

## **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; 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-підприємець Дунаєвський Віктор Володимирович - розробник документації.

### **Порядок денний:**

**3. Про розгляд проекту містобудівної документації на місцевому рівні «Детальний план території, обмеженої вулицями: вул. Трудова, вул. Мельникова, вул. Веретка, вул. Проектна № 8, вул. Прибузька з метою реалізації експериментального проекту щодо створення фонду соціального орендованого житла та надання його в оренду», презентація проекту, інформування щодо стратегічної екологічної оцінки проекту Детального плану території.**

**3. Про розгляд проекту містобудівної документації на місцевому рівні «Детальний план території, обмеженої вулицями: вул. Трудова, вул. Мельникова, вул. Веретка, вул. Проектна № 8, вул. Прибузька з метою реалізації експериментального проекту щодо створення фонду соціального орендованого житла та надання його в оренду», презентація проекту, інформування щодо стратегічної екологічної оцінки проекту Детального плану території.**

Замовник: управління архітектури та містобудування Хмельницької міської ради.

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

До уваги присутніх представлені креслення:

1. Схема розташування земельної ділянки у планувальній структурі Генерального плану м. Хмельницький.
2. План існуючого використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель М 1:1000.
3. Схема інженерного забезпечення території М 1:1000.
4. Проектний план та Схема проектних обмежень у використанні земель. Схема транспортної мобільності та інфраструктури. План червоних ліній М 1:1000. Креслення поперечних профілів вулиць М 1:200.
5. План функціонального зонування території М 1:1000.
6. Схема інженерної підготовки, благоустрою території та вертикального планування М 1:1000.

**СЛУХАЛИ:**

Вінер М. В., яка повідомила, що «Детальний план території, обмеженої вулицями: вул. Трудова, вул. Мельникова, вул. Веретка, вул. Проектна № 8, вул. Прибузька з метою реалізації експериментального проєкту щодо створення фонду соціального орендованого житла та надання його в оренду» розроблений згідно двостороннього договору № 7 від 29.05.2025 року, укладеного між замовником - управлінням архітектури та містобудування Хмельницької міської ради та виконавцем - ТОВ «КАЙЛАС-К». Підставою для розробки містобудівної документації є рішення Хмельницької міської ради від 11.12.2024 №92. Розроблення даної містобудівної документації здійснюється на виконання доручення Міністерства розвитку громад та територій України, з метою реалізації експериментального проєкту щодо створення фонду муніципального (соціального) орендованого житла та надання його в оренду. Реалізація проєкту передбачається за рахунок державного бюджету, кредитів, грантів, місцевих бюджетів, інших джерел, не заборонених законодавством. Подальша реалізація експериментального проєкту буде здійснюватися з урахуванням вимог постанови Кабінету Міністрів України від 02.07.2025 № 796.

**ВИСТУПИЛИ:**

Владіміров С. О. повідомив присутніх про те, що метою розробки детального плану території є нове будівництво багатоквартирних житлових будинків соціального орендованого житла з відповідною інфраструктурою згідно державних будівельних норм, стандартів та правил, відображення існуючого функціонального використання земельних ділянок та формування принципів планувальної та ландшафтної організації території проєктування. Територія детального планування знаходиться в північно-східній частині м. Хмельницького поряд із вул. Трудовою та вул. Мельникова. Ділянки проєктування знаходяться на лівому березі річки Південний Буг, між ділянками знаходиться меліоративний канал, що протікає з півночі на південь та впадає в річку Південний Буг. Територія опрацювання має квадратну форму, на якій розміщені дві ділянки прямокутної форми, відстань між якими становить близько 23 м. Орієнтовна площа території опрацювання – 2,38 га. Площа двох ділянок для розміщення багатопверхових житлових будинків – по 0,5 га. Територія детального планування межує: з півдня та сходу — з територіями рекреаційного призначення; з заходу – з територією інженерної інфраструктури, на якій буде розміщена електрична підстанція; з півночі – з вул. Мельникова, з якої буде влаштований заїзд на ділянки проєктування. Територія проєктування вільна від забудови та багаторічних зелених насаджень. На ділянці опрацювання відсутні території та об'єкти природно-заповідного фонду, їх охоронні зони, а також елементи Смарагдової мережі. Розміщення проєктної забудови передбачається на вільній від охоронних зон території. Зараз через територію проєктування проходить лінія електропередач 10 кВт, яка в подальшому планується під виніс за межі ділянки. Відповідно до рішень, прийнятих при розробленні детального плану території, на проєктованій території передбачається розміщення двох 9-поверхових багатоквартирних житлових будинків площею забудови: ділянка №1 - 525 м<sup>2</sup> та ділянка №2 - 667 м<sup>2</sup>. Ділянка №1 (площа забудови

