



Управління містобудування та архітектури  
Вінницької обласної державної адміністрації  
**Архітектурно-містобудівна рада**

**ПРОТОКОЛ № 10**  
**засідання архітектурно-містобудівної ради**

22 грудня 2020 року

м. Вінниця

**Присутні 19 членів** архітектурно-містобудівної ради (далі – Рада): Рекута О. С., Галіброда О. І., Ткачук О. М., Войтюк М. В., Герус Д. П., Горобець Р.І., Жданов А. Ю., Калетнік С. В., Коротких О. М., Кушнірчук С. А., Ломачевський В. С., Маховський Я. О., Плясовиця Ю. О., Потупчик М. В., Рудий В. С., Савчук О. І., в тому числі **три уповноважених особи членів Ради:** за Міщенка А. В. – Фаліштинський Є. М., за Семенчука О. М. – Фещук О. П. та за Самуся А. П. – Ільченко О. С.

**Відсутні члени Ради:** Пархоменко І. М. та Швед Р. В.

**Запрошені:** Черниш Ольга Олександрівна та Солованюк Михайло Дмитрович – головні архітектори проектів ТОВ «НВК «Світязь», м. Вінниця; Демешкан Володимир Миколайович – директор ТОВ «НВК «Світязь»; Мальований Геннадій Сергійович – розробник проекту ФОП Мальований Г. С., м. Українка Обухівського району Київської області; Кузьмінський Павло Вікторович – сільський голова Махнівської сільської ради Козятинського району; Баранчук Володимир Миколайович – землевпорядник Махнівської сільської ради Козятинського району; Набокова Алла Борисівна – головний архітектор Козятинського району; Токарчук Оксана Андріївна – землевпорядник Агрономічної сільської ради Вінницького району; Присяжнюк Володимир Федорович – завідувач сектору земельних відносин Якушинецької ОТГ.

**Відсутні запрошені:** Басистий Віктор Володимирович – головний архітектор проекту ФОП Мальований Г. С.; Левчук Анатолій Ігорович – сільський голова Сестринівської сільської ради Козятинського району; Сітарський Сергій Миколайович – сільський голова Агрономічної сільської ради Вінницького району.

**ПОРЯДОК ДЕННИЙ:**

**I. Розгляд проектів генерального плану та плану зонування села Вовчинець Козятинського району.**

**Замовник:** Махнівська сільська рада Козятинського району.

**Розробник:** ТОВ «НВК «Світязь», м. Вінниця; ГАП – Черниш О. О.

**Рецензент:** НВПІ «Анкор», м. Вінниця; ГАП – Войтюк М. В.

**II. Розгляд проектів генерального плану та плану зонування села Сестринівка Козятинського району.**

**Замовник:** Сестринівська сільська рада Козятинського району.

**Розробник:** ТОВ «НВК «Світязь», м. Вінниця; ГАП – Черниш О. О.

**Рецензент:** НВПІ «Анкор», м. Вінниця; ГАП – Войтюк М. В.

**III. Розгляд проекту детального плану території для будівництва складу з прибудовою адміністративно-побутової будівлі та технічними приміщеннями на земельних ділянках загальною площею 4,7374 га, розташованих на території Якушинецької сільської ради (за межами населеного пункту) Вінницького району.**

**Замовник:** Вінницька районна державна адміністрація..

**Розробник:** ТОВ «НВК «Світязь», м. Вінниця; ГАП – Солованюк М. Д.

**Рецензент:** ТОВ «ПК «ПоділляБудІнвест»; ГАП – Вакула Ю. І.

**IV. Розгляд проекту детального плану території (земельної ділянки площею 0,5 га) для нового будівництва торговельного-офісного комплексу на території с. Агрономічне Вінницького району.**

