



Департамент будівництва, містобудування та архітектури
Вінницької обласної державної адміністрації
Управління містобудування та архітектури
Архітектурно-містобудівна рада

ПРОТОКОЛ № 16
засідання архітектурно-містобудівної ради

21 листопада 2019 року

м. Вінниця

Присутні 18 членів архітектурно-містобудівної ради (далі – Рада): Гужва Л. П., Паровай К. С., Пархоменко І. М., Безпрозванний М. М., Вакула Ю. І., Войтюк М. В., Герус Д. П., Горобець Р. І., Козак О. І., Павлюк Л. С., Потапенко В. М., Потупчик В. М., Рудий В. С., Савчук О. І., Самойленко Ю. С., Томаш А. В., в тому числі – **дві уповноважені особи членів Ради**: Міщенко А. В. – Фаліштинський Є. М., Семенчука О. М. – Фещук О. П.

Відсутні члени Ради: Котошук Н. О., Огороднік А. Я., Самусь А. П., Совінський Є. В. – з поважних причин; Калетнік С. В., Литвинов А. І., Ломачевський В. С., Рекута О. С., Плясовиця Ю. О., Танасійчук О. М. – з невідомих причин.

Запрошені: **Баранчук Володимир Миколайович** – землевпорядник Махнівської сільської ради Козятинського району; **Басистий Віктор Володимирович** – головний архітектор проектів ПП “Земельний центр”, смт Глухівці, Козятинський район; **Лабунський Роман Юрійович** – начальник відділу містобудування, архітектури та житлово-комунального господарства Немирівської об’єднаної територіальної громади.

ПОРЯДОК ДЕННИЙ:

1. Розгляд проектів генерального плану та плану зонування села Махнівка Козятинського району.

Замовник: Махнівська сільська рада Козятинського району.

Розробник: ПП “Земельний центр”, смт Глухівці, Козятинський район, ГАП – Басистий В. В.

Рецензент: ТОВ “ПК “ПоділляБудІнвест”, м. Вінниця; архітектор – Вакула Ю. І.

2. Розгляд проекту детального плану території для будівництва та обслуговування будівель торгівлі на земельних ділянках комунальної власності загальною площею 0,3316 га по вул. Горького в м. Немирів.

Замовник: Немирівська міська рада.

Розробник: ТОВ “КВАНТ” м. Вінниця; ГАП – Потапенко В. М.

Рецензент: ТОВ “ПК “ПоділляБудІнвест”, м. Вінниця; архітектор – Вакула Ю. І.

3. Розгляд проекту детального плану території для будівництва магазину на території Ільківської сільської ради Вінницького району Вінницької області за межами населеного пункту.

Замовник: Вінницька райдержадміністрація.

Розробник: ФОП Мальований Г. С., м. Українка Обухівського району Київської області; ГАП – Басистий В. В.

Рецензент: ТОВ “Меркурій”, м. Бар; архітектор – Ломачевський В. С.

* * *

1. По першому питанню порядку денного на розгляд були подані пояснювальна записка, графічні матеріали та висновки органів державної влади:

- Головного управління Держгеокадастру у Вінницькій області від 31.10.2019 № 8-2-0.331-12002/2-19;
- Управління культури і мистецтв Вінницької облдержадміністрації від 13.11.2019 № 6433/02-25;
- Головного управління Державної служби надзвичайних ситуацій у Вінницькій області від 19.11.2019 № 02-6890/14-2;
- Служби автомобільних доріг у Вінницькій області від 15.11.2019 № 2147;
- сектору містобудування та архітектури Козятинської райдержадміністрації від 19.11.2019 № 01-16-29.

СЛУХАЛИ:

По першому питанню порядку денного головного архітектора проектів – Басистого В. В., який поінформував про прийнятті рішення, зокрема, що проекти генерального плану (далі – генплан) та плану зонування (далі – зонінг) села **Махнівка Козятинського району** розроблені на підставі рішення 12 сесії Махнівської сільської ради 7 скликання від 11.10.2017 року, завдання на розроблення генплану та зонінгу і вихідних даних.

