

ПРОТОКОЛ № 4200-ПТ-01-02-22

засідання містобудівної ради при відділі архітектури та містобудування
виконавчого комітету Вараської міської ради

м. Вараш

13.06.2022 р.

Присутні:

КОЛЕСІНСЬКА

Наталія Петрівна

- заступник начальника відділу архітектури та містобудування, головного архітектора ВК ВМР, заступник голови Ради

ЛЕВОНЧУК

Дарія Володимирівна

- головний спеціаліст відділу архітектури та містобудування, секретар Ради

Члени архітектурно-містобудівної ради:

БАЧУНОВ

Олег Володимирович

ФОП, архітектор (за згодою)

ВАЩУК

Валентин Валерійович

-начальник відділу будівництва та інфраструктури, житлово-комунального господарства та екології Вараської райдержадміністрації (за згодою)

ВЛАСОВА

Олена Віталіївна

-начальник відділу земельних ресурсів ВК ВМР

ЛЕВЧУК Юрій

-в.о.начальника відділу Державного архітектурно-будівельного контролю

РЕШЕТИЦЬКИЙ

Станіслав Августович

-директор комунального підприємства «Міські електричні мережі»

СЕМЕНЮК

Роман Віталійович

ГАП ПП «ЗЕМЛЕБУДПРОЕКТ» (за згодою)

Петрук

Олександр

Миколайович

-начальник Володимирецького управління головного управління Держпродспоживслужби в Рівненській області (за згодою)

Гаврилов

Олексій

Леонідович

-директор комунального підприємства «ВАРАШТЕПЛОДОКАНАЛ»

ЮЩУК

Дмитро Анатолійович

-директор департаменту житлово-комунального господарства, майна та будівництва ВК ВМР

Порядок денний:

1. Розгляд проекту містобудівної документації «Детальний план території в районі вул. Лугова та Колгоспна в м. Кузнецовськ Рівненської області»;
2. Розгляд проекту містобудівної документації «Детальний план території по дорозі Рівненська в м.Вараш»;

Голосували (в чаті конференції) :

За- 11 , проти-0, утрималися-0;

ВИРІШИЛИ:

Дотримуватися анонсованого порядку денного.

Розгляд першого питання порядку денного.

Головуюча Наталія Колесінська повідомила, що підставою для розробки містобудівної документації є рішення виконавчого комітету Вараської міської ради №185 від 31.05.2021 року « Про внесення змін до детального плану території в районі вул. Лугова та Колгоспна в м. Кузнецовськ Рівненської області». Містобудівну документацію розробили архітектори Рівненської регіональної філії ДП Український державний науково-дослідний інститут проектування міст «Діпромiсто» імені Ю.М.Білоконя, та попросила архітектора Русило Світлану Володимирівну стисло ознайомити присутніх з розробленою містобудівною документацією.

Доповідач:

Коротко ознайомила присутніх з основними архітектурно-планувальними рішеннями.

Даний проект розроблений з метою:

- уточнення планувальної структури , параметрів забудови, ландшафтної організації території житлового кварталу з раніше розробленим детальним планом;
- визначення всіх планувальних обмежень використання території згідно ДБН та санітарно-гігієнічних норм;
- визначення потреб у підприємствах та установах обслуговування, місць їх розташування;
- визначення містобудівних умов та обмежень.

Згідно проекту територія кварталу за функціональним призначенням розподіляється на зони житлової садибної, переважно 2- поверхової забудови, блокованої та багатоповерхової (5-ти поверхової) житлової забудови , громадської забудови, зелених насаджень загального користування, комунальну та територію вулиць в червоних лініях. Крім запроектованих житлових та громадських будівель передбачається розташування об'єктів інженерно-технічної інфраструктури (ТП), місць паркування автомобілів біля громадських закладів. Зупинки громадського транспорту - існуючі.

Проект розроблений згідно Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова території», ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території»;

Головуюча Колесінська Наталія повідомила, що містобудівна документація пройшла процедуру громадських слухань, отримала рецензію архітектора ФОП Лебідь Олени з позитивною оцінкою та ознайомила присутніх з висновками, наданими наглядовими, територіальними органами області та структурними підрозділами органів виконавчої влади (додаються), зокрема:

Розглянуто зауваження викладені у висновках служб:

- Головного Управління Держпродспоживслужби надало лист від 12.04.2022 року за №17/01-11/911-22 про погодження містобудівної документації у висновку повідомило, що порушень санітарного законодавства не виявило.
- Головного управління Держгеокадастру в Рівненській області надано лист від 28.04.2022 року за №8-17-0.9-1464/2-22 про розгляд внесення змін до детального плану територій, надані зауваження та пропозиції та листом відповіддю архітектора.
- Департаменту цивільного захисту та охорони здоров'я Рівненської обласної державної адміністрації надано лист від 24.03.2022 року за №1/705/22 щодо звіту СЕО детального плану території, надані зауваження і пропозиції які необхідно врахувати.
- Управління культури і туризму Рівненської обласної державної адміністрації надано лист від 07.04.2022 року за № 358/0/01-13/22 про погодження містобудівної документації.
- Міністерство захисту довкілля та природних ресурсів України надало лист від 26.03.2022 року за № 25/5-21/4061-22 про стратегічну екологічну оцінку, надані зауваження і пропозиції, які необхідно врахувати.

Архітекторами згідно чинного законодавства та ЗУ «Про стратегічну екологічну оцінку» розроблено довідку про консультації у процесі стратегічної екологічної оцінки.

Обговорення ПДП:

Семенюк Роман зазначив що проект містобудівної документації виконаний згідно вимог чинного законодавства, але має ряд зауважень та запитав чи дійсний сертифікат архітектора Касянчук Людмили.

Відповідь доповідача: сертифікат на сьогодні не діючий, але на його поновлення подані документи.

Семенюк Роман в червоних лініях вулиця Соборна та вулиця Лугова примикаються під кутом 90 градусів, це не допустимо, на це потрібно звернути увагу.

Відповідь доповідача: даний момент буде переглянутий та уточнений;

Семенюк Роман -по функціональному призначенню території врахувати в перелік супутніх або переважних видів використання розміщення тимчасових споруд для здійснення підприємницької діяльності

Відповідь доповідача: тимчасові споруди прописані;

Ющук Дмитро запитав про копанки на земельних ділянках, цільове призначення земель та чи будуть обмеження в майбутньому для будівництва;

Відповідь доповідача: копанки на земельних ділянках громадяни копали для пониження рівень ґрунтових вод, цільве призначення для садівництва та городництва, є ділянки для будівництва житлового будинку , копанки мають охоронні до будівель 12 метрів. Ділянки в даному масиві в більшості приватизовані ;

Ющук Дмитро біля молитовного будинку побудовані танхауси, чому вони не відображені в детальному плані території;

Головуюча Колесінська Наталія – танхауси побудовані незаконно, забудовник не надав вихідних даних, але вважаю, що даний об'єкт має бути в детальному плані території;

Олексій Гаврилов наголосив, що в доповіді упущений розділ інженерні мережі та споруди та попросив доповідача розповісти конкретніше про інженерне забезпечення.

Доповідач: В межах житлової забудови передбачене водопостачання, водовідведення до міських очисних мереж, передбачене встановлення пожежних гідрантів та електрозабезпечення. Місця врізки будуть уточнені при видачі технічних умов. Побутова каналізація передбачена самоплинною з подачею стоків на центральну КНС, яка була раніше запроектована, Запроектовано також локальні очисні споруди з резервуарами очистки води Місця прокачки буде уточнено при отриманні ТУ. Опалення та гаряче постачання передбачене індивідуальне. Можливе централізоване при отриманні технічних умов на підключення до існуючих. По електропостачанню розрахунок робився в основному детальному плані території. Передбачене живлення -ЛЕП 04 кВт потужності. Побутові відходи вивозяться з кварталу за графіком у терміни згідно укладених з обслуговуючою організацією договорів сміттєзбірники передбачені біля адміністративних будівель та багатоквартирного житлового будинку. Зливи води відводяться поверхневим способом.

Гаврилов Олексій – є невідповідність креслень та пояснювальної записки, в пояснювальній записці передбачене опалення з автономних джерел, а на кресленнях частково присутнє централізоване.

Доповідач: мережі теплопостачання запроектовані на кресленнях розглядаються як альтернатива автономним, вони будуть уточнюватися після видачі технічних умов.

Гаврилов Олексій -кожен власник звертатиметься на підключення тепла, тому планувати теплопостачання потрібно комплексно для всього кварталу;

Доповідач: Ще при розробці основного детального плану території питання прокладання інженерних мереж по сформованій приватній забудові було визнане критичним, тому що ширина проїздів не дозволяла спланувати ці мережі.

Прокладання теплової мережі по вул.Лугова доцільно було б робити окремим документом.

Гаврилов Олексій- для Вараша це актуальна тема. Щодо каналізування району в пояснювальній записці передбачене відведення до КНС (№23 на плані) це можливо?; З матеріалів ДТТ не видно, яке на сьогодні рішення каналізування району.

Доповідач: передбачено що стічні води перекачуватимуться на міську КНС

Гаврилов Олексій- на кресленнях стічні води підходять до об'єктів 26,27 і стічна вода ніде не дівається. Якщо планується викачка машинами, то це нереально. Тому пропоную уточнити проходження каналізаційних мереж.

Головуюча Колесінська Наталія підтвердила, що інженерні мережі провести вкрай важко.

Семенюк Роман- при розрахунках інженерних мереж для існуючих кварталів житлової забудови необхідно брати точки підключення , тоді таких питань виникати не буде.

Ющук Дмитро- потреба в прокладанні тепломережі по вул.Лугова неодноразово піднімалася на зустрічати влади міста та мешканців вулиці, тому необхідно мати чітке розуміння можливості чи неможливості прокладання тепломережі;

Доповідач: Необхідно згода мешканців на прокладання тепломережі по приватній власності; Проект містобудівної документації пройшов процедуру громадських слухань, зауважень, щодо відсутності інженерних мереж від мешканців не надходило.

Головуюча Колесінська Н.П. вислухавши доповідача, запитання та відповіді по даному проекту винесла на голосування пропозицію погодити «Внесення змін до детального плану території в районі вул. Лугова та Колгоспна в м. Кузнецовськ Рівненської області»

Після обговорення внесено наступні пропозиції:

1.Направити проект містобудівної документації «Внесення змін до Детальний план території в районі вул. Лугова та Колгоспна в м. Кузнецовськ Рівненської області» на доопрацювання. Розробнику допрацювати:

1) Врегулювати питання підпису документів архітектором з діючим сертифікатом.

2) По плану червоних ліній уточнити кут видимості по вул.Лугова.

3) В розділі інженерних мереж:

виправити невідповідність креслень і пояснювальної записки по тепломережах; повністю пропрацювати систему проходження каналізаційних мереж мікрорайону з відведенням у міські очисні споруди;

прописати переважні та супутні види використання для зони Р-1;

додати розрахунок по мережах електропостачання та чи вистачить потужностей при опалювання електродотами?

прорахувати можливість прокладання теплотраси по вул.Лугова;

взяти точки підключення інженерних мереж.

4) На графічних матеріалах вказати зблоковані житлові будинки та прибудинкові території біля Молитовного будинку.