**Замовник:** Агрономічна сільська рада Вінницького району.

**Розробник:** ФОП Мальований Г. С., м. Українка, Обухівський район, Київська область; ГАП – Басистий В. В.

**Рецензент:** ТОВ «Меркурій», м. Бар Барського району; ГАП – Ломачевський В. С.

\* \* \*

**I. По першому питанню порядку денного розгляду проектів генерального плану та плану зонування села Вовчинець Козятинського району (далі – генплан та зонінг), були подані: пояснювальна записка, графічні матеріали, рецензія, висновки, пропозиції та зауваження органів державної влади:**

- Департаменту агропромислового розвитку, екології та природних ресурсів Вінницької облдержадміністрації від 24.11.2020 № 07-01-12/8389;
- Управління культури і мистецтв Вінницької облдержадміністрації від 07.12.2020 № 5677/02-25;
- Головного управління Державної служби надзвичайних ситуацій у Вінницькій області від 03.12.2020 № 47 02-6397/47-19;
- Департаменту патрульної поліції управління патрульної поліції у Вінницькій області Національної поліції України від 18.12.2020 № 37397/41/21/01-2020;
- Служби автомобільних доріг у Вінницькій області від 07.12.2020 № 3012.

#### **СЛУХАЛИ:**

Головного архітектора проекту – Черниш О. О., яка поінформувала про прийняті рішення, зокрема, що проекти генерального плану та зонінгу розроблені на підставі рішення 23 сесії Вовчинецької сільської ради 7 скликання від 23 грудня 2019 року «Про виготовлення генерального плану села Вовчинець», завдання на розроблення генплану та зонінгу (у складі генплану), вихідних даних. Графічна частина проекту виконана на картографічній основі, розроблений у 2018 році ТОВ «НВК «Світязь» в масштабі 1:2000.

**Основні техніко-економічні показники генерального плану с. Вовчинець:**

№	Назва показника	Одиниця виміру	Існуючий	Етап
			стан	15-20 р.
1	Населення	тис.чол.	0,681	0,681
2	Територія в межах населеного пункту, всього:	га	399,0500	427,7724
	Житлової забудови, всього	»	164,8949	148,8842
	Громадської забудови, всього	»	3,8259	3,4804
	Виробничої, всього	»	-	-
	Комунальної, всього	»	1,8222	2,0658

	Транспортної інфраструктури	»	3,6000	40,0665
	Ландшафтно-рекреаційної та озелененої, всього	»	-	88,4851
	Водні поверхні	»	-	28,3607
	Сільськогосподарські угіддя	»	146,4840	115,9045
3	Житловий фонд, всього:	тис. м <sup>2</sup>	34,745	46,895
		к-ть квартир	701	692
		Садибна	603	684
		Багатоквартирна	8	8
4	Нове житлове будівництво:	тис. м <sup>2</sup>	-	12,150
		к-ть квартир	-	81
5	Дитячі дошкільні заклади, всього:	тис. місць	0,20	0,20
	Загальноосвітні школи, всього:	тис. місць	0,140	0,140
	ФАП	об'єкт	1	1
	Пожежне депо	к-ть авто	1	3

**Рецензента** – архітектора Войтюка М. В., щодо необхідності доопрацювання проектних рішень (графічних матеріалів) генплану та зонінгу з доповненням структури пояснювальної записки згідно зауважень та пропозиції рецензії.

**В обговорюванні приймали участь:** Рекута О. С., Войтюк М. В., Галіброта О. І., Герус Д. П. та Черниш О. О.

#### **ВИРІШИЛИ:**

1. Додатково уточнити у сільській раді позицію замовника щодо розміщення зони СВ-1 в житлових кварталах, оскільки згідно ДБН Б.1.1-22:2017 «Склад та зміст плану зонування» зона СВ-1 передбачена для «.. Багаторічних насаджень, ріллі, сіножатей та пасовищ, господарських шляхів і прогонів, **фермерських господарств**», а відповідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» розділ 7.6. встановлено, що особисті с/г та фермерські господарства відносяться до виробничих територій (див п. 7.6.2) і від них до житлових територій встановлюється СЗЗ 50 м (див. п.7.6.4). Рекомендуємо в супутні види використання зони Ж-1 доповнити наступні види використання: багаторічні насадження, рілля, сади та городи, оскільки в межах населених пунктів за функціональним призначенням земельні ділянки необхідно передбачати переважно для реалізації містобудівних потреб. Необхідно переглянути проектні рішення та прописати порушене питання у пояснювальній записці.

2. Встановити лінії регулювання забудови вздовж усіх червоних ліній.

3. На графічних матеріалах проекту підписати всі назви вулиць та проїздів.

4. Запроектувати стоянки автомобілів у громадських зонах.

5. В експлікації будівель і споруд основного креслення генплану вказати місткість (кількість місць) загальноосвітнього навчально-виховного комплексу.

6. Зменшені копії креслеників у пояснювальній записці нечитабельні; необхідно збільшити масштаб.

**За результатами розгляду та обговорення** одноголосно (19 – «за»), членами Ради рекомендовано проект генерального плану та плану зонування села Вовчинець Козятинського району, для подальшого **доопрацювання та затвердження** із врахуванням зауважень рецензії, наданих висновків органів державної влади (додаються до супроводжуючого листа управління містобудування та архітектури від 28 грудня 2020 року № 06-14-508), результатів громадського обговорення та рекомендацій Ради.

\* \* \*

**II. По другому питанню порядку денного розгляду проєктів генерального плану та плану зонування села Сестринівка Козятинського району** (далі – генплан та зонінг), були подані: пояснювальна записка, графічні матеріали, рецензія, висновки, зауваження та пропозиції органів державної влади:

- Управління культури і мистецтв Вінницької облдержадміністрації від 07.12.2020 № 5676/02-25;
- Головного управління Державної служби надзвичайних ситуацій у Вінницькій області від 03.12.2020 № 47 02-6396/47-19;
- Служби автомобільних доріг у Вінницькій області від 23.11.2020 № 2886;
- Управління патрульної поліції Департаменту патрульної поліції у Вінницькій області від 18.12.2020 № 37398/41/21/01-2020;
- Департаменту агропромислового розвитку, екології та природних ресурсів Вінницької облдержадміністрації від 24.11.2020 № 07-01-12/8389.

#### **СЛУХАЛИ:**

Головного архітектора проєкту – Черниш О. О., яка поінформувала про прийнятті рішення, зокрема, що проєкти генерального плану та зонінгу розроблені на підставі рішення 22 сесії Сестринівської сільської ради 7 скликання від 08 травня 2018 року, № 22-7-14 «Про розроблення генерального плану с. Сестринівка Козятинського району» та рішення 36 сесії Сестринівської сільської ради 7 скликання від 08 липня 2020 року, № 36-7-3 «Про надання дозволу на розроблення містобудівної документації – плану зонування с. Сестринівка Козятинського району», завдань на розроблення генплану та зонінгу, вихідних даних.

#### **Основні техніко-економічні показники генерального плану с. Сестринівка:**

№	Назва показника	Одиниця виміру	Існуючий	Етап
			стан	15-20 р.
1	Населення	тис. чол.	0,950	0,950
2	Територія в межах населеного пункту, всього:	га	544,6000	589,8534
	Житлової забудови, всього	»	174,8000	185,3028
	Громадської забудови, всього	»	4,8644	2,9371
	Виробничої, всього	»	0,7700	3,5741
	Комунальної, всього	»	-	3,6511
	Транспортної інфраструктури	»	2,6000	56,7951
	Ландшафтно-рекреаційної та озелененої, всього	»	-	107,3472
	Водні поверхні	»	-	6,6242
3	Житловий фонд, всього:	тис. м <sup>2</sup>	36,221	52,721
		к-ть квартир	571	681
	Садибна	к-ть квартир	571	681
	Багатоквартирна	к-ть квартир	-	-
4	Нове житлове будівництво:	тис. м <sup>2</sup>	-	16,50
		к-ть квартир	-	110
5	Дитячі дошкільні заклади, всього:	тис. місць	0,026	0,026
	Загальноосвітні школи, всього:	тис. місць	0,102	0,102
	ФАП	об'єкт	1	1
	Пожежне депо	к-ть авто	-	1

**Рецензента** – архітектора Войтюка М. В., щодо необхідності доопрацювання проєктних рішень (графічних матеріалів) генплану та зонінгу з доповненням структури пояснювальної записки згідно зауважень та пропозиції рецензії.



**В обговорюванні приймали участь:** Рекута О. С., Войтюк М. В., Галіброда О. І. та Черниш О. О.

**ВИРІШИЛИ:**

1. Додатково уточнити у сільській раді позицію замовника щодо розміщення зони СВ-1 в житлових кварталах, оскільки згідно ДБН Б.1.1-22:2017 «Склад та зміст плану зонування» зона СВ-1 передбачена для «.. Багаторічних насаджень, ріллі, сіножатей та пасовищ, господарських шляхів і прогонів, **фермерських господарств**», а відповідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» розділ 7.6. встановлено, що особисті с/г та фермерські господарства відносяться до виробничих територій (див п. 7.6.2) і від них до житлових територій встановлюється СЗЗ 50 м (див. п.7.6.4). Рекомендуємо в супутні види використання зони Ж-1 доповнити наступні види використання: багаторічні насадження, рілля, сади та городи, оскільки в межах населених пунктів за функціональним призначенням земельні ділянки необхідно передбачати переважно для реалізації містобудівних потреб. Необхідно переглянути проектні рішення та прописати порушене питання у пояснювальній записці.

2. Доопрацювати планувальні рішення із влаштування окремого підходу та під'їзду до музею М. С. Грушевського.

3. Рекомендовано з'єднати тупикові вулиці Вишнева та Лісова (за умови нормативних ухилів рельєфу).

4. Запроектувати стоянки автомобілів у громадських зонах.

5. Встановити лінії регулювання забудови.

6. На креслениках проекту підписати всі назви вулиць та проїздів.

7. В експлікації будівель і споруд основного креслення генплану вказати місткість (кількість місць) загальноосвітнього навчально-виховного комплексу.

8. Рекомендувати сільській раді прийняти рішення про закриття кладовища в населеному пункті.

9. Рекомендувати сільській раді прийняти рішення про закриття у населеному пункті звалища твердих побутових відходів.

10. Зменшені копії креслеників у пояснювальній записці нечитабельні; необхідно збільшити масштаб.

11. Рекомендувати Сестринівській сільській раді прийняти рішення про закриття кладовища в населеному пункті, що в перспективі надасть змогу зменшити СЗЗ кладовища і використовувати території, які попадали в СЗЗ кладовища для містобудівної діяльності; за відсутності рішення про закриття кладовища встановити проектом нормативну 300 м СЗЗ.

12. Одночасно із прийняттям вищевказаного рішення сільській раді ініціювати питання про прийняття рішення із розміщення нового кладовища за межами населеного пункту.

**За результатами розгляду та обговорення** одноголосно (19 – «за»), членами Ради рекомендовано проекти генерального плану та плану зонування села Сестринівка Козятинського району для подальшого **доопрацювання та затвердження** із врахуванням зауважень рецензії, наданих висновків органів державної влади (додаються до супроводжуючого листа управління містобудування та архітектури від 28 грудня 2020 року № 06-14-508), результатів громадського обговорення та рекомендацій Ради.

**III. По третьому питанню** порядку денного розгляду проекту **детального плану території** для будівництва складу з прибудовою адміністративно-побутової будівлі та технічними приміщеннями на земельних ділянках загальною площею 4,7374 га, розташованих на території Якушинецької сільської ради (за межами населеного пункту) **Вінницького району** (далі – детальний план), були подані пояснювальна записка, графічні матеріали, рецензія та висновки органів державної влади:

- Управління культури і мистецтв Вінницької облдержадміністрації від 21.12.2020 № 5842/02-25;
- Головного управління Державної служби надзвичайних ситуацій у Вінницькій області від 15.12.2020 № 47 04-6652/47-19;
- Служби автомобільних доріг у Вінницькій області від 28.12.2020 № 3187.

#### **СЛУХАЛИ:**

Головного архітектора проекту – Солованюка М. Д., який поінформував про прийняті рішення, зокрема, що проект детального плану розроблений на підставі розпорядження Вінницької РДА від 18 березня 2020 року № 65 «Про надання дозволу на розроблення детального плану території», завдання на розроблення детального плану та вихідних даних. Графічна частина проекту виконана на картографічній основі розробленій ТОВ «НВК «Світязь», м. Вінниця у 2020 році в М 1:1000.

Земельна ділянка детального плану території за кадастровими номерами 0520688900:01:012:0001 та 0520688900:01:012:0002 знаходиться у приватній власності на території земель сільськогосподарського призначення. Ділянки обмежені зі сходу та заходу землями приватної власності громадського призначення, а із північної та південної сторони – територія зелених насаджень спецпризначення та смуга відведення автодороги. Основні під'їзди до ділянки детального плану запропоновано влаштувати від існуючих перехресть вулиць с. Якушинці та с. Зарванці із автодорогою міжнародного значення М-12, а додатковий під'їзд – зі сторони польових доріг у південній частині детального плану.

Проектними рішеннями передбачено розміщення торгово-розподільчого складу промтоварів (спортивні товари) з адміністративно-побутовими, технічними приміщеннями та будівлями, загальною площею – 4,7374 га. Запропоновано влаштування периметрального об'їзду навколо складу, автостоянок, необхідного благоустрою та озеленення території детального плану.

**За рецензента** голова Ради – Рекута О. С., щодо необхідності доопрацювання проектних рішень (графічних матеріалів) детального плану з доповненням структури пояснювальної записки згідно зауважень та пропозиції рецензії.

**В обговоренні приймали участь:** Рекута О. С., Солованюк М. Д., Войтюк М. В., Горобець Р. І., Ломачевський В. С., Плясовиця Ю. О., Ільченко О. С., Герус Д. П., Жданов А. Ю., Галіброда О. І. та Рудий В. С.

#### **ВИРІШИЛИ:**

1. Відобразити проектні рішення містобудівної документації на суміжних територіях.
2. Прийняти для подальшого доопрацювання креслення «Проектний план (варіант №1)» організації дорожнього руху.
3. Розробити візуалізацію об'ємно-просторового рішення об'єкту в ув'язці з навколишньою забудовою, в тому числі – розріз по території детального плану.
4. Доопрацювати схему внутрішнього руху зі створенням сучасних систем пропуску на територію та організацією достатньої кількості паркомісць, у тому числі для маломобільних груп населення.
5. Визначитись із забезпеченням об'єкту очисними спорудами каналізації нового циклу.
6. Доопрацювати проектні рішення детального плану в частині озеленення території.

За результатами розгляду та обговорення одногосно (19 – «за»), членами Ради рекомендовано проєкт детального плану території для будівництва складу з прибудовою адміністративно-побутової будівлі та технічними приміщеннями на земельних ділянках загальною площею 4,7374 га, розташованих на території Якушинецької сільської ради (за межами населеного пункту) Вінницького району для подальшого доопрацювання та повторного розгляду із врахуванням зауважень рецензії, наданих висновків органів державної влади (додаються до супроводжуючого листа управління містобудування та архітектури від 30 грудня 2020 року № 06-13-531), результатів громадського обговорення та рекомендацій Ради.

\* \* \*

**IV. По четвертому питанню порядку денного розгляду проєкту детального плану території (земельної ділянки площею 0,5 га) для нового будівництва торгівельного-офісного комплексу на території с. Агрономічне Вінницького району (далі – Детальний план) повторно були подані пояснювальна записка, графічні матеріали, рецензія та висновки органів державної влади:**

- Управління культури і мистецтв Вінницької облдержадміністрації від 07.12.2020 № 5681/02-25;
- Головного управління Державної служби надзвичайних ситуацій у Вінницькій області від 26.11.2020 № 47 04-6253/47-19;
- Служби автомобільних доріг у Вінницькій області від 08.12.2020 № 3040;
- Департаменту патрульної поліції управління патрульної поліції у Вінницькій області Національної поліції України від 16.12.2020 № 37296/41/21/01-2020.

#### **СЛУХАЛИ:**

Розробника проєкту – Мальованого Г. С., який поінформував про прийняті рішення, зокрема, що проєкт Детального плану розроблений на підставі рішення 47 сесії Агрономічної сільської ради 7 скликання від 21 листопада 2019 року № 448 «Про надання дозволу на розроблення Детального плану території», завдання та вихідних даних. Графічна частина проєкту виконана на картографічній основі розроблений ПП ВП «Інж-Буд» у 2019 році (М 1:500).

Цільове призначення земельної ділянки розроблення Детального плану – код КВЦПЗ 03.07 – для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, категорія земель – землі громадської забудови. На проєктній території передбачено будівництво станції технічного обслуговування для власного автотранспорту на 4 пости із вбудованим пожежним постом, торгівельно-офісного комплексу, адміністративного корпусу, адміністративно-побутового корпусу, магазину, пункту охорони, водопровідної насосної станції, майданчиків для паркування транспортних засобів і збору сміття, стоянки велосипедів, тіньового навісу, очисних споруд, об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури та виконання благоустрою території.

Під'їзд до вказаної земельної ділянки здійснюється з вул. Юзвинська, що розташована у північно-східній частині. Покриття основних під'їздів та проїздів, майданчиків та проходів передбачається виконати переважно з асфальтобетону.

**Рецензента** (ГАП – Ломачевського В. С.) – щодо необхідності доопрацювання проєктних рішень (графічних матеріалів) детального плану з доповненням структури пояснювальної записки згідно зауважень та пропозицій рецензії.

**В обговоренні приймали участь:** Рекута О. С., Ломачевський В. С., Герус Д. П., Войтюк М. В., Мальований Г. С., Жданов А. Ю., Рудий В. С. та Маховський Я. О.

**ВИРІШИЛИ:**

1. Передбачити створення місцевого проїзду вздовж вул. Юзвинської.
2. Привести у відповідність перелік об'єктів визначених детальним планом території до завдання на проектування.
3. Переглянути архітектурно-планувальні та композиційні рішення генерального плану зі створенням фронту забудови вздовж вул. Юзвинської.
4. Доопрацювати організацію внутрішнього транспортного руху із забезпеченням об'їзду навколо будівель та завантаження складу.
5. Виконати розрахунок необхідної кількості паркомісць.
6. Відповідно до положень ст. 14 Закону України Про архітектурну діяльність містобудівне та архітектурне проектне рішення об'єкту, що розташований на магістралі загальноміського значення необхідно погодити з головним архітектором суміжної територіальної громади м. Вінниці.

За результатами розгляду та обговорення одноголосно (19 – «за»), членами Ради рекомендовано проект детального плану території (земельної ділянки площею 0,5 га) для нового будівництва торгівельного-офісного комплексу на території с. Агрономічне Вінницького району для подальшого доопрацювання та повторного розгляду із врахуванням зауважень рецензії, наданих висновків органів державної влади (додаються до супроводжуючого листа управління містобудування та архітектури від 28 грудня 2020 року № 06-14-510), результатів громадського обговорення та рекомендацій Ради.

Голова Ради

  


Олександр РЕКУТА

Секретар Ради

Ольга ТКАЧУК