

## ПРОТОКОЛ № 1

### ГРОМАДСЬКОГО ОБГОВОРЕННЯ (СЛУХАНЬ) ПРО РОЗРОБКУ ПРОЕКТУ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ «ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ ОБ'ЄКТІВ ТУРИСТИЧНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ ТА ЗАКЛАДІВ ГРОМАДСЬКОГО ХАРЧУВАННЯ ЗА АДРЕСОЮ: ВУЛ. МИРУ, В РАЙОНІ БУДИНКУ №1, М. ОБУХІВ, КИЇВСЬКА ОБЛАСТЬ»

16:00

30.08.2019

районний Будинок Культури  
вул. Київська, 12, м. Обухів

Всього присутні 32 особа

Присутні представники виконавчого комітету Обухівської міської ради:

Цельора В.В. - заступник міського голови, голова громадських слухань;

Яковлева С.Л. - спеціаліст I категорії відділу розвитку інфраструктури,  
містобудування та архітектури виконавчого комітету Обухівської міської ради;

#### Заслухали:

Цельору В.В. заступник Обухівського міського голови, начальник відділу розвитку інфраструктури, містобудування та архітектури виконавчого комітету Обухівської міської ради

Про механізм проведення громадських слухань відповідно до Порядку проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів під час розроблення проектів містобудівної документації на місцевому рівні, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 №555 та про порядок денний та регламент:

#### Порядок денний

1. Обрання голови слухань - Цельору В.В. та секретаря слухань – Яковлеву С. Л. спеціаліст I категорії відділу розвитку інфраструктури, містобудування та архітектури виконавчого комітету Обухівської міської ради.
2. Заслухати представника ТОВ «КИЇВСЬКИЙ ІНСТИТУТ МІСЬКЦИВІЛЬПРОЕКТ».
3. Заслухати представника ТОВ «Обухівська промислова Інвестиційна група».
4. Заслухати голову комісії про результати розгляду пропозицій та зауважень до Детального плану території на земельну ділянку для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування за адресою: вул. Миру, в районі буд.№1, м. Обухів, Київська область далі (ДП).
5. Питання, пропозиції та обговорення.

Результати голосування

За -	31
Проти -	0
Утримались -	0
Не голосували-	1



**Виступили:**

**1. Ковальчук А.П.** представник ТОВ «КИЇВСЬКИЙ ІНСТИТУТ МІСЬКЦИВІЛЬПРОЕКТ».

Детальний план території на земельну ділянку для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування за адресою: вул. Миру, в районі буд.№1, м. Обухів, Київська область розроблено ТОВ«КИЇВСЬКИЙ ІНСТИТУТ МІСЬКЦИВІЛЬПРОЕКТ» на підставі таких даних:

- Рішення від 31.01.2019 №1044/45-VII, Обухівської міської ради Київської області «Про надання дозволу на розробку детального плану території на земельну ділянку для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування за адресою: вул. Миру, в районі буд.№1, м. Обухів, Київська область;
- завдання на проектування від 31.05.2019 р.;
- план топографічного знімання в М 1:500, який виготовлено ТОВ «Інженерні вишукування» в 2019 році;
- генеральний план м. Обухів, розроблений НДПІ «Містобудування», 2006р;
- викопіювання з плану зонування м. Обухова, Київської області;
- натурних обстежень.

Під час розроблення детального плану було враховано законодавчі та нормативні документи:

- Закон України «Про основи містобудування»;
- Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- Земельний кодекс України;
- Кодекс газорозподільних систем;
- ст.31 Закону «Про місцеве самоврядування в Україні». Під час проектування враховано вимоги:
- ДБН 360-92\*\* «Планування і забудова міських і сільських поселень»;
- ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів»;
- ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд»
- ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки й гаражі для легкових автомобілів»;
- ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення»;
- ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій»;
- ДБН В.2.5-64:2012 «Внутрішній водопровід та каналізація»;
- ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди»;
- Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів;
- ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території»;
- ДБН Б.1.1-22:2017 «Склад та зміст плану зонування території».

Мета розроблення детального плану – уточнити функціональне призначення за генеральним планом міста та визначити містобудівні умови і обмеження для забудови земельної ділянки, об'єктів інженерної інфраструктури.

Рішення «Про надання дозволу на розробку детального плану території на земельну ділянку для будівництва та обслуговування об'єктів



туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування за адресою: вул. Миру, в районі буд.№1, м. Обухів, Київська область» прийнято Обухівською міською радою Київської області (від 31.01.2019 №1044/45-VII) з урахуванням пропозицій потенційного інвестора-забудовника цієї території - ТОВ «Обухівська промислово-інвестиційна група».

Розробка проекту здійснена в межах, що охоплює територію площею 3,34 га, з яких - 1,08 га надано в оренду під будівництво житлово-готельного комплексу з приміщеннями громадського призначення та паркінгом замовнику проекту - ТОВ «Обухівська промислово - інвестиційна група».

Завдання проекту – дати пропозиції по функціонально-планувальній організації та забудові території по вулиці Миру, в районі житлового будинку №1, об'єктами житлового та громадського призначення з встановленням містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки. Зважаючи на значну вартість інженерної підготовки даного району, викликану складним рельєфом, врахувати пропозиції інвестора (забудовника) в частині збільшення відсотка нового багатоквартирного житлового будівництва. На території, яка надана в оренду під житлово-громадську забудову, сформувані житлову групу будинків підвищеної комфортності (комерційне житло) при співвідношенні квартир: 5%- трикімнатні, 45% - двокімнатні, 50% - однокімнатні. Багатоповерхова житлова забудова (до 16 поверхів), з розвиненою інфраструктурою обслуговування, готель до 20 номерів з закладами громадського харчування, дитячий центр розвитку дитини, торгові приміщення та підземний паркінг.

Для забезпечення комплексної забудови території, детальним планом території передбачено

- попереднє проведення інженерної підготовки і спорудження зовнішніх інженерно - транспортних мереж з подальшим будівництвом на розрахунковий період житлових будинків, об'єктів соціальної сфери та здійснення благоустрою території.

Даний проект є етапом реалізації Генерального плану і відповідає Схемі зонування території м. Обухів.

### **Містобудівні умови**

Територія проектування, орієнтовною площею 3,34 га, яка передбачена для розроблення містобудівної документації, розташовується в північно-східній частині міста Обухів по вул. Мира, в районі буд.№1, в зоні існуючої житлової багатоповерхової забудови (14 – 16 поверхів).

Межа території проектування встановлена згідно з викопіюванням з Схеми зонування території м. Обухів. Територія відповідає функціональній зоні Ж-4.

В межі території проектування потрапляє земельна ділянка, яка перебуває у власності:

- земельна ділянка, площею 1,0800 га з цільовим призначенням – 03. 0 8 для будівництв та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування, яка перебуває в оренді ТОВ «Обухівська



промислово інвестиційна група» ї є комунальною власністю міста. Категорія земель – землі житлової та громадської забудови.

- земельні ділянка межує з ділянками прилеглих територій (згідно витягу з державного земельного кадастру):

від А до Б (північ-схід) – землі загального користування (вул. Миру);

від Б до В (схід-південь-захід) – землі міської ради;

від В до Г (захід) – землі Солодєєв М.М;

від Г до Д (захід) – землі міської ради;

від Д до А (захід-північ) – землі Глевацька М.В;

Територія проектування вільна від забудови. На вільній від забудови території частина території зайнята чагарниками та будівельним сміттям, що підлягають знесенню та вивезенню перед початком будівництва.

Територія з лісовими масивами та парками не межує.

**В процесі доповіді відбулось відхилення від проголосованого порядку денного та вирішено перейти до питань та пропозицій громадськості.**

Дашко Л.М.

Хто є орендарем земельної ділянки на яку розробляється проект ДП? На який термін заключний договір оренди?

(2 року орендарем вказаної земельної ділянки є ТОВ «Обухівська промислова Інвестиційна група»).

Чи являється інвесторами чи бенефіціаром сім'я Мількевич О. ?

Чи відповідає чинним будівельним нормам і правилам щільність забудови (присутні не погоджуються із позитивною відповіддю проєктанта)?

Чому земельна ділянка, що перебуває в оренді 1,08 га, а площа території в межах проекту ДПТ – 3,7 га?

Чи попадає прибудинкова територія в дану містобудівну документацію? Чи зачіпає прибудинкову територію та будинки вказаний проєкт містобудівної документації?

При складанні договору оренди враховувались існуючі зелені насадження, що там росли?

Синільник С.В.

На момент заключення договору оренди яка була категорія земель? І чи змінювалось переведення в іншу категорію земель? Чи були вони у власності лісфонду?

Лінський О.А.

При розробці Детального плану розробник відхилився від рішення виконавчого комітету Обухівської міської ради від 31.01.2019 №1044/45-VI в якому було надано дозвіл на розробку детального плану території на земельну ділянку для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування, а планується будуватись багатопверховий житловий будинок.



Чому розробник документації під час своєї роботи самовільно вийшов за межі визначені Обухівською міською радою щодо того, що розробка проекту Детального плану надавалась на будівництво об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування та самовільно вніс дані щодо будівництва багатоповерхової забудови, таким чином порушив вказівку Обухівської міської ради?

Чи дотримані санітарні вимоги при розміщенні споруд вказаних у даному проекті містобудівної документації та чи витримані відстані?

Полуніна Т.Г.

Чи проводились будь-які дослідження щодо зсувних процесів даної земельної ділянки?

Синільник С.В.

Щодо наявності та забезпечення місць для навчання в школах для дітей в районі Піщана, Школа, БХЗ. А саме наголошення на переповненні шкіл №3 та №5 в М. Обухіві.

Цельора В.В.

Наголосив на нерівномірному заповненню існуючих шкіл в м. Обухів, що пов'язане із географічним розташуванням самих шкіл та пішохідною і транспортною доступністю.

На даний момент на 3 мікрорайоні проектується школа загальної середньої освіти місткістю 1700 учнів. Цей розрахунок робився на територію всього міста, включаючи перспективну забудову та з розрахунком приєднання територіальних громад с. Нещерова та с. Дерев'яна.

Яковлев Є.В.

Яким чином майбутній будинок, якому не має аналогів у місті Обухів буде забезпечений електроенергією та каналізацією? Чи розраховані очисні споруди на майбутню кількість забудови?

Лінський О.А.

Коли буде проведено обстеження житлових будинків щодо технічного їх стану по Миру 1, 2 та чи буде залучено громадськість відповідно до раніше поданого звернення?

Які передбачені протизсувні заходи на якому етапі вони передбачені?

Висловлення проти вирубки дерев та кущів на земельній ділянці у зв'язку із особливістю даних ґрунтів, що складаються із пісків. Вирубка зелених насаджень на даній території призведе до зсувів та можливого руйнування існуючої забудови поряд – багатоповерхових будинків по Миру 1, та Миру 2.

**Вирішили:**

1. За результатами обговорень виступили проти погодження містобудівної документації «Детальний план території на земельну ділянку для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування за адресою: вул. Миру, в районі будинку №1, м. Обухів, Київська область».

**Результати голосування**

За -	29
Проти -	0
Утримались -	0
Не голосували -	3

Голова слухань

Секретар слухань

Цельора В.В.

Яковлева С.Л.