525 м<sup>2</sup>) : кількість квартир - 68, чисельність населення будинку – 170 мешканців. Ділянка №2 (площа забудови 667 м<sup>2</sup>): кількість квартир - 85, чисельність населення будинку – 213 мешканців.

Далі Владіміров С. О. повідомив, що Детальним планом запропоновано наступне:

1. Житловий багатоквартирний будинок 2 (проектні);
2. Майданчик для відпочинку дорослих 2 (проектні);
3. Дитячий майданчик 2 (проектні);
4. Спортивний майданчик 2 (проектні);
5. Майданчик для вихову собак 2 (проектні);
6. Сміттєзбірний майданчик 2 (проектні);
7. Автостоянка тимчасового зберігання машин 4 (проектні).

Паркування на території опрацювання передбачено для легкового транспорту мешканців та відвідувачів території. Відкриті автостоянки для легкового автотранспорту організовані на чотирьох автостоянках на 74 машино-місця загалом. Характеристика планувальних обмежень: охоронна зона повітряної ЛЕП напругою 0,4 кВт – 2 м; охоронна зона повітряної ЛЕП напругою 10 кВт – 10 м; охоронна зона повітряної ЛЕП напругою 110 кВт – 20 м; охоронна зона мережі кабельного електропостачання – по 1 м в обидві сторони; охоронна зона мережі кабельної лінії зв'язку – по 2 м в обидві сторони; охоронна зона мережі газопроводу середнього тиску – по 4 м в обидві сторони; охоронна зона мережі водопостачання - по 5 м в обидві сторони; охоронна зона мережі каналізування – по 3 м в обидві сторони; прибережна захисна смуга р. Південний Буг – 100 м; прибережна захисна смуга каналу – 25 м; санітарно-захисна зона електричної підстанції – 10 м.

Владіміров С. О. повідомив, що, враховуючи наявність в районі проектування централізованої системи водопостачання міста Хмельницького, проектом передбачається влаштування централізованого водопостачання від існуючого діючого газопроводу. Також передбачається під'єднання до міської мережі господарсько-побутового каналізування міста Хмельницького. Розподілення електроенергії пропонується здійснювати від існуючої ЛЕП та КТП, що знаходиться поряд із територією проектування. Газопостачання відбуватиметься від існуючого газопроводу на півночі від ділянки. Проектом передбачається організація тепlopостачання від індивідуальних електрообігрівачів та газових котлів.

На теперішній час пожежогасіння на території забезпечується 37 ПРЧ 1 ДПРЗ ГУ ДСНС України у Хмельницькій області по вул. Озерна, 20/1. Відстань проектної території відповідає нормативному радіусу обслуговування 3 км. На території детального планування для потреб пожежогасіння може використовуватись вода з передбаченої проектом мережі водопостачання через пожежні гідранти. Ступінь вогнестійкості будівель - III.

Владіміров С. О. продовжив, що передбачається організація роздільного збору ресурсоцінних компонентів відходів у відповідних маркованих ємностях на майданчиках (майданчики для встановлення контейнерів роздільного збору відходів повинні бути огорожені та мати тверде покриття (асфальтове, бетонне); для зберігання та тимчасового збирання побутових відходів рекомендується використовувати контейнери об'ємом 1,1 м<sup>3</sup>) з подальшою передачею спеціалізованим підприємствам, які мають відповідні ліцензії на поводження з відходами та виробничі потужності після укладання відповідного договору на утилізацію чи захоронення.

