



УКРАЇНА  
ЖИТОМИРСЬКА МІСЬКА РАДА  
Департамент містобудування та земельних відносин  
вул. Покровська, 6, м. Житомир, 10014, тел. 47-27-86  
E-mail: [uma@zt-rada.gov.ua](mailto:uma@zt-rada.gov.ua), код ЄДРПОУ 02498429

НАКАЗ

від 20.12.2021 № 11/Р  
м. Житомир

Про затвердження містобудівного моніторингу щодо стану реалізації основних положень генерального плану міста та плану зонування територій

Відповідно до статті 23 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», наказу Мінрегіону від 01.09.2011 № 170 «Про затвердження Порядку проведення містобудівного моніторингу», наказу департаменту містобудування та земельних відносин Житомирської міської ради від 08.11.2021 № 09/р «Про проведення містобудівного моніторингу щодо стану реалізації основних положень генерального плану міста та плану зонування територій» з метою реалізації містобудівної документації, оцінки та прогнозу стану і змін об'єктів містобудування, які проводяться відповідно до вимог містобудівної документації та спрямовані на забезпечення сталого розвитку територій з урахування державних та громадських інтересів та актуалізації даних

НАКАЗУЮ:

1. Затвердити «Містобудівний моніторинг щодо реалізації основних положень генерального плану міста Житомира та плану зонування територій (зонінгу) за період 2017-2021 роки. Аналітичний звіт».
2. Службі містобудівного кадастру департаменту містобудування та земельних відносин міської ради забезпечити розміщення містобудівний моніторинг на офіційному веб-сайті Житомирської міської ради.
3. Контроль за виконанням цього Наказу залишаю за собою.

Директор

Ігор БЛАЖИЄВСЬКИЙ

Затверджено:

наказом директора департаменту  
містобудування та земельних відносин  
Житомирської міської ради  
від 20.12.2021 № 11/Р

Директор департаменту



  
Ігор БЛАЖИЄВСЬКИЙ

« 20 »

12

2021 р.

Містобудівний моніторинг щодо стану реалізації основних положень  
генерального плану міста Житомира та плану зонування територій (зонінгу)  
за період 2017-2021 рр.

Аналітичний звіт

**Зміст:**

1. Загальні положення
2. Визначення об'єкту моніторингу
3. Основні рішення містобудівної документації
4. Стан реалізації рішень містобудівної документації
5. Аналіз містобудівної діяльності після затвердження генерального плану
6. Результати містобудівного моніторингу

**I. Загальні положення**

Заходи з управління містобудівною діяльністю визначені Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності», які, в тому числі, включають планування територій та ведення моніторингу.

Містобудівний моніторинг - система спостережень, аналіз реалізації містобудівної документації, оцінки та прогнозу стану і змін об'єктів містобудування, які проводяться відповідно до вимог містобудівної документації та спрямовані на забезпечення сталого розвитку територій з урахуванням державних і громадських інтересів.

Завданням моніторингу є отримання показників стану і змін об'єктів містобудування відповідно до містобудівної документації.

З цією метою проводиться збір показників щодо:

- розвитку території за видами та режимами переважного використання;
- розвитку інженерної та транспортної інфраструктури;
- стану довкілля;
- динаміки функціонального використання земель, демографічного, соціально-економічного та територіального розвитку, розвитку в межах відповідної адміністративно-територіальної одиниці загальнодержавної, регіональної та місцевої інфраструктури;
- характеристики рівня розвитку соціальної інфраструктури;
- характеристики інвестиційної привабливості території;
- тематичних картографічних творів в аналоговій та цифровій формі;
- реалізації містобудівної документації на місцевому рівні
- опрацювання матеріалів щодо:
  - надання містобудівних умов та обмежень;
  - реєстрації декларацій про початок виконання будівельних робіт;
  - реєстрації повідомлень про початок виконання будівельних робіт;
  - реєстрації виданих дозволів на виконання будівельних робіт;
  - реєстрації декларацій про готовність об'єкта до експлуатації та виданих сертифікатів;
  - метаданих наявної та оновленої геопросторової інформації у відповідних базах даних на відповідну територію;

На моніторинг також покладаються завдання щодо формування:

- метаданих наявної та оновленої геопросторової інформації у загальнодержавних та галузевих базах даних, проведених картографо-

геодезичних робіт юридичними та фізичними особами, а також інформації державного земельного кадастру;

- інші показники з документованих джерел, що встановлюються уповноваженим органом містобудування та архітектури, зміни яких впливають на містобудівну діяльність.

