мережі вул. Старокостянтинівське шосе та вул. Трудова. Вул. Мельникова - нова проєктна міська вулиця, яка планується та будується з нуля з метою забезпечення транспортного зв'язку між важливими магістралями міста. Ця вулиця має стати альтернативним маршрутом для розвантаження основних транспортних артерій. Рух по існуючих та проєктних дорогах передбачений легковим та вантажним автотранспортом, спецтехнікою (обслуговування інженерних мереж, доступ пожежних машин тощо). Протяжність дороги запланована приблизно 1,6 км. Інженерні елементи, які передбачено: двосторонні тротуари з обох боків; велодоріжки (зазначено у проєкті, мінімум 2,5 м ширини); забезпечення зовнішнього освітлення; водовідведення та дощова каналізація (водопроєктування в межах дорожнього проєкту).

Далі Владіміров С. О. зазначив, що метою стратегічної екологічної оцінки Детального плану території є необхідність оцінювання наслідків виконання документів державного планування, сприяння сталому розвитку шляхом забезпечення охорони навколишнього середовища, безпеки життєдіяльності та охорони здоров'я населення, а також в інтегруванні екологічних вимог під час розроблення та затвердження документів державного планування. У звіті про стратегічну екологічну оцінку 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 та 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 було охарактеризовано поточний стан довкілля міста Хмельницького, стан довкілля та умови життєдіяльності населення на територіях, що ймовірно зазнають впливу внаслідок виконання документа державного планування. В процесі проведення стратегічної екологічної оцінки було 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 й 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 даному Детальному плані території передбачено виконати ряд планувальних та технічних заходів: 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. Вони представлені в регіональних програмах, прийнятих Хмельницької обласною радою. Транскордонних наслідків виконання документа державного планування та наслідків для природо-заповідних територій не очікується.

Буяр О. Ю. поцікавився, чи передбачено заклади освіти на у цьому мікрорайоні. У обговоренні взяв участь Вавришук М. В., Козюк Т. В.

Шевчук Д. Є. поцікавився, яка ширина вулиці Проєктної №15, яка йде вздовж парку.

Вінер М. В. повідомила, що профіль дороги становить 21 м. Коригуванням Генерального плану передбачено вулицю Проєктну №15 магістральною вулицею.

Козюк Т. А. запитав, на яку кількість мешканців розрахований мікрорайон.

Владіміров С. О. відповів, що проєктне населення складатиме орієнтовно 4000 осіб.

Козюк Т. А. повідомив, що в цій кількості мешканців не враховано ще близько 1800 мешканців (відповідно до техніко-економічних показників) житлового комплексу «Софія». При цьому відсутній заклад освіти в нормативній доступності 500 м. НВО №1 на сьогодні переповнений,

До обговорення долучився Ваврищук М. В., який зауважив що має місце негативна динаміка приросту населення, що невдовзі, на жаль, приведе до стрімкого скорочення чисельності учнів.

Голуб В. В. поцікавився, чи розроблений план «жовтих ліній».

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

Владіміров С. О. 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, а саме: без розробленого розділу ІТЗ ЦЗ детальні плани території не готуються до затвердження.

Вінер М. В. додала, що в будь-якому випадку буде розроблятися розділ «ІТЗ ЦЗ» на особливий період. До обговорення долучились Кухар О. Г., Коломієць В. П.

Владіміров С. О. відповів, що усі зауваження будь враховані.

Вінер М. В. наголосила, що розробнику при доопрацюванні проєкту містобудівної документації на місцевому рівні необхідно 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. Також розробнику необхідно письмово повідомити управління архітектури та містобудування Хмельницької міської ради про усунення зауважень з наданням відповідної містобудівної документації в електронному або паперовому вигляді.

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, обмеженої вулицями: вул. Старокостянтинівське шосе, прс. Миру, вул. Трудова та вул. Проектна № 15 орієнтовною площею 35,0000 га (кадастрові номери 6810100000:18:002:0185, 6810100000:06:001:0001, 6810100000:18:002:0023, 6810100000:18:002:0029, 6810100000:18:002:0414, 6810100000:18:002:0079, 6810100000:18:002:0274, 6810100000:18:002:0262) з метою нового будівництва багатоквартирних житлових будинків з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення».

ГОЛОСУВАЛИ:

За – 11.

Утримались – 1.

Проти – 2.

ПРИЙНЯТО.

ВИРІШИЛИ:

1. Рекомендувати до затвердження архітектурно-містобудівною радою проєкт містобудівної документації на місцевому рівні «Детальний план території, обмеженої вулицями: вул. Старокостянтинівське шосе, прс. Миру, вул. Трудова та вул. Проектна № 15 орієнтовною площею 35,0000 га (кадастрові номери 6810100000:18:002:0185, 6810100000:06:001:0001, 6810100000:18:002:0023, 6810100000:18:002:0029, 6810100000:18:002:0414,

6810100000:18:002:0079, 6810100000:18:002:0274, 6810100000:18:002:0262) з метою нового будівництва багатоквартирних житлових будинків з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення».

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