

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; Вавришук 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; Коломісць 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; 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 Дунасвський Віктор Володимирович – розробник документації.

Порядок денний:

2. Про розгляд проєкту містобудівної документації на місцевому рівні «Детальний план території, обмеженої вулицями: вул. Пілотська, пров. Ювілейний, вул. Гетьмана Мазепи для зміни цільового призначення земельної ділянки з кадастровим номером 6810100000:06:001:0593 із земель 12.05 (для розміщення та експлуатації будівель і споруд авіаційного транспорту) в землі 02.03 (для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку) з метою нового будівництва багатоквартирного житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення та наземним паркінгом», презентація проєкту, інформування щодо стратегічної екологічної оцінки проєкту Детального плану території.

2. Про розгляд проєкту містобудівної документації на місцевому рівні «Детальний план території, обмеженої вулицями: вул. Пілотська, пров. Ювілейний, вул. Гетьмана Мазепи для зміни цільового призначення земельної ділянки з кадастровим номером 6810100000:06:001:0593 із земель 12.05 (для розміщення та експлуатації будівель і споруд авіаційного транспорту) в землі 02.03 (для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку) з метою нового будівництва багатоквартирного житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського

призначення та наземним паркінгом», презентація проєкту, інформування щодо стратегічної екологічної оцінки проєкту Детального плану території.

Замовник: управління архітектури та містобудування Хмельницької міської ради.

Розробник: ТОВ «КАЙЛАС-К».

Платник: ТОВ «УНІВЕРСАЛ 2016».

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:

Віпер М. В., яка повідомила присутніх про те, що «Детальний план території, обмеженої вулицями: вул. Пілотська, пров. Ювілейний, вул. Гетьмана Мазепи для зміни цільового призначення земельної ділянки з кадастровим номером 6810100000:06:001:0593 із земель 12.05 (для розміщення та експлуатації будівель і споруд авіаційного транспорту) в землі 02.03 (для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку) з метою нового будівництва багатоквартирного житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення та наземним паркінгом» розроблений згідно трьохстороннього договору від 27.11.2024 №1/24-042, укладеного між замовником - управлінням архітектури та містобудування Хмельницької міської ради, виконавцем - ТОВ «КАЙЛАС-К», платником - ТОВ «УНІВЕРСАЛ 2016». Підставою для розробки містобудівної документації є Рішення Хмельницької міської ради від 14.06.2024 №58.

ВИСТУПИЛИ:

Владімірова С. О., який повідомив, що «Детальний план території розроблений з метою:

- зміни цільового призначення земельної ділянки з кадастровим номером 6810100000:06:001:0593 із земель 12.05 (для розміщення та експлуатації будівель і споруд авіаційного транспорту) в землі 02.03 (для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку);
- нового будівництва багатоквартирного житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення та наземним паркінгом;
- визначення планувальної структури та функціонального призначення території, параметрів забудови та ландшафтної організації території проєктування;
- надання пропозицій щодо подальшого використання території в 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 в підприємствах та установах обслуговування;
- визначення доцільності реконструкції існуючої забудови.

Владіміров С. О. повідомив, що ділянка проєктування виходить на вулицю Гетьмана Мазепи, по якій курсує автобусний та тролейбусний маршрути. З південної сторони ділянка обмежується територією автозаправної станції. З заходу через вул. Мазепи розміщується Хмельницька обласна лікарня, з півночі розміщується територія багатоквартирного

житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури, а також територія Хмельницької митниці - логістичний термінал. Зі сходу розміщується територія житлової садибної забудови по провулку Чубинського. Район планування має добре розвинену соціальну інфраструктуру: дитсадки, школа, магазини та аптечні точки в пішій доступності. Транспортне сполучення забезпечене через тролейбуси, автобуси, а також близькість до автовокзалу й залізничної станції. Наявні заклади освіти та виховання: дитячий садочок № 23 «Вогник» — приблизно 6 хв. пішки, Монтессорі-садочок — 5 хв., дитячий садочок № 15 «Червона Шапочка» — близько 18 хв., школа № 14 — 6–10 хв пішки. Також поруч є магазини, аптеки, зони відпочинку.