## **II. Визначення об'єкту моніторингу**

Об'єктом містобудівного моніторингу є місто Житомир.

Місто Житомир є обласним центром Житомирської області та входить до Житомирської міської об'єднаної територіальної громади.

В цій аналітичній записці проводиться аналіз стану реалізації генерального плану м. Житомира при проведенні забудови території міста або намірів щодо проведення такої діяльності.

## **III. Основні рішення містобудівної документації.**

Генеральний план міста Житомира затверджено рішенням Житомирської міської ради від 30.11.2016 № 454. Рішенням Житомирської міської ради від 04.04.2017 № 579 затверджено план зонування території міста Житомира.

Відповідно до генерального плану міста Житомира головною метою містобудівного розвитку міста є забезпечення комплексного, планомірного, економічно-доцільного розвитку міської інфраструктури, та створення умов, що поліпшують життєдіяльність населення міста і передмістя.

Затверджений генеральний план міста є підставою при складанні, прийнятті і розробці важливих містобудівних програм, рішень і проектів у числі яких:

- реалізація державної містобудівної політики в галузі розвитку і територіальної організації міських земель;
- правове регулювання сталого розвитку міських територій і окремих функціональних зон;
- встановлення чітко контрольованих режимів введення містобудівної і господарської діяльності в межах основних функціональних зон міста;
- експлуатація й освоєння міських земель з урахуванням їхньої містобудівної цінності;
- визначення оптимальних параметрів перспективної чисельності населення міста;
- визначення потреб у нових територіях під основні види будівництва і благоустрою на різних етапах освоєння;
- удосконалення сформованої транспортної та інженерної інфраструктури, а також упорядкування існуючої планувальної і функціональної організації території міста;
- збереження і можливе відновлення історичної спадщини міста;
- здійснення екологічного контролю і прогнозування екологічних умов містобудівного розвитку території з метою створення екологічно безпечного середовища життєдіяльності населення міста і його передмістя.

Генеральним планом (планом зонування території) міста Житомира

передбачено виділення функціональних зон території міста, формування системи центрів, на основі наявних на момент розробки вказаної документації даних.

#### IV Стан реалізації рішень містобудівної документації

За період 2017-2021 департаментом містобудування та земельних відносин Житомирської міської ради (далі - Департамент) реалізовувались власні повноваження у сфері містобудування і створювались в межах власних повноважень дані щодо забудови території м. Житомира.

Використання земельних ділянок в межах населених пунктів має відповідати виключно затвердженій містобудівній документації, що передбачено Земельним Кодексом України, Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» та іншими нормативно-правовими актами.

В процесі роботи виявляються земельні ділянки, що за своїм цільовим призначенням не відповідають вимогам містобудівної документації. При цьому такі земельні ділянки як внесені до Державного земельного кадастру, так і відсутні в ньому.

Водночас, за період дії генерального плану м. Житомира за період 2017-2021 виконавчим комітетом було прийнято 5 спеціальних зональних погоджень.

Рік	Кількість спеціальних зональних погоджень, затверджених рішенням виконавчого комітету Житомирської міської ради
2017	0
2018	0
2019	2
2020	0
2021	3

Необхідність у прийнятті таких рішень виникла у зв'язку із невідповідністю існуючих у юридичних/фізичних осіб правостановлюючих документів на нерухоме майно чинній містобудівній документації та/або неврахування таких документів при розробці генерального плану м. Житомира.

Таку тенденцію можливо відобразити за допомогою діаграми.