Графічна частина проекту виконана на картографічній основі розробленій ПП “Земельний центр”, м. Вінниця в М 1:2000 у 2017 році.

Село Махнівка знаходиться в центрі Козятинського району на відстані 15 км від районного центру м. Козятин та є адміністративним центром Махнівської сільської ради, до складу якої входять села Марківці, Медведівка, Мшанець та селище Садове. Територія сільської ради межує з територіями Козятинської міської ради, Бродецької селищної ради, Переможнянської, Куманівської, Пиковецької, Пляхівської та Безіменської сільських рад Козятинського району. Через село протікає річка Гнилоп’ять.

Через село Махнівка проходять автомобільні дороги загального користування: міжнародного значення – М-21 (Виступовичі–Житомир–Могилів-Подільський); національного значення – Н-02 (Кременець–Біла Церква–Ржищів–Канів–Софіївка); обласного значення – О-02-08-01 (Махнівка–Уланів).

Площа села Махнівка складає 725,7 га, генпланом передбачено збільшення території до 941 га. Територія громадської забудови складає 11,9 га із перспективним збільшенням до 18,7 га; житлової – 408,9 га із збільшенням до 428,8 га; виробничої – 11,3 га. Чисельність населення – 3317 осіб з перспективним збільшенням до 3814 осіб. Кількість садиб – 1508, проектом передбачено збільшення до 1634 садиб; блоковане житло існуюче – 5 будинків; багатоквартирна забудова на 80 квартир. На півдні в межах населеного пункту знаходиться скотомогильник, який проектними рішеннями планується до закриття. Територія санітарно-захисних зон в межах населеного пункту складає 483,6 га, що становить 66,6 % загальної території села.

Зонінгом села Махнівка визначено та обґрунтовано територіальні зони та їх межі, для яких встановлено містобудівні регламенти.

Рецензента архітектора Вакулу Ю. І. (ТОВ “ПІК “ПоділляБудІнвест”, м. Вінниця) щодо необхідності доопрацювання проектних рішень (графічних матеріалів) генплану та зонінгу з доповненням структури пояснювальної записки згідно зауважень та пропозиції рецензії.

В обговорюванні приймали участь: Гужва Л. П., Паровай К. С., Пархоменко І. М., Безпрозванний М. М., Вакула Ю. І., Войтюк М. В., Герус Д. П., Горобець Р. І., Козак О. І., Потапенко В. М., Потупчик В. М., Савчук О. І. та Фаліштинський Є.М.

За результатами розгляду та обговорення внесені наступні зауваження та пропозиції:

- відповідно підпункту а) пункту 5.5.5 ДБН Б.1.1-15:2012 “Склад та зміст генерального плану населеного пункту” кресленик “Генеральний план (основне креслення)” виконують з урахуванням “Плану існуючого використання території”, зокрема, на основному кресленні відображають існуючу та проекту межу населеного пункту;
- відповідно пункту 4.2 розділу 4 ДБН Б.1.1-22:2017 “Склад та зміст плану зонування території” зонінг розробляється на основі генерального плану населеного пункту, тому необхідно відкоригувати зонінг, а саме – нанести лише **існуючі** санітарно-захисні зони. **Проектні** санітарно-захисні зони нанести за наявності документального підтвердження про їх зменшення, зазначивши відповідні регламенти або на генплані вказати проектні та існуючі обмеження з відповідними регламентами зонінгу;
- відповідно пункту 4.4 ДБН Б.1.1-15:2012 “Склад та зміст генерального плану населеного пункту”, для населеного пункту з чисельністю населення до 50 тисяч осіб генеральні плани можуть поєднуватись з детальними планами території таких населених пунктів, тому рекомендовано деталізувати територію;
- привести умовні позначення території історико-культурного призначення на креслениках у відповідність до вимог ДСТУ Б Б.1.1-17:2013 “Умовні позначення графічних документів містобудівної документації”;
- розробити Схему санітарної очистки території населеного пункту (за окремим рішенням та завданням);
- на півдні населеного пункту по вулиці Березівка на Основному кресленні генплану показано часткову зміну цільового призначення землі з існуючої житлової садибної забудови на землі сільськогосподарського призначення – обґрунтувати прийняте рішення;
- в центрі населеного пункту вздовж річки Гнилоп’ять та по вулиці Кемпа на Основному кресленні графічних матеріалів рекомендовано замінити зону сільськогосподарського призначення на рекреаційну, так як зона СВ-1 зонінгу не відповідає вимогам даного призначення землі, зокрема в частині влаштування під’їздів для її обслуговування (обробітку). Відповідні зміни внести в графічні матеріали плану зонування;
- на півдні села Махнівка проектна житлова забудова по вулиці Зелена потрапляє в існуючу санітарно-захисну зону сміттєзвалища, що унеможливорює її перспективний розвиток;
- відкоригувати проектну межу населеного пункту на півночі села Махнівка в частині включення прибережної захисної смуги річки Гнилоп’ять для її експлуатації;
- обґрунтувати включення в межі населеного пункту земель сільськогосподарського призначення на північній околиці орієнтовною площею 200 га