Владіміров С. О. повідомив, що планувальна структура території базується на реструктуризації характерних планувальних осей та вузлів, створення нової просторової композиції всередині території проєктування. Заплановані об'єкти з наступними показниками: площа ділянки 1,0005 га, поверховість - 9 поверхів, проєктна площа забудови 3013 м², площа забудови прибудованих громадських приміщень 334 м², площа квартир типового поверху 1585,2 м², загальна площа квартир будинку 13901 м², площа громадських приміщень (1 поверх) 794 м², проєктна кількість місць паркінгу машиномісць - 95 (серед них 31 гостьових, 6 для маломобільних груп населення, 10 електро), площа вбудованих приміщень подвійного призначення -1 пов 320 м², проєктна кількість мешканців - 522 особи, проєктна кількість квартир - 279, проєктна площа озеленення - 3152 м², загальний будівельний об'єм - 65927 м³, відсоток забудови нормативний - 35% (9 поверхів), мінімальна площа для прибудинкових майданчиків - 969 м², майданчик для збирання ТПВ - 22,3 м² на 3 контейнера, середня житлова забезпеченість складає 25 м² на людину та +10,5 м² на сім'ю.

Далі Владіміров С. О. повідомив, що проєктом передбачається влаштування централізованого водопостачання від існуючого діючого водопроводу. Також передбачається під'єднання до існуючої системи водовідведення м. Хмельницького. Газопостачання нових споживачів вирішується шляхом прокладання орієнтовно 0,50 км газопроводу середнього тиску від існуючого ШГРП. Теплопостачання проєктної багатоквартирної забудови передбачається від індивідуальних двофункційних котлів на природному газі.

Владіміров С. О. продовжив, що детальним планом передбачене встановлення обмежень на використання наявних на території проєктування охоронних зон загальноміських інженерних мереж:

- для кабельної лінії електромереж 0,4-1 кВ - по 1,0 м в обидві сторони від мережі;
- для мережі водопроводу - по 5,0 м в обидві сторони від мережі;
- для мережі водовідведення - по 3,0 м в обидві сторони від мережі;
- газовой мережі середнього тиску - по 4,0 м в обидві сторони від мережі низького тиску;

Відстань 20 м від контейнерного майданчика для збирання твердих побутових відходів (контейнерні майданчики повинні бути віддалені від меж земельних ділянок навчальних та лікувально-профілактичних закладів, стін житлових та громадських будівель і споруд, майданчиків для ігор дітей та відпочинку населення на відстань не менше 20 м згідно «Державних санітарних норм та правил утримання територій населених місць», що затверджені наказом МОЗ України 17.03.2011 № 145).

Також планувальні обмеження від АЗС та автостоянки логістичного терміналу:

- від об'єктів навколишнього середовища до споруд АЗС рідкого моторного палива слід приймати згідно з таблицею 15.5 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»
- відстані до гаражів та відкритих автостоянок до вікон житлових і громадських будинків і меж земельних ділянок закладів загальної середньої освіти і закладів дошкільної освіти, лікувальних закладів із стаціонаром визначались з урахуванням вимог Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів 173-96 (додаток 10) та Державних будівельних норм Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій». При

цьому враховані максимальні параметри санітарних розривів до стін житлових та інших громадських будівель та споруд, загальноосвітніх шкіл, шкіл-інтернатів, лікувально-профілактичних закладів.

Переважні види цільового призначення земельної ділянки: 02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку; 02.04 Для будівництва і обслуговування будівель тимчасового проживання; 02.10 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури; 08.01 Для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини. Супутні види цільового призначення земельної ділянки: 02.06, 02.09, 03.02, 03.03, 03.05, 04.10, 05.01, 07.02, 07.07, 03.06, 03.07, 03.08, 03.14, 04.10, 05.01, 11.04, 13.01, 13.03, 14.02.

