ПРОТОКОЛ **№ 4200-ПТ-151-4200-23**

громадських слухань з обговорення проєктів містобудівної документації

м. Вараш **від 18.09.2023**

Громадські слухання розпочались о 17.00 год. в приміщенні будинку для обслуговування жителів села Заболоття.

Присутні:

КОЛЕСІНСЬКА Наталія Петрівна- в.о. начальника відділу архітектури та містобудування, головного архітектора виконавчого комітету Вараської міської ради;
ЛЕВОНЧУК Дарія Володимирівна – головний спеціаліст відділу архітектури та містобудування виконавчого комітету Вараської міської ради;
ЯРОШИК Ольга Вікторівна -староста с.Заболоття.
Представник ТзОВ «М.О.Р.Е. проект» Катерина НАЗАРЕНКО
Керівник ТзОВ «ФЛОРІЯ-УКРАЇНА» Олег ОРДИНАТ
та мешканці громади.
Для участі у громадському обговоренні (слуханні) зареєструвались 23 особи, всього присутніх 27 осіб.

Порядок денний

1. Обрання головуючого та секретаря.
2. Про порядок організації громадських слухань.
3. Обговорення проєкту містобудівної документації «Детальний план території земельної ділянки з кадастровим номером 5620884200:02:019:0480 для будівництва теплично-гідропонного комплексу «ІІІ черга» з підкачувальною станцією за межами с.Заболоття Вараської міської територіальної громади Вараського району Рівненської області»
3.1. Доповідь представника розробника.
3.2. Запитання до доповідача та їх відповіді. Дебати.
4. Обговорення проєкту містобудівної документації «Детальний план території по вулиці Соборна та вулиці Молодіжна с.Заболоття»
4.1.Доповідь представника розробника.
4.2.Запитання до доповідача та їх відповіді. Дебати.

СЛУХАЛИ по першому питанню:

В.о.начальника відділу архітектури та містобудування, головного архітектора виконавчого комітету Вараської міської ради Колесінську Наталію Петрівну, яка повідомила про мету зібрання проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів під час розроблення проєкту містобудівних документацій – «Детальний план території по вулиці Соборна та вулиці Молодіжна с.Заболоття» та «Детальний план території земельної ділянки з кадастровим номером 5620884200:02:019:0480 для будівництва теплично-гідропонного комплексу «ІІІ черга» з підкачувальною станцією за межами с.Заболоття Вараської міської територіальної громади

Виконавчий комітет Вараської міської ради
№ 4200-ПТ-151-4200-23 від 18.09.2023
Підписання В.О. НАЧАЛЬНИКА КОЛЕСІНСЬКА НАТАЛІЯ ПЕТРІВНА
6970D0070000000000000000000000000001

Вараського району Рівненської області» та зазначила, що для проведення громадських слухань необхідно обрати головуючого та секретаря громадських слухань.
ВИСТУПИЛИ:
Ярошик О.В. запропонувала обрати головуючою Колесінську Наталію Петрівну в.о.начальника відділу архітектури та містобудування, головного архітектора виконавчого комітету Вараської міської ради, секретарем Левончук Дарію Володимирівну - головного спеціаліста відділу архітектури та містобудування виконавчого комітету Вараської міської ради.
ВИРІШИЛИ: обрати головуючою - Колесінську Наталію Петрівну, секретарем- Левончук Дарію Володимирівну.

СЛУХАЛИ по другому питанню:
Головуюча громадських слухань Колесінська Н.П оголосила пропозиції щодо регламенту проведення слухань, і надання усних та письмових пропозиції (зауважень) по предмету обговорення : секретарем громадських слухань ведеться протокол, презентація проєкту ДПТ -15 хвилин, відповіді на запитання та обговорення пропозиції -5 хв. на 1 запитання.
ВИРІШИЛИ: затвердити запропонований регламент.

СЛУХАЛИ по третьому питанню:
Головуюча громадських слухань зазначила, що відповідно до ст. 21 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», Закону України "Про основи містобудування" та Порядку проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів під час розроблення проектів містобудівної документації на місцевому рівні, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України №555 від 25 травня 2011 року проводяться громадські слухання щодо розроблення детального плану території земельної ділянки з кадастровим номером 5620884200:02:019:0480 для будівництва теплично-гідропонного комплексу «ІІІ черга» з підкачувальною станцією за межами с.Заболоття Вараської міської територіальної громади Вараського району Рівненської області.
Вараською міською радою 03.05.2023 року прийняте рішення про розроблення детального плану території № 1913-РР-VIII. Проєкт детального плану території розроблено ТзОВ «М.О.Р.Е. проект».
18 серпня 2023 року на офіційному сайті Вараської міської ради громадськість інформовано про проведення громадських слухань щодо вищеописаної містобудівної документації, також інформація була розміщена на соціальних сторінках Вараської міської ради, вайбер групі с.Заболоття та в місцях масового скупчення населення, тому всі бажаючі мали змогу ознайомитися з проєктом містобудівної документації. Письмових пропозицій та зауважень громадськості щодо проєкту містобудівної документації до відділу архітектури та містобудування ВК ВМР не надходило.
Проєкт містобудівної документації відповідає вимогам містобудівного законодавства, державних будівельних норм ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», Земельного Кодексу України, Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та іншим нормативно правовим актам загальнодержавного значення.
Головуча запропонувала заслухати розробників:
Катерина Назаренко повідомила, що даний проект розроблений з метою:
оптимального розміщення та функціонування тепличного комплексу;
визначення параметрів і вимог до формування забудови на даній території;
визначення містобудівних умов та обмежень забудови;
визначення всіх планувальних обмежень використання території згідно ДБН та санітарно-гігієнічних норм.
В ДПТ опрацьовано планувальне рішення використання території, площею **13,6906** га.
Земельна ділянка розташована в західній частині від села Заболоття Вараської ОТГ по вулиці Гранична. В системі розгляду територіальної громади, то проектна територія

Виконавчий комітет Вараської міської ради
№ 4200-ПТ-151-4200-23 від 18.09.2023
Підписання В.О. НАЧАЛЬНИКА КОЛЕСІНСЬКА НАТАЛІЯ ПЕТРІВНА
6970D0070000000000000000000000000001

знаходиться на заході громади. На заході проходить обласна автодорога О 180206 "Вараш-Заболоття-Рафалівка"; на півночі – залізниця та теплотраса. Територію ділянки перетинає ЛЕП 10 та 750 кВт. Земельна ділянка використовується для індивідуального садівництва, знаходиться у комунальній власності. Вільна від забудови.

площа ділянки – 12,7 га

фактичне використання земельної ділянки – вирощування ягід (малина)

форма власності – комунальна власність

земельні угіддя – багаторічні насадження

категорія земель - землі сільськогосподарського призначення

вид цільового призначення - 01.05 Для індивідуального садівництва

Через проектну територію проходить ЛЕП 10 та 750 кВт із 10 та 40-метрової санітарно-захисною зоною відповідно; на півночі від проектної території проходить теплова мережа із 5-метровою охоронною зоною.

На півночі проходить залізниця із 100-метровою санітарно-захисною зоною

На заході від проектної території проходить обласна автодорога із 50-метровою санітарно-захисною зоною.

На сході від проектної території знаходиться діюче тепличне господарство по вирощуванню огірків та помідорів. Проектний теплично-гідропонний стане III чергою будівництва та розвитку сільськогосподарського підприємства.

Транспортна доступність відбувається по проїзду, який веде до існуючого тепличного господарства на сході та через обласну автодорогу на заході від проектної ділянки.

Відповідно до рішень генерального плану міста Вараш – обласна автодорога матиме продовження вздовж залізниці «Київ-Львів».

Пропонований профіль складає 22 метри та наданий у графічній частині ДПТ.

Детальним планом території передбачено на перший етап реалізації будівництво теплично-гідропонного комплексу та підкачувальної станції. Просторова композиція підприємства зумовлена охоронними зонами від інженерних мереж та протипожежними вимогами. Виділено одну планувальну вісь із півночі на південь, що зумовлено технологічним процесом підприємства. З метою оптимального формування об'ємно-просторової композиції, яка б сприймалася з обласної автодороги передбачена поверховість адміністративно-побутового блоку - 2 поверхи.

Проектні обмеження у використанні земельних ділянок:

50-метрова санітарно-захисна зона підприємства

40-метрова санітарно-захисна зона ЛЕП 750 кВт

30 – метровий перший пояс санітарної охорони свердловини

25-метрова санітарно-захисна зона проектних ЛОС (побутових і поверхневих стічних вод)

20-метрова санітарно-захисна зона від підкачувальної станції

15-метрова санітарно-захисна зона від насосної станції дощових вод

10-метрова охоронна зона проектних трансформаторних підстанцій

10-метрова охоронна зона існуючої ЛЕП 10 кВт

Водопостачання та водовідведення: проектується у два етапи:

-I етап – влаштування свердловини у південно-західній частині ділянки для внутрішніх потреб підприємства.

-II етап - централізована мережа відповідно до рішень генерального плану насленого пункту.

Електропостачання: від існуючої мережі.

Газопостачання : відсутнє

Теплопостачання : від проектної підкачувальної станції.

Трубопровідний транспорт :

каналізаційна мережа - проектується у два етапи:

Виконавчий комітет Вараської міської ради
№ 4200-ПТ-151-4200-23 від 18.09.2023
Підписання В.О. НАЧАЛЬНИКА КОЛЕСІНСЬКА НАТАЛІЯ ПЕТРІВНА
6970D0070000000000000000000000000000001

І-ий етап - влаштувати в межах ділянки локальні очисні споруди з подальшим вивозом асенізаторними автомобілями на спеціально відведені місця у зимову пору року та для поливу прилеглих с/г угідь у літню пору року.

ІІ-ий етап - централізована мережа відповідно до рішень генерального плану населеного пункту

В межах розробки передбачається будівництво насосної станції для дощових вод із локальними очисними спорудами для дощових вод.

Для скиду попередньо очищеної води запроектовано басейн-накопичуващ дощових вод. Скид очищеної води можливий у пожежні резервуари, для повторного використання для мийки та поливу прилеглих с/г угідь у літню пору року.

- Телекомунікаційні мережі та об'єкти : відсутні
- Зовнішнє пожежогасіння проектується у два етапи:

І-ий етап - від проектних пожежних гідрантів на протипожежному водопроводі від проектних пожежних резервуарів місткістю по 100 м.куб (3 шт) з підземною насосною станцією

ІІ-ий етап - здійснювати від проеткних пожежних гідрантів на проектному господарчо-питному водопроводі з радіусом обслуговування 150 метрів

Відведення поверхневих вод здійснюється відкритим та закритим способом з попередньою очисткою локальними очисними спорудами із подальшим вивозом асенізаторними автомобілями на спеціально відведені місця. Для скиду попередньо очищеної води запроектовано басейн-накопичуващ дощових вод. Скид очищеної води можливий у пожежні резервуари, для повторного використання для мийки та поливу прилеглих с/г угідь у літню пору року.

Дебати:

Сульжик І.Ф. попросив розповісти про даний об'єкт.

Катерина Назаренко розповіла, що заплановано будівництво великого тепличного комплексу для вирощування сільськогосподарської продукції. Вона зазначила що це нові робочі місця, розвиток виробництва в громаді та як наслідок наповнення бюджету.

Кравчук Л.Ф. зауважила, що теплицям потрібне тепло, заплановано будівництво підкачувальної станції чи не залишиться село без тепла, яке постачає Рівненська АЕС?

Керівник ТзОВ «ФЛОРІЯ-УКРАЇНА» Олег Ординат зазначив, що для будівництва нового тепличного комбінату видано технічні умови за умови будівництва підкачувальної станції. Наразі мешканці Заболоття не мають проблем з теплом, тому що система збалансована, новим мешканцям дають технічні умови для підключення.

Головуюча на громадських слуханнях Наталія Колесінська запропонувала підтримати даний проект містобудівної документації.

Резолюція громадських слухань:

Рекомендувати проєкт містобудівної документації «Детальний план території земельної ділянки з кадастровим номером 5620884200:02:019:0480 для будівництва теплично-гідропонного комплексу «ІІІ черга» з підкачувальною станцією за межами с.Заболоття Вараської міської територіальної громади Вараського району Рівненської області» для затвердження на сесії Вараської міської ради.

Голосували: За-24; Проти-0; Утрималися- 0.

СЛУХАЛИ по четвертому питанню:

Головуюча громадських слухань зазначила, що відповідно до ст. 21 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», Закону України "Про основи містобудування" та Порядку проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів під час розроблення проектів містобудівної документації на місцевому рівні, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України №555 від 25 травня 2011 року проводяться громадські слухання щодо розроблення детального плану території по вулиці Соборна та вулиці Молодіжна с.Заболоття .

Виконавчий комітет Вараської міської ради
№ 4200-ПТ-151-4200-23 від 18.09.2023
Підписання В.О. НАЧАЛЬНИКА КОЛЕСІНСЬКА НАТАЛІЯ ПЕТРІВНА
6970D0070000000000000000000000000000001

Рішенням виконавчого комітету Вараської міської ради №119 від 28 травня 2019 року прийнято рішення про розробку детального плану території с.Заболоття по вул.Соборна та Молодіжна.

Проєкт детального плану території розроблено ПП «Землебудпроект» шифр об"єкту 21-03/94.

18 серпня 2023 року на офіційному сайті Вараської міської ради громадськість інформовано про проведення громадських слухань щодо вищеописаної містобудівної документації також інформація була розміщена на соціальних сторінках Вараської міської ради та вайбер групі с.Заболоття та в місцях масового скупчення населення. Тому всі бажаючі мали змогу ознайомитися з проектом містобудівної документації. Письмових пропозицій та зауважень громадськості щодо проєкту містобудівної документації до відділу архітектури та містобудування не надходило.

Проєкт містобудівної документації відповідає вимогам містобудівного законодавства, державних будівельних норм ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», Земельного Кодексу України, Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та іншим нормативно правовим актам місцевого та загальнодержавного значення та запропонувала заслухати розробників

та запропонувала заслухати розробника ГАП Піліпаку Н.В.

Головний архітектор проєкту повідомила, що в відповідності до завдання, в проекті розглядається ділянка, яка розташована в межах села Заболоття Вараської територіальної громади Рівненської області. Виконання детального плану території обумовлене необхідністю визначення принципів планувально-просторової організації забудови; зміни цільового призначення ділянок.

Дана містобудівна документація виконана у відповідності до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» з врахуванням положень розділу II Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» (ЗУ № 711-IX від 17.06.2020) та згідно чинних норм і правил.

В межі проектної території входять землі запасу Вараської територіальної громади сільськогосподарського призначення, землі загального користування (частини вулиць Соборна, Молодіжна, Миру), 12 ділянок приватної власності садибної житлової забудови (ділянки №I, II, IV, VI, VII, IX, X, XII, XIII, XV, XVII, XVIII) та 6 земельних ділянок приватної власності сільськогосподарського призначення (ділянки №III, V, VIII, XI, XIV, XVI) і межують:

- з півночі з землями сільськогосподарського призначення та з землями житлово-громадської забудови вздовж вулиці Соборна та проїздів;
- зі сходу – з землями сільськогосподарського призначення, з землями житлово-громадської забудови вздовж вулиці Молодіжна та проїздів;
- з півдня з землями державної власності лісогосподарського призначення (земельна ділянка з кадастровим номером 5620884200:02:029:0044), з землями житлово-громадської забудови вздовж вулиці Соборна;
- із заходу – з землями житлово-громадської забудови вздовж проїздів.

Відповідно до топогеодезичного знімання в межах ДПТ проходять мережі електропостачання (ЛЕП 750 кВ, 110 кВ, 10 кВ, 0,4 кВ), мережі водопостачання, водовідведення; на півночі від ділянки ДПТ проходять мережа теплопостачання.

Згідно діючої містобудівної документації територія не потрапляє в межі охоронюваної зони пам’яток архітектури національного та місцевого значення, зони охоронюваного ландшафту. В межах ділянки ДПТ наземні об’єкти культурної спадщини відсутні.

Планувальними обмеженнями на території опрацювання ДПТ є:

- санітарно-захисна зона навколо РАЕС – 2.5 км;
- санітарно-захисна зона навколо кладовища – 300 м;

Виконавчий комітет Вараської міської ради
№ 4200-ПТ-151-4200-23 від 18.09.2023
Підписання В.О. НАЧАЛЬНИКА КОЛЕСІНСЬКА НАТАЛІЯ ПЕТРІВНА
6970D0070000000000000000000000000000001

- санітарний розрив від ділянки автодороги О 180206 Вараш-Заболоття-Рафалівка IV технічної категорії до житлової забудови (згідно ДСП 173-96 п. 5.25, ГБН В.2.3-218-007-2012) – 50 м (за умови використання шумозахисних заходів - 25 м);
- пожежний розрив від лісових масивів (хвойний ліс) – 100 м;
- санітарно-захисна зона навколо (уздовж) повітряних ліній електропередач 750 кВ – 40 м в обидва боки від крайніх проводів;
- охоронна зона повітряних ліній електропередач 110 кВ - 20 м в обидва боки від крайніх проводів;
- охоронна зона повітряних ліній електропередач 0,4 кВ - 2 м в обидва боки;
- охоронна зона кабелів зв'язку - 2 м в обидва боки;
- охоронна зона водопроводу – 5 м в обидва боки;
- охоронна зона господарсько-побутової каналізації – 3 м в обидва боки;

а також червоні лінії запропоновані «Коригування генерального плану м. Кузнецовськ» (ДП УДНДІПМ "ДІПРОМІСТО", Київ, 2007 рік) – 35, 30, 25, 20 м; також межі землекористувань, нормативні побутові, санітарні, пожежні розриви.

Проектом в межах ДПТ передбачається:

впорядкування/ущільнення індивідуальної садибної житлової забудови;

подальший розвиток масивів житлової забудови (блокованої та індивідуальної) за рахунок земель запасу громади;

можливість будівництва та подальшого обслуговування культової споруди (молитовного будинку);

пропонується розмістити дві житлові групи індивідуальної житлової забудови (Г-І та Г-ІІ) вздовж проектних вулиць, що взаємоув'язані з існуючою та проектною вулично-дорожньою мережею суміжних територій. Передбачається зведення індивідуальних житлових будинків, з присадибними ділянками площею в основному 0,08 га для обслуговування житлових та господарських будівель, із забезпеченням комфортного і престижного середовища для проживання та дозвілля. Блокована забудова формується 2-поверховими блокованими житловими будинками на окремих приблокованих ділянках середньою площею 0,02 га в кількості 6 будинків.

Житлова група Г-ІІІ формується як ущільнення існуючої житлової забудови на приватних землях сільськогосподарського призначення. В його межах проектом передбачено можливість будівництва культової споруди – молитовного будинку.

Проектом планується в загальному 47 ділянок індивідуальної садибної забудови та 6 ділянок блокованої забудови. Площа запроектованої житлової території становить 4,6га.
влаштування смуги озеленення вздовж вулиці Соборна (ділянка автодороги О 180206);

та не передбачається нових видів планової діяльності та об'єктів, які можуть мати значний вплив на довкілля і відносяться до першої та другої категорії видів планової діяльності.

В межах детального плану території визначено:

вид функціонального призначення території, типологія якого прийнята відповідно до «Порядку ведення Державного земельного кадастру»

ТЕРИТОРІЯ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ:

10102.0 (Ж-1) Території житлової садибної забудови

ТЕРИТОРІЯ ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ:

10204.2 (пГ-4-4) Території культових закладів

ТЕРИТОРІЇ ІНЖЕНЕРНО-КОМУНАЛЬНОЇ ЗАБУДОВИ:

20501.1 (ІН-3) Території об'єктів енергозабезпечення

ТЕРИТОРІЇ ТРАНСПОРТНО-СКЛАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ:

20601.1 (ТР-1) Території автомобільного транспорту

20606.0 (ТР-2) Території вулиць та доріг

ТЕРИТОРІЇ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ:

Виконавчий комітет Вараської міської ради
№ 4200-ПТ-151-4200-23 від 18.09.2023
Підписання В.О. НАЧАЛЬНИКА КОЛЕСІНСЬКА НАТАЛІЯ ПЕТРІВНА
6970D0070000000000000000000000000001

30100.0 (СВ-1) Сільськогосподарські території під ріллею та перелогами
ПРИРОДО-ОХОРОННІ ТА ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ТЕРИТОРІЇ:
40301.0 (Р-3) Зелені насадження загального користування.

містобудівні умови та обмеження з врахуванням «Таблиці співвідношення класифікаторів цільового призначення, переліків функціонального зонування територій та класифікатора будівель і споруд» (додаток 3 до ПОРЯДКУ ведення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва)

Електропостачання об'єктів здійснюється від існуючих ТП.

Детальним планом території передбачається підключення до існуючих водопровідних та каналізаційних мереж.

В селі Заболоття, виходячи із умов водозбору, діючою містобудівною документацією – «Коригування генерального плану м. Кузнецовськ», що затверджена рішенням Кузнецовської міської ради від 26.10.2007 року №253, пропонується влаштувати дві окремі системи дощової каналізації, кожна з власними очисними спорудами. Перші очисні споруди пропонується розмістити в районі вул. Молодіжної. Випуск стоку передбачено в меліоративну систему «Заболоття». Другі очисні споруди пропонується розмістити в східній частині, південніше дороги на Рафалівку. Випуск стоку буде здійснюватись в існуючі водойми.

Дебати:

Сульжик І. запропонував включити в межі села паї, щоб була можливість будуватися, та при можливості збільшити запропоновані до надання громадянам під забудову земельні ділянки до 15 соток.

Колесінстка Н.П. повідомила, що відділом архітектури та містобудування виконавчого комітету Вараської міської ради наразі розробляється комплексний план просторового розвитку території, в складі якого буде розроблено генеральний план с.Заболоття. Заплановано збільшення проектної межі населеного пункту. Після затвердження КППР та зміни межі громадяни зможуть змінювати цільове призначення своїх земельних ділянок під житло, але це стосується ділянок, на які не поширюються різного роду обмеження (від інженерних мереж, лісу, залізниці та інші). Щодо ділянок під забудову то наразі це оптимальна площа під будівництво будинку.

Кравчук Л. запропонувала передбачити багатоквартирну забудову по вул.Миру.

Доповідач Піліпака Н.В. повідомила що згідно рішень документації вищого рівня, а саме генерального плану м.Вараш на даному масиві запроєктовано малоповерхову забудову і тому розроблено саме таке рішення.

Ярошик О. запитала чи можливо буде відвести ділянку для створення Алеї Героїв по вул.Соборна?

Піліпака Н. повідомила, що повздовж вул.Соборна виокремлено зони для зелених насаджень загального користування.

Головуюча на громадських слуханнях Наталія Колесінська запропонувала підтримати даний проєкт містобудівної документації.

Резолюція громадських слухань:

Рекомендувати проєкт містобудівної документації «Детальний план території по вулиці Соборна та вулиці Молодіжна с.Заболоття» для подальшого затвердження на сесії Вараської міської ради.

Голосували: За-23; Проти-0; Утрималися- 1.

Головуючий громадських слухань: Наталія КОЛЕСІНСЬКА

Секретар громадських слухань: Дарія ЛЕВОНЧУК

Виконавчий комітет Вараської міської ради
№ 4200-ПТ-151-4200-23 від 18.09.2023
Підписання В.О. НАЧАЛЬНИКА КОЛЕСІНСЬКА НАТАЛІЯ ПЕТРІВНА
6970D007000000000000000000000000000001