При розробленні детального плану території запропоновано використання технологій, безпечних для довкілля. Також проектом передбачено впорядкування території з дотриманням організаційно-господарських, санітарно-гігієнічних, протипожежних інженерних вимог.

Метою проведення стратегічної екологічної оцінки проекту детального плану території було виявлення наявних та потенційних негативних антропогенних чинників, пов'язаних із розміщенням і подальшою експлуатацією житлової забудови, а також запобігання можливому розвитку негативних впливів на компоненти навколишнього природного

середовища та умови проживання населення. У процесі експлуатації запланованої житлової забудови вплив на довкілля здійснюватиметься переважно за рахунок транспортного навантаження, викидів в атмосферне повітря та шумового впливу, які, за умови реалізації запропонованих заходів, не перевищуватимуть допустимі нормативні значення. З метою охорони навколишнього природного середовища в межах детального плану території передбачено комплекс планувальних, інженерно-технічних та організаційних заходів, зокрема заходи з охорони атмосферного повітря, захисту водного та ґрунтового середовищ, зниження шумового навантаження, забезпечення екологічної та пожежної безпеки. Також передбачено здійснення моніторингу стану довкілля та умов проживання населення відповідно до чинних регіональних і місцевих програм. Транскордонних наслідків реалізації документа державного планування, а також негативних впливів на території та об'єкти природно-заповідного фонду не очікується.

Козюк Т. А. зауважив, що ділянки проектування знаходяться в двох зонах – в зоні зелених насаджень загального користування та в зоні зелених насаджень спеціального призначення. Збудова планується в санітарно-захисній зоні від трансформаторної підстанції, територія якої межує з західної сторони з територією опрацювання детального плану території. До обговорення долучився Мартинюк П. Є., Ваврищук М. В., Владіміров С. О.

Ваврищук М. В. повідомив, що проєкт, який розглядається – це пілотний проєкт. До обговорення долучився Буяр О. Ю.

Козюк Т. А. висловив рекомендацію, щоб переглянути запропоноване проєктне рішення та перенести житловий будинок за меліоративний канал в східну сторону.

Вінер М. В. звернула увагу, що зона зелених насаджень спеціального призначення поширюється тільки на одну ділянку. Інша ділянка знаходиться в зоні зелених насаджень загального користування. Також управління архітектури та містобудування звернеться до АТ «Хмельницькобленерго» щодо надання інформації про те, яка санітарно-захисна зона встановлена на їхньому об'єкті.

Голуб В. В. запитав, чому нічого не вказано про захисну споруду цивільного захисту.

Коломієць В. П. додав, що не забезпечено проїзди з усіх сторін проєктованих житлових будинків.

Владіміров С. О. відповів, що проєктного рішення поки немає.

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.

Ваврищук М. В. та Вінер М. В. пояснили, що це експериментальний проєкт. Постанова Кабінету Міністрів України від 02.07.2025 № 796 регулює питання реалізації проєкту. На даному етапі визначається функціональне призначення території. Для будівництва можливо будуть використані проєкти повторного використання.

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. Трудова, вул. Мельникова, вул. Веретка, вул. Проектна № 8, вул. Прибузька з метою реалізації експериментального проєкту щодо створення фонду соціального орендованого житла та надання його в оренду».

**ГОЛОСУВАЛИ:**

**За – 11.**

**Утримались – 2.**

**Проти – 1.**

**ПРИЙНЯТО.**

**ВИРІШИЛИ:**

1. Рекомендувати до затвердження архітектурно-містобудівною радою проєкт містобудівної документації на місцевому рівні «Детальний план території, обмеженої вулицями: вул. Трудова, вул. Мельникова, вул. Веретка, вул. Проектна № 8, вул. Прибузька з метою реалізації експериментального проєкту щодо створення фонду соціального орендованого житла та надання його в оренду».

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