Владіміров С. О. повідомив, що на даний час у м. Хмельницький розташовано п'ять пожежних депо, на території яких розміщено 14 пожежних автомашин (автоцистерн та автодрабин). Гасіння пожеж передбачається через гідранти, що встановлені на кільцевій мережі та будуть забезпечувати гасіння кожної будівлі з двох гідрантів. Розрахунковий протипожежний об'єм складає 200 м³, при витратах на зовнішнє пожежогасіння – 15 л/с, на внутрішнє пожежогасіння – 2×5,0 л/с, на автоматичне пожежогасіння – 28,8 л/с. Норми витрат прийняті у відповідності з ДБН В.2.5-74:2013, ДБН В.2.5-64:2012. Відповідно до розрахункового водоспоживання, об'єм стічних вод території, що проєктується, на кінець реалізації проєкту складе 1000 м³/макс. добу, на етап 3-7 років - 150 м³/макс. добу.

Метою стратегічної екологічної оцінки Детального плану території є необхідність оцінювання наслідків виконання документів державного планування, сприянні 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 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 було 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 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 і 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 ДПТ 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.

Голуб В. В. поцікавився, чому проєктується наземний паркінг, а не підземний.

Владіміров С. О. відповів, що такі планувальні рішення були надані інвестором проєкту.

Голуб В. В. доповнив, що у підземному паркінгу можна було би передбачити захисну споруду.

До обговорення доєднався Козюк Т. А. Він зазначив, що в даному проєкті беззаперечно потрібен підземний паркінг.

Мартинюк П. Є. поцікавився паркувальними місцями на території.

Владіміров С. О. відповів, що передбачено відкриту стоянку для машин, машино-місця передбачені для постійного зберігання транспорту та для гостей.

Мартинюк П. Є. заперечив, що організація постійних парковок усередині житлових груп регулюється ДБН Б.2.2-12:2019, згідно з яким створення відкритих автостоянок у центрі житлових кварталів переважно заборонено для забезпечення безпеки, екології та доступу спецтехніки. Для цього рекомендують, зокрема, використовувати підземні паркінги. В обговоренні взяв участь Козюк Т. А.

Буяр О. Ю. також додав, що розрахунок паркомісць виконаний з помилками.

Вінер М. В. зазначила, що зауваження слушні, їх потрібно врахувати.

Вавришук М. В. звернувся до доповідача з проханням пояснити, яка саме заправка розташована поруч.

Владіміров С. О. відповів, що дійсно поруч знаходиться заправка. У графічних матеріалах вказано санітарно-захисну зону 50 м від автозаправної станції до житлового будинку.

Вінер М. В. повідомила, що одним із зауважень, які надійшли, є те, що містобудівною документацією не визначено тип АЗС.

Коломієць В. П. підтримав це питання та додав, що також не забезпечено мінімальні протипожежні відстані від існуючої АЗС до житлового будинку, місць стоянки для автомобілів та майданчика для ігор дітей. В обговоренні взяли участь Голуб В. В., Буяр О. Ю.

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

Владіміров С. О. відповів, що зауваження будуть враховані.

Буяр О. Ю. повідомив, що доцільно все ж таки організувати підземний паркінг, який матиме подвійне призначення, тобто поєднуватиме функцію зберігання автомобілів у мирний час та захист людей як сховище (укриття) під час повітряних тривог або військових загроз.

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. Пілотська, пров. Ювілейний, вул. Гетьмана Мазепи для зміни цільового призначення

земельної ділянки з кадастровим номером 6810100000:06:001:0593 із земель 12.05 (для розміщення та експлуатації будівель і споруд авіаційного транспорту) в землі 02.03 (для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку) з метою нового будівництва багатоквартирного житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення та наземним паркінгом».

ГОЛОСУВАЛИ:

За – 13.

Утримались – 0.

Проти – 1.

ПРИЙНЯТО.

ВИРІШИЛИ:

1. Рекомендувати до затвердження архітектурно-містобудівною радою проєкт містобудівної документації на місцевому рівні «Детальний план території, обмеженої вулицями: вул. Пілотська, пров. Ювілейний, вул. Гетьмана Мазепи для зміни цільового призначення земельної ділянки з кадастровим номером 6810100000:06:001:0593 із земель 12.05 (для розміщення та експлуатації будівель і споруд авіаційного транспорту) в землі 02.03 (для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку) з метою нового будівництва багатоквартирного житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення та наземним паркінгом».

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