Кількість спеціальних зональних погоджень, затверджених рішенням виконавчого комітету Житомирської міської ради



**Статтею 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» визначено, що зміна функціонального призначення територій не тягне за собою припинення обмежень у використанні земель, а також припинення права власності або права користування земельними ділянками, які були передані (надані) у власність чи користування до встановлення нового функціонального призначення територій, а також не тягне за собою обов'язковості зміни виду цільового призначення земельної ділянки незалежно від того, чи належить цей вид до переліку видів цільового призначення, встановлення яких є можливим у межах такої зони.**

Забудова земельної ділянки здійснюється в межах її цільового призначення, встановленого відповідно до законодавства.

Передача (надання) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у власність чи користування фізичним або юридичним особам для містобудівних потреб допускається за умови, що відповідні земельні ділянки розташовані в межах території, щодо якої затверджено принаймні один із таких видів містобудівної документації на місцевому рівні:

комплексний план, складовою частиною якого є план зонування території;  
генеральний план населеного пункту, складовою якого є план зонування території;

план зонування території як окремий вид містобудівної документації на місцевому рівні, затверджений до набрання чинності Законом України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель";

детальний план території.

Обмеження щодо передачі (надання) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у власність чи користування фізичним або юридичним особам, визначені цією частиною, не поширюються на випадки:

розташування на земельній ділянці будівлі (споруди), що перебуває у власності фізичної або юридичної особи;

приватизації громадянином земельної ділянки, наданої йому в користування відповідно до закону;

надання земельної ділянки, розташованої на території зони відчуження чи зони безумовного (обов'язкового) відселення, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи;

надання земельної ділянки для розміщення лінійних об'єктів транспортної та енергетичної інфраструктури (доріг, мостів, естакад, ліній електропередачі, зв'язку);

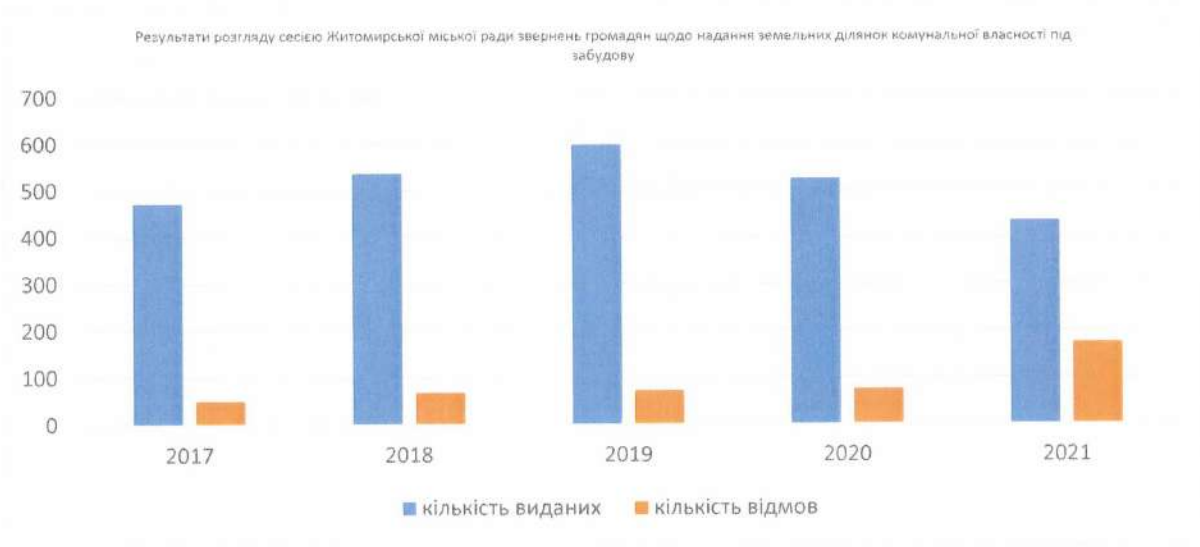
буріння, влаштування та підключення нафтових і газових свердловин за межами населених пунктів;

будівництва, експлуатації військових та інших оборонних об'єктів.