(28 відсотків від загальної площі села), чи/або виключити дану територію з проектних меж населеного пункту;

- врахувати положення правил, норм та стандартів при організації заїздів-виїздів (ДБН В.2.3-4:2015 “Автомобільні дороги”, ДБН Б.2.2-12:2019 “Планування і забудова територій” та ГБН В.2.3-37641918-555:2016 “Транспортні розв’язки в одному рівні. Проектування”), відповідні зміни внести до графічних матеріалів;

- генеральним планом передбачено примикання вулиці Проектна 1 на півночі та вулиці Зелена на південній околиці села Махнівка до автомобільної дороги міжнародного значення М-21, що є порушенням чинних нормативів щодо влаштування транспортних розв’язок та потребує додаткового влаштування дорожньої інфраструктури (пішохідних переходів, тротуарів, світлофорів, освітлення, тощо);

- на графічних матеріалах показати топографічну зйомку, яка б охоплювала територію прилеглих територій на відстані 500 м від існуючої межі села Махнівка;

- змінити компоновку аркушів для зручності у користуванні; раціонально розмістити на креслениках написи, умовні позначення та експлікації (читабельність шрифту, його відповідність державним стандартам і нормам);

- впорядкувати порядок нумерації в експлікації будівель та споруд на всіх креслениках, згрупувавши об’єкти за призначенням.

За результатами розгляду та обговорення більшістю голосів (17 – “за” та один – “проти”), членами Ради рекомендовано проекти генерального плану та плану зонування села Махнівка Козятинського району до доопрацювання та затвердження із врахуванням зауважень рецензії, наданих відповідно до вимог чинного законодавства висновків органів державної влади (додаються до супроводжуючого листа Департаменту від 26.11.2019 № 05.1-08/2019), результатів громадського обговорення та рекомендацій членів Ради.

* * *

2. По другому питанню порядку денного на розгляд були подані пояснювальна записка, графічні матеріали та висновки органів державної влади:

- Головного управління Держгеокадастру у Вінницькій області від 04.11.2019 № 8-2-0.331-12101/2-19;

- Управління культури і мистецтв Вінницької облдержадміністрації від 13.11.2019 № 6434/02-25;

- Головного управління Державної служби надзвичайних ситуацій у Вінницькій області від 31.10.2019 № 04-6498/13;

- Служби автомобільних доріг у Вінницькій області від 22.11.2019 № 2163;

- відділу містобудування та архітектури Немирівської міської ради від 14.11.2019 № 2019-11/04.

СЛУХАЛИ:

По другому питанню порядку денного головного архітектора проекту – Потапенка В. М., який поінформував про прийнятті рішення, зокрема, що проект детального плану території для будівництва та обслуговування будівель торгівлі на земельних ділянках комунальної власності загальною площею 0,3316 га по вул. Горького в м. Немирів (далі – детальний план) розроблений на підставі рішення 33 сесії Немирівської міської ради першого скликання від 07.02.2019 року № 827, завдання на розроблення детального плану і вихідних даних.

Графічна частина проекту виконана на картографічній основі розроблений в М 1:500 у 2019 році.