За - 11 членів АТМ, проти- 0 членів, утрималися- 0 членів;

ВИРІШИЛИ:

1.Направити на доопрацювання проект містобудівної документації «Внесення змін до Детальний план території в районі вул. Лугова та Колгоспна в м. Кузнецовськ Рівненської області». Після виправлення розглянути повторно проект містобудівної документації на засіданні містобудівної ради.

За - 11 членів АТМ, проти- 0 членів, утрималися- 0 членів;

Розгляд другого питання порядку денного.

Головуюча повідомила, що підставою для розробки містобудівної документації є рішення Вараської міської ради №1398 від 19.05.2019 року «Детальний план

території по дорозі Рівненська в м.Вараш». Містобудівну документацію розробив підприємець Семенюк В.Ф. та попросила архітектора стисло ознайомити присутніх з розробленою містобудівною документацією.

Доповідач:

Наголосив, що при розробці функціонального зонування та архітектурно-планувальної структури враховувалися архітектурно-планувальні вимоги забудови міста з врахуванням санітарно-гігієнічних, протипожежних та демографічних вимог. Планується будівництво багатоквартирних житлових будинків. Метою детального плану є уточнення планувальної структури, визначення параметрів садибної житлової та громадської забудови, магістральної вулиці, житлових вулиць та проїздів, встановлення лінії регулювання забудови, виявлення планувальних обмежень використання території згідно з державними будівельними та санітарними нормами, визначення містобудівних умов та обмежень з врахуванням інвестиційних намірів наступного освоєння території, обґрунтування формування нових земельних ділянок та визначення їх цільового призначення

Запроектовано:

- ігровий майданчик для дітей;
- майданчик для відпочинку дорослого населення;
- універсальний спортивний майданчик;
- майданчик для господарських цілей з сміттєзбірниками;
- майданчики для стоянки машин;
- зблоковані житлові будинки;
- мийка самообслуговування;

Проект розроблений згідно: Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», ДБН Б.2.2-12:2019 Планування та забудова територій, «Загальнодержавні санітарні норми та правила», ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території»;

Заступник голови містобудівної ради Колесінська Н.П. повідомила, що містобудівна документація пройшла процедуру громадських слухань, отримала рецензію архітектора Волинської філії ДП УДНДІПМ «Діпромисто» імені Ю.М.Білоконя Мичка О.Я. та архітектора Фрман О.В. з позитивною оцінкою та ознайомила присутніх з висновками, наданими наглядовими, територіальними органами області та структурними підрозділами органів виконавчої влади (додаються), зокрема:

Розглянуто зауваження викладені у висновках служб:

- Головне Управління Держпродспоживслужби надало лист від 20.04.2022 року за №04-17/01-11/947-22 лист із зауваженнями та лист відповідь архітектора.
- Управління патрульної поліції в Рівненській області надано лист від 03.05.2022 року за № 10527/41/30/03-2022 лист із зауваженнями та лист відповідь архітектора.
- Головне управління ДСНС у Рівненській області надало лист від 06.05.2022 року за № 6204-2123/6224 лист із зауваженнями та лист відповідь архітектора.
- Регіональний офіс водних ресурсів у Рівненській області надано лист від 13.04.2022 року за № 263/08-05 щодо розгляду містобудівної документації, зауваження відсутні

- Управління культури і туризму Рівненської обласної державної адміністрації надано лист від 25.04.2022 року за № 415/0/01-13/22 про погодження містобудівної документації.

- Головного управління Держгеокадастру в Рівненській області лист від 29.04.2022 року за №8-17-0.9-1464/2-22 про розгляд внесення змін до детального плану територій, надані зауваження та пропозиції та лист відповідь архітектора.

Обговорення ПДП:

Роман Семенюк На кресленнях ДПТ визначено охоронну зону заправки 20 метрів, це порушення, тому що відповідно від профільних ДБН охоронна зона до автозаправки -50 метрів, тому вніс пропозицію спроектувати 50 метрову охоронну зону не від крайнього джерела викиду, а від кожного з резервуарів окремо.

Доповідач: прийнято.

Роман Семенюк щодо східної частини розробленого ДПТ, вбачається що поряд є автотранспортне підприємство, яке має свою санітарну зону. Переглянути чи не буде ця санітарна зона накладатися на сплановану забудову? Також додати схему розташування території в системі міста.

Доповідач: зауваження буде взяте до опрацювання та буде враховано.

Станіслав Решетицький питання стосовно електропостачання району забудови, чи бралось погодження Рівнеобленерго? Звідки буде заживлення?

Доповідач: Схема електропостачання буде розроблена окремим документом та погоджена з Рівнеобленерго.

Гаврилов Олексій попросив докладніше розповісти про каналізування району забудови.

Доповідач: Частина території вздовж вул.Інженерна буде підключено до існуючої каналізаційної мережі, по вул.Садова пропонувано зробити нову КНС, яка буде підключена до напірної каналізації, мережа графічно не відображена.

Гаврилов Олексій попросив розробити схему каналізування мережі передбачивчи підключення до міських очисних споруд.

Доповідач: Буде зроблена схема інженерних мереж з прив'язками та узгоджена з експлуатуючими службами.

Олег Бачунов: -плями забудови остаточні чи будуть коригуватися?

Доповідач зазначив, що перед ним було поставлене завдання зробити візд в м.Вараш передбачено врегульованим. Розроблено ескізи танхаусів.

Олег Бачунов зазначив, що деякі будівлі виходять за лінію забудови, деякі втоплені, чи це такий архітектурний задум?

Доповідач зазначив що задум був спроектувати зблоковану забудову під певну архітектуру, розміщення будівель мало б доповнювати архітектурне рішення.

Роман Семенюк зазначив, що ДПТ розробляється з метою визначення містобудівних умов та обмежень, тому достатньо бачити червоні лінії, лінії регулювання забудови, передбачити висотність, плями забудови.

Дмитро Ющук запитав як планується реалізовувати земельні ділянки, до прикладу земельну ділянку площею 0.12 га, на якій розміщено 2 танхауси?

Наталія Колесінська зауважила, що право оренди по земельних ділянках буде реалізовано на аукціоні за цільовим призначенням для будівництва багатоквартирної житлової забудови. Ці земельні ділянки на аукціон підуть вже з

МУО, де будуть визначені вимоги до забудови. Запланована 1 та 2 поверхова забудова.

Доповідач в пояснювальній записці прописана зона ж-2, максимальна поверховість 2-3 поверхи.

Головуюча Колесінська Н.П. вислухавши доповідача, запитання та відповіді по даному проекту попросила присутніх надати свої пропозиції стосовно погодження проекту містобудівної документації «Детальний план території по дорозі Рівненська в м.Вараш»

Роман Семенюк рекомендував попрацювати над інженерною складовою ДПТ.

Олексій Гаврилов: потрібно допрацювати інженерну частину, щоб в майбутньому не виникало проблем з підключенням забудови.

Дмитро Ющук запропонував допрацювати ДПТ та розглянути на наступному засіданні.

Олег Бачунов зауважив, що в загальному документ відповідає чинному законодавству, але треба доопрацювати інженерну частину

Після обговорення внесено наступні пропозиції:

1. Доопрацювати «Детальний план території по дорозі Рівненська в м.Вараш» в частині викладених вище зауважень.

Голосували:

За- 11 членів АТМ, проти-0, утрималися- 0 члени;

ВИРІШИЛИ:

1. Доопрацювати проєкт містобудівної документації « Детальний план території в по дорозі Рівненська в м.Вараш». Після виправлення розглянути повторно проєкт містобудівної документації на засіданні містобудівної ради.

Заступник начальника відділу
архітектури та містобудування,
головного архітектора ВК ВМР,
заступник голови Ради



Н.Колесінська

Секретар Ради

Д.Левончук