Як вбачається із наведеної норми, цільове призначення земельних ділянок повинно обов'язково враховуватись при розробці і впровадженні містобудівної документації місцевого рівня.

За період 2017-2021 на підставі звернень громадян сесією Житомирської міської ради були прийняті рішення щодо надання під забудову земельних ділянок комунальної власності.

рік	кількість виданих	кількість відмов
2017	472	50
2018	537	68
2019	599	72
2020	526	75
2021	436	174

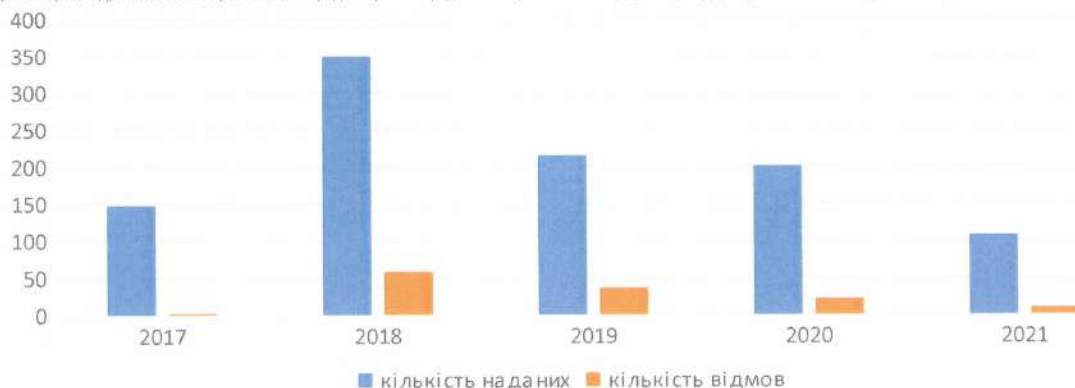


Як вбачається із наведених даних, кількість відмов у наданні під забудову земельних ділянок комунальної власності збільшується, тобто проблема невідповідності чинної містобудівної документації існуючим реаліям і фактичному використанню земельних ділянок остаточно не вирішена, а ситуація навіть погіршується.

Аналогічно необхідно проаналізувати і ситуацію із наданням сесією Житомирської міської ради земельних ділянок комунальної власності під забудову юридичним особам та фізичним особам-підприємцям за аналогічний період.

рік	кількість виданих	кількість відмов
2017	148	12
2018	349	58
2019	215	36
2020	200	21
2021	107	9

результати розгляду сесією Житомирської міської ради звернень юридичних та фізичних осіб-підприємців щодо надання земельних ділянок комунальної власності під забудов



**Статтею 19 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» визначено, що** детальний план території деталізує положення генерального плану населеного пункту або комплексного плану та визначає планувальну організацію і розвиток частини території населеного пункту або території за його межами без зміни функціонального призначення цієї території. Детальний план території розробляється з урахуванням обмежень у використанні земель, у тому числі обмежень використання приаеродромної території, встановлених відповідно до Повітряного кодексу України.

Детальний план розробляється з метою визначення планувальної організації, просторової композиції і параметрів забудови та ландшафтної організації кварталу, мікрорайону, іншої частини території, призначених для комплексної забудови чи реконструкції, та підлягає стратегічній екологічній оцінці.

Детальні плани територій одночасно з їх затвердженням стають невід'ємними складовими генерального плану населеного пункту та/або комплексного плану.

Детальний план території може передбачати також формування земельних ділянок комунальної власності територіальної громади, на території якої вони розташовані. Формування таких земельних ділянок є обов'язковим, якщо на зазначених земельних ділянках розташовані або передбачається спорудження:

за кошти державного або місцевого бюджету: об'єктів соціальної інфраструктури (освіти, охорони здоров'я, культури, житлово-комунального господарства); об'єктів, передбачених Генеральною схемою планування території України та/або схемою планування області; об'єктів, для розміщення яких відповідно до цього Закону може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності;

інших об'єктів, визначених замовником у завданні на проектування.

Формування земельних ділянок для розміщення об'єктів, визначених цією частиною, на підставі детального плану території не здійснюється, якщо такі земельні ділянки вже сформовані.

Детальний план території має передбачати внесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельні ділянки, які є сформованими, але відомості про них не внесені до Державного земельного кадастру, і на яких



розташовані об'єкти соціальної інфраструктури (освіти, охорони здоров'я, культури, житлово-комунального господарства), які перебувають у комунальній власності територіальної громади, на територію якої розробляється детальний план.

Після затвердження детального плану території відомості про земельні ділянки, зазначені в цій частині, підлягають внесенню до Державного земельного кадастру.

Детальний план території повинен містити відомості про межі та правові режими всіх режимоутворюючих об'єктів та всіх обмежень у використанні земель (у тому числі обмежень у використанні земель у сфері забудови), встановлених до або під час розроблення проекту.

Розробником детального плану території може бути суб'єкт господарювання, який має право здійснювати розроблення містобудівної документації відповідно до Закону України "Про архітектурну діяльність" та документації із землеустрою відповідно до Закону України "Про землеустрій".

Детальний план території повинен містити відомості, передбачені статтею 45<sup>1</sup> Закону України "Про землеустрій".

Детальний план території визначає:

- 1) принципи планувально-просторової організації забудови;
- 2) червоні лінії та лінії регулювання забудови;
- 3) у межах визначеного комплексним планом, генеральним планом населеного пункту функціонального призначення режим та параметри забудови території, розподіл територій згідно з будівельними нормами;
- 4) містобудівні умови та обмеження (у разі відсутності плану зонування території) або уточнення містобудівних умов та обмежень згідно із планом зонування території;
- 5) потребу в підприємствах і закладах обслуговування населення, місце їх розташування;
- 6) доцільність, обсяги, послідовність реконструкції забудови;
- 7) черговість та обсяги інженерної підготовки території;
- 8) систему інженерних мереж;
- 9) порядок організації транспортного і пішохідного руху;
- 10) порядок комплексного благоустрою та озеленення, потребу у формуванні екомережі;
- 11) межі прибережних захисних смуг і пляжних зон водних об'єктів (у разі відсутності плану зонування території).

Детальний план території складається із графічних і текстових матеріалів.

Склад, зміст, порядок розроблення та затвердження детального плану території визначаються Кабінетом Міністрів України.

Доступ до матеріалів детального плану території, крім інформації, яка відповідно до закону становить державну таємницю або належить до інформації з обмеженим доступом, не може обмежуватися. Загальна доступність матеріалів детального плану території забезпечується відповідно до вимог Закону України "Про доступ до публічної інформації" шляхом надання їх за запитом на інформацію, оприлюднення, у тому числі у формі відкритих даних, на єдиному

державному веб-порталі відкритих даних, офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері будівництва, містобудування та архітектури, веб-сайті відповідного органу місцевого самоврядування, внесення відповідних даних до Державного земельного кадастру та містобудівного кадастру.

У разі наявності в детальному плані території інформації, яка відповідно до закону становить державну таємницю або належить до інформації з обмеженим доступом, така інформація подається у вигляді окремого файлу, формат якого визначається Кабінетом Міністрів України, та підписується кваліфікованими електронними підписами відповідальними особами, які розробили детальний план території.

Детальний план території розглядається і затверджується сільською, селищною, міською радою протягом 30 днів з дня його подання.

Детальний план території не підлягає експертизі.

Внесення змін до детального плану території допускається за умови їх відповідності комплексному плану (за наявності), генеральному плану населеного пункту та плану зонування території.

Такі зміни розробляються, узгоджуються та затверджуються в порядку, визначеному цим Законом для розроблення, узгодження та затвердження детального плану території та Законом України «Про землеустрій».

У разі розроблення детального плану території відповідно до вимог цього Закону на цю територію не розробляється проект землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб, а також проект землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів (щодо обмежень у використанні земель, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру на підставі цього детального плану території).

Наведені норми чинного законодавства дають можливість уточнювати положення генерального плану шляхом затвердження детальних планів територій.

Цей механізм дозволяє певним чином нівелювати невідповідність чинної містобудівної документації із наявними правовстановлюючими документами на нерухомість

Вважаємо за потрібне навести статистику за період 2017-2021 щодо затверджених детальних планів території:

Рік	Кількість затверджених детальних планів території
2017	3
2018	9
2019	5
2020	1
2021	6

Ще одним аргументом щодо неповної актуальності чинної містобудівної

документації фактичній ситуації у сфері містобудування є необхідність прийняття рішень Житомирською міською радою про внесення змін до плану зонування території міста Житомира.

За період 2017-2021 Житомирською міською радою були прийняті рішення про внесення змін до плану зонування.

Рік	Кількість прийнятих рішень Житомирською міською радою про внесення змін до плану зонування території міста Житомира
2017	0
2018	0
2019	2
2020	0
2021	3

За період 2017-2021 уповноваженими органами розглянуто звернень громадян, юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців щодо реєстрації дозвільних документів на будівництво та введення в експлуатацію об'єктів на території міста Житомира.

Рік	декларації про початок виконання будівельних робіт	повідомлення про початок виконання підготовчих будівельних робіт	дозволи на виконання будівельних робіт	декларації про готовність об'єкта до експлуатації	Повідомлення про початок виконання будівельних робіт	Сертифікати про готовність об'єкту до експлуатації
2017	434	3	24	632	339	71
2018	0	11	28	402	352	61
2019	0	13	36	347	395	46
2020	0	13	13	154	195	35
2021	0	10	29	264	352	34
всього	43	50	130	1799	1633	247

## звернення щодо отримання дозвільних документів на будівництво



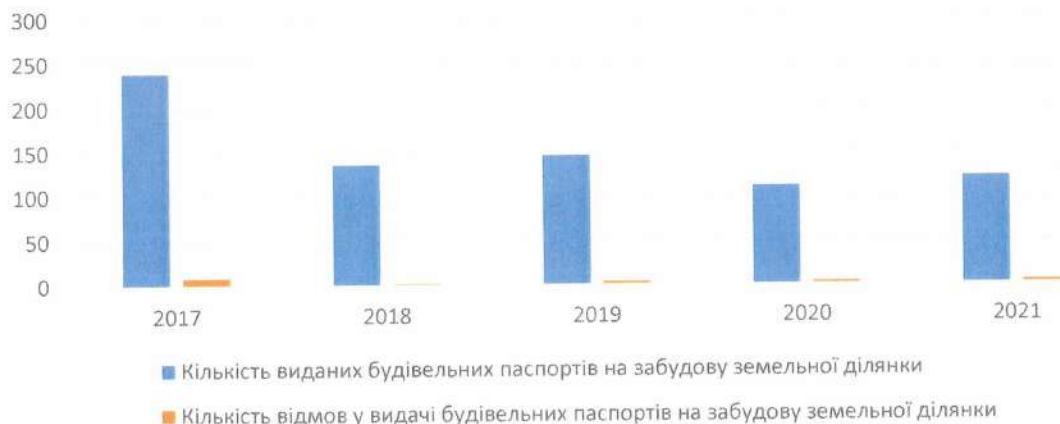
- декларації про початок виконання будівельних робіт
- повідомлення про початок виконання підготовчих будівельних робіт
- дозволи на виконання будівельних робіт
- декларації про готовність об'єкта до експлуатації
- Повідомлення про початок виконання будівельних робіт
- Сертифікати про готовність об'єкта до експлуатації

Як вбачається із наведеної вище кругової діаграми, найбільша кількість звернень щодо проведення забудови в м. Житомирі, приходиться на приватний сектор.

Тому було проведено моніторинг звернень громадян щодо отримання дозвільних документів (будівельних паспортів на забудову земельної ділянки) за період 2017-2021

рік	Кількість виданих будівельних паспортів на забудову земельної ділянки	Кількість відмов у видачі будівельних паспортів на забудову земельної ділянки
2017	239	9
2018	136	2
2019	146	4
2020	111	3
2021	121	4

## Кількість розглянутих звернень громадян щодо надання будівельних паспортів забудови земельної ділянки



На сьогодні, велика частина міста фактично використовується під садибну забудову. Зниження динаміки звернень щодо цього свідчить скоріше не про зменшення бажання громадян здійснювати приватну забудову, а є результатом активної багатоквартирної забудови, яка проводиться останні роки.

Аналогічно варто навести статистичні дані щодо розгляду питань по видачі містобудівних умов та обмежень на забудову земельної ділянки.

рік	Кількість виданих містобудівних умов та обмежень на забудову земельної ділянки	Кількість відмов у видачі містобудівних умов та обмежень на забудову земельної ділянки
2017	90	29
2018	113	52
2019	185	45
2020	168	20
2021	153	44

містобудівні умови та обмеження на забудову земельної ділянки



Чинною містобудівною документацією були передбачені території перспективної багатоквартирної забудови, основними є район вул. Чуднівської, початок вул. Вільський Шлях, вул. Синельниківська та ін.

Також передбачені квартали здебільшого садибної та малоповерхової забудови під реконструкцію у багатоквартирну забудову, наприклад вздовж вулиць: Гоголівська, Бориса Тена.

Зазначені квартали, які передбачені під реконструкцію, могли б забезпечити збільшення житлового фонду багатоквартирної забудови та інфраструктури (школи, дитячі садочки, поліклініки та ін.), але у зв'язку з тим, що в межах кварталів знаходиться приватне нерухоме майно, проблематичним є викуп такого майна.

Тому є необхідність пошуку інших територій, які є придатними до здійснення багатоквартирної забудови, шляхом внесення змін до містобудівної документації.

Окремо слід зупинитись на реалізації плану зонування території міста

Житомира.

Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» визначено, що план зонування території (зонінг) - документація, що є складовою комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади або генерального плану населеного пункту і визначає умови та обмеження використання території у межах визначених функціональних зон;

Відповідно **статті 16<sup>1</sup>** визначено, що плани зонування територій населених пунктів у межах території територіальної громади розробляються у складі генеральних планів таких населених пунктів.

**Стаття 17** визначає, що обов'язковою складовою генерального плану населеного пункту є план зонування території цього населеного пункту.

Згідно **статті 18** план зонування території розробляється у складі комплексного плану, генерального плану населеного пункту з метою визначення умов та обмежень використання території у межах визначених функціональних зон. До затвердження генерального плану населеного пункту в межах території територіальної громади, щодо якої затверджено комплексний план (якщо обов'язковість розроблення генерального плану населеного пункту визначена рішенням про затвердження комплексного плану), межі функціональних зон та функціональне призначення територій у такому населеному пункті визначаються комплексним планом.

План зонування території розробляється з метою створення сприятливих умов для життєдіяльності людини, забезпечення захисту територій від надзвичайних ситуацій техногенного та природного характеру, запобігання надмірній концентрації населення і об'єктів виробництва, зниження рівня забруднення навколишнього природного середовища, охорони та використання територій з особливим статусом, у тому числі ландшафтів, об'єктів історико-культурної спадщини, а також земель сільськогосподарського призначення і лісів та підлягає стратегічній екологічній оцінці.

План зонування території встановлює функціональне призначення, вимоги до забудови окремих територій (функціональних зон) населеного пункту, їх ландшафтної організації.

Зонування території здійснюється з дотриманням таких вимог:

- 1) урахування попередніх рішень щодо планування і забудови території;
- 2) виділення зон обмеженої містобудівної діяльності;
- 3) відображення існуючої забудови територій, інженерно-транспортної інфраструктури, а також основних елