ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ
ВАРАСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ
майдан Незалежності, 1, м. Вараш, Вараський р-н,
Рівненська обл., 34403, Код ЄДРПОУ **03315879**
тел. **(03636) 2-45-19**, E-mail: **mail@varashmtg.gov.ua**

Відділ архітектури та містобудування
виконавчого комітету Вараської
міської ради

ПРОТОКОЛ
громадських слухань з обговорення
проєкту містобудівної документації

Громадські слухання розпочались о 17.00 год. 18.01.2024 року в приміщенні виконавчого комітету Вараської міської ради (3 поверх, зала засідань).

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;

ВЛАСОВА Олена Віталіївна -начальник відділу земельних ресурсів;

МЕНЗУЛ Олександр Павлович – голова Вараської міської територіальної громади;

Представник розробника Габрель Михайло Миколайович та мешканці громади.

Для участі у громадському обговоренні (слуханні) зареєструвались 10 осіб, всього присутніх 12 осіб.

<u>Порядок денний</u>

1. Обрання головуючого та секретаря.
2. Про порядок організації громадських слухань.
3. Обговорення проєкту містобудівної документації проєкту містобудівної документації «Детальний план території земельної ділянки для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з кадастровим номером 5610700000:01:003:0125 площею 0.7226 га, яка розташована по вул.Тараса Боровця в м. Вараш Вараського району Рівненської області».

3.1. Доповідь представника розробника.

3.2. Запитання до доповідача та їх відповіді. Дебати.

Виконавчий комітет Вараської міської ради
№ 4200-ПТ-11-4200-24 від 18.01.2024
Підписання В.О. НАЧАЛЬНИКА КОЛЕСІНСЬКА
НАТАЛІЯ ПЕТРІВНА
6970D007000000000000000000000000000001

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 містобудівної документації «Детальний план території земельної ділянки для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з кадастровим номером 5610700000:01:003:0125 площею 0.7226 га, яка розташована по вул.Тараса Боровця в м. Вараш Вараського району Рівненської області» та зазначила, що для проведення громадських слухань необхідно обрати головуючого та секретаря громадських слухань.

ВИСТУПИЛИ:

Вознюк Ю. 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 «Детальний план території земельної ділянки для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з кадастровим номером 5610700000:01:003:0125 площею 0.7226 га, яка розташована по вул.Тараса Боровця в м. Вараш Вараського району Рівненської області».

Вараською міською радою 07.06.2023 року прийняте рішення про розроблення детального плану території № 1936-РР-VIII. Проєкт детального

Виконавчий комітет Вараської міської ради
№ 4200-ПТ-11-4200-24 від 18.01.2024
Підписання В.О. НАЧАЛЬНИКА КОЛЕСІНСЬКА НАТАЛІЯ ПЕТРІВНА
6970D007000000000000000000000000000001

плану території розроблено ТОВ «Науково-дослідний проектний центр «Геоурбаністики та планування».

15 грудня 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, 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 та запропонувала перейти до доповіді розробника.

Габрель Михайло повідомив: що площа опрацювання знаходиться в житловому мікрорайоні «Північний» та складає земельну ділянку з кадастровим номером 5610700000:01:003:0125 площею 0,7226 га та територію навколо. Перспективне використання території відповідає вимогам генерального плану міста Вараш та плану зонування території міста Вараш.

В об’ємах реалізації детального плану території планується здійснити нове будівництвобагатоквартирного житлового будинку.

При розміщенні окремого житлового будинку або групи житлових будинків (без урахування розміщення гаражів, автостоянок, закладів дошкільної освіти, закладів загальної середньої освіти, закладів короткотривалого перебування дітей та інших об’єктів мікрорайонного обслуговування) слід дотримуватися розрахункових показників граничних параметрів забудови. Максимально допустимий відсоток забудови за табл. 6.2 ДБН Б.2.2 12:2019 при кількості поверхів 9-10 шт. становить 35%.

Загальна площа забудови для запроектованих об’єктів – 0,2448 га. Фактичний відсотокзабудови при загальній території в 0,7226 га складає: 34%.

Загальна площа озеленення території складає 0,1278 га, що являє собою 18% відзагальної площі.

При розміщенні майданчиків розрахунок здійснювався згідно ДБН Б.2.2 12:2019, а відтак:

- територія для розміщення майданчика для ігор дітей дошкільного і молодшого шкільного віку складає 283,5 м^2. Майданчик розміщується на відстані не ближче 12 м від вікон проектованого будинку;
- територія для розміщення майданчика для занять фізкультурою складає 84 м^2.
- майданчик для збирання побутових відходів має площу 12 м^2 та

Виконавчий комітет Вараської міської ради
№ 4200-ПТ-11-4200-24 від 18.01.2024
Підписання В.О. НАЧАЛЬНИКА КОЛЕСІНСЬКА НАТАЛІЯ ПЕТРІВНА
6970D0070000000000000000000000000000001

розміщений на відстані 20 м від будинку (передбачається влаштування вакуумного майданчика).

Доступність для маломобільних груп населення забезпечується фізичною можливістю зручно потрапляти та пересуватись по об'єкту, прилеглій території тощо. При розробці проектної документації на будівництво обов'язкових є врахування ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд».

Розрахункова кількість мешканців багатоквартирних житлових будинків визначається у відповідності при розрахунку середнього розміру домогосподарства 2,5 особина одну житловуодиницю (квартиру). Відповідно на 130 квартир прогнозується 325 мешканців.