Земельна ділянка, на яку розробляється детальний план, знаходиться на півдні міста Немирів, примикає до вулиці Горького і є вільною від забудови. Територія складається з двох земельних ділянок площами 0,0805 га та 0,2511 га з цільовим призначенням – для будівництва та обслуговування будівель торгівлі.

Ділянка межує: з півночі – територією станції технічного обслуговування (далі – СТО) по вулиці Горького; зі сходу – вулиця Горького; із заходу – землями комунального призначення.

Детальним планом передбачається будівництво об'єктів торгівлі та влаштування місць для паркування автомобілів. На територію передбачено два в'їзди. Основний – на півночі зі сторони СТО та протипожежний – з півдня ділянки. На півдні та півночі території розташовані об'єкти інженерного забезпечення. Частково земельна ділянка попадає в санітарно-захисну зону кладовища.

Площа детального плану – 0,3316 га; площа земельної ділянки – 0,2660 га; площа забудови – 0,0672 га; кількість працюючих – 16 осіб.

Рецензента архітектора Вакулу Ю. І. (ТОВ “ПК “ПоділляБудІнвест”, м. Вінниця) щодо необхідності доопрацювання проектних рішень (графічних матеріалів) детального плану з доповненням структури пояснювальної записки згідно зауважень та пропозицій рецензії.

В обговорюванні приймали участь: Гужва Л. П., Пархоменко І. М., Безпрозваний М. М., Вакула Ю. І., Герус Д. П., Козак О. І., Савчук О. І. та Фаліштинський Є. М.

За результатами розгляду та обговорення внесені наступні зауваження та пропозиції:

- передбачити малі очисні споруди поверхневих стоків ченням біля стоянки автомобілів з можливістю їх використання після очищення для поливу;
- враховуючи те, що земельна ділянка знаходиться в населеному пункті з чисельністю більше п'яти тисяч мешканців, необхідно запроектувати та позначити на графічних матеріалах пожежні гідранти, які повинні забезпечити територію об'єкта водою для цілей зовнішнього протипожежного водопостачання;
- в пояснювальній записці необхідно вказати, чи попадають будівель торгівлі у нормативний радіус обслуговування найближчого **існуючого** пожежного підрозділу, та надати відповідний розрахунок із зазначенням часових значень. У противному випадку необхідно передбачити будівництво пожежного депо;
- відкоригувати відстань від проектної відкритої стоянки автомобілів до будівель, що проектується згідно нормативів;
- на містобудівній документації осі будівель не показують, відкоригувати;
- пояснювальну записку доповнити топографічною зйомкою, на основі якої розроблено детальний план, з підписами, прізвищами виконавців, завірену печаткою, для підтвердження наявності газопроводу високого тиску на ділянці, на яку розробляється детальний план, та відповідності даним у вкопіювання з генерального плану м. Немирів.

За результатами розгляду та обговорення одноголосно (17 – “за”), один не мав права голосу як головний архітектор проекту (Потапенко В. М.), членами Ради **рекомендовано** проект детального плану території для будівництва та обслуговування будівель торгівлі на земельних ділянках комунальної власності загальною площею 0,3316 га по вул. Горького в м. Немирів до доопрацювання та затвердження із

врахуванням зауважень рецензії, наданих відповідно до вимог чинного законодавства висновків органів державної влади (додаються до супроводжуючого листа Департаменту від 26.11.2019 № 05.1-08/2020), результатів громадського обговорення та рекомендацій членів Ради.

* * *

3. По третьому питанню порядку денного на розгляд були подані пояснювальна записка, графічні матеріали та висновки органів державної влади:

- Головного управління Держгеокадастру у Вінницькій області від 20.11.2019 № 19-2-0.331-12630/2-19;
- Управління культури і мистецтв Вінницької облдержадміністрації від 18.11.2019 № 6491/02-25;
- Головного управління Державної служби надзвичайних ситуацій у Вінницькій області від 01.11.2019 № 04-6530/13;
- Служби автомобільних доріг у Вінницькій області від 20.11.2019 № 2138;
- Управління патрульної поліції у Вінницькій області Департаменту патрульної поліції Національної поліції України від 19.11.2019 № 45220/41/21/01-2019;
- відділу містобудування та архітектури Вінницької райдержадміністрації від 07.11.2019 № 01-04-229.

СЛУХАЛИ:

По третьому питанню порядку денного головного архітектора проекту – Басистого В. В., який поінформував про прийнятті рішення, зокрема, що проект **детального плану території для будівництва магазину на території Ільківської сільської ради Вінницького району Вінницької області за межами населеного пункту** (далі – детальний план) розроблений на підставі розпорядження Вінницької райдержадміністрації від 23.05.2018 року № 349, завдання на розроблення детального плану і вихідних даних.

Графічна частина проекту виконана на картографічній основі розробленій ТОВ “юридично-земельний союз Альянс”, м. Вінниця в М 1:500 у 2018 році.

Земельна ділянка площею 0,2000 га, на яку розробляється детальний план розташована на території Ільківської сільської ради Вінницького району за межами населеного пункту, відноситься до земель сільськогосподарського призначення приватної власності із цільовим призначенням для ведення особистого селянського господарства. Детальним планом передбачається зміна цільового призначення на категорію землі житлової та громадської забудови з цільовим призначенням для будівництва та обслуговування будівель торгівлі.

Ділянка межує: з північного сходу – землі Державного агентства автомобільних доріг України, автодорога Т-02-16 (Вінниця–Гнівань–Тиврів); з південного сходу – землі загального користування, проїзд; з північного заходу – ділянка приватної власності для будівництва та обслуговування будівель торгівлі; із заходу – ділянка приватної власності для ведення особистого селянського господарства. Із заходу ділянка потрапляє в санітарно-захисні зони АЗС та АГЗП, сільськогосподарського підприємства та санітарна відстань від автодороги Т-02-16.

Детальним планом передбачено нове будівництво магазину товарів широкого вжитку, майданчиків для виставки та продажу декоративних рослин, благоустрою та об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури. Під'їзд на територію здійснюється із сходу по вулиці Мічуріна.

Площа земельної ділянки – 0,2000 га; площа забудови – 0,0136 га; кількість працюючих – 8 осіб.

За рецензента архітектора Ломачевського (ТОВ “Меркурій”, м. Бар) рецензію зачитав голова Ради Гужва Л. П. У рецензії наголошувалось щодо необхідності доопрацювання проектних рішень (графічних матеріалів) детального плану території з доповненням структури пояснювальної записки згідно зауважень та пропозицій рецензії.

В обговоренні приймали участь: Гужва Л. П., Пархоменко І. М., Вакула Ю. І., Войтюк М. В., Герус Д. П., Козак О. І., Рудий В.С. та Фаліштинський Є. М.

За результатами розгляду та обговорення внесені наступні зауваження:

- не дотримано протипожежні відстані від існуючого АГЗП до зупинки громадського транспорту, яка проектними рішеннями переноситься за межі ділянки для розташування торгового об'єкту;

- в пояснювальній записці необхідно вказати, чи потрапляє територія будівель торгівлі у нормативний радіус обслуговування найближчого існуючого пожежного підрозділу (надати відповідний розрахунок із зазначенням часових параметрів). У противному випадку необхідно передбачити будівництво пожежного депо;

- на кресленіку “Схема інженерного забезпечення території” визначити джерела для забезпечення території об'єкту водою для цілей зовнішнього пожежогасіння.

За результатами розгляду та обговорення односторонньо (18 – “за”), членами Ради **рекомендовано** проект детального плану території для будівництва магазину на території Ільківської сільської ради Вінницького району Вінницької області за межами населеного пункту до **доопрацювання та затвердження** із врахуванням зауважень рецензії, наданих відповідно до вимог чинного законодавства висновків органів державної влади (додаються до супроводжуючого листа Департаменту від 26.11.2019 року № 05.1-08/2021), результатів громадського обговорення та рекомендацій членів Ради.

Голова Ради

Секретар Ради

Л. П. ГУЖВА

К. С. ПАРОВАЙ