Згідно з п. 6.1.16 ДБН Б.2.2-12:2019 граничні показники щільності населення мікрорайону 150-450 осіб/га. 325/0,7266 = 447 осіб/га.

Потребу в машино-місцях для запроектованих об'єктів, що становить 150 м.м., забезпечує підземний паркінг під проектованим будинком місткістю 130 м/м, а місця для зберігання тимчасового автомобілів організовано на території житлового будинку в кількості 20 м/м.

За функціональним призначенням територія опрацювання передбачається для території житлової багатоквартирної забудови – 10101.0.

Переважні види використання:

- 02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку;
- 02.04 Для будівництва і обслуговування будівель тимчасового проживання;
- 02.10 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку зоб'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури;
- 08.01 Для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини

Супутні види використання:

- 02.06 Для колективного гаражного будівництва;
- 02.09 Для будівництва і обслуговування паркінгів та автостоянок на землях житловоїта громадської забудови;
- 02.12 Земельні ділянки загального користування, які використовуються як внутрішньо-квартальні проїзди, пішохідні зони;
- 03.02 Для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти;
- 03.03 Для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я тасоціальної допомоги;

03.05Для будівництва та обслуговування будівель закладів культурнопросвітницького обслуговування;

- 04.10 Для збереження та використання пам'яток природи;
- 05.01 Земельні ділянки іншого природоохоронного призначення (земельні ділянки,в межах яких є природні об'єкти, що мають особливу

Виконавчий комітет Вараської міської ради
№ 4200-ПТ-11-4200-24 від 18.01.2024
Підписання В.О. НАЧАЛЬНИКА КОЛЕСІНСЬКА НАТАЛІЯ ПЕТРІВНА
6970D0070000000000000000000000000001

наукову цінність, та які надаються для збереження і використання цих об'єктів, проведення наукових досліджень, освітньої та виховної роботи);

- 07.02 Для будівництва та обслуговування об'єктів фізичної культури і спорту;
- 07.07 Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність абокористування громадянам чи юридичним особам);
- 03.06 (*в частині резиденцій*) Для будівництва та обслуговування будівельекстериторіальних організацій та органів;
- 03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі;
- 03.08 Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури тазакладів громадського харчування;
- 03.12 Для будівництва та обслуговування будівель закладів комунальногообслуговування;
- 03.13 Для будівництва та обслуговування будівель закладів побутовогообслуговування;
- 03.14 (*в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмеженьна прилеглі території); 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж*) Для розміщення та постійної діяльності органів і підрозділівДСНС;
- 11.04 Для експлуатації та догляду за гідротехнічними, іншими водогосподарськимиспорудами і каналами;
- 13.01 Для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд телекомунікацій;
- 13.03 Для розміщення та експлуатації інших технічних засобів зв'язку;
- 14.02 (*в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж*) Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачіелектричної енергії.

Запитання до доповідача та їх відповіді. Дебати.

Мензул О. запитав чи наявні карстові пустоти на даній земельній ділянці?

Доповідач Габрель М. повідомив, що перед будівництвом потрібно робити первинну глибоку геологію та вирішувати дане питання на етапі конструкцій.

Мензул О. запитав, яка приблизна потужність споживання будинку, та наявність комерції на першому поверсі.

Доповідач Габрель М. повідомив, що в пояснюючій записці є детальний розрахунок потужності.

Колесник М. поцікавився, як нормативно вирішити питання щодо будівництва житлових квартир безпосередньо над паркінгом.

Дуда М. повідомив, що це дозволено чинними ДБН.

Виконавчий комітет Вараської міської ради
№ 4200-ПТ-11-4200-24 від 18.01.2024
Підписання В.О. НАЧАЛЬНИКА КОЛЕСІНСЬКА НАТАЛІЯ ПЕТРІВНА
6970D0070000000000000000000000000001

Власова О. повідомила, що дана земельна ділянка не передбачає комерцію на перших поверсі, оскільки знаходиться під цільовим призначенням 02.03.

Журба В. запитав чи врахували показники, щодо вітрової швидкості західної рози вітрів?

Колесінська Н. зазначила, що це не такі велики ризики, що мають перешкодити функціонуванню будинків.

Дуда М. рекомендув розглянути можливість будівництва на першому поверсі комерційних приміщень.

Нестерчук Ю. запитав хто ініціатор забудови багатоквартирного житлового будиноку? Також зазначив, що під час воєнного стану не доцільне це будівництво.

Колесінська Н. повідомила, що це багатоквартирний житловий будинок, земельна ділянка буде виставлятися на аукціон і забудовник за свої кошти буде її забудовувати.

Журба В. запитав чи не буде житловий будинок вищий за храм.

Колесінська Н. проінформувала, що житловий будинок буде обмежений у висоті та не перевищуватиме висоту храму.

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

Голосували: За-9; Проти-1; Утрималися- 2.

ВИРІШИЛИ:

Рекомендувати проєкт містобудівної документації «Детальний план території земельної ділянки для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з кадастровим номером 5610700000:01:003:0125 площею 0.7226 га, яка розташована по вул.Тараса Боровця в м. Вараш Вараського району Рівненської області» до затвердження на сесії Вараської міської ради.

Головуюча громадських слухань Наталія КОЛЕСІНСЬКА

Секретар Дарія ЛЕВОНЧУК

Виконавчий комітет Вараської міської ради
№ 4200-ПТ-11-4200-24 від 18.01.2024
Підписання В.О. НАЧАЛЬНИКА КОЛЕСІНСЬКА НАТАЛІЯ ПЕТРІВНА
6970D0070000000000000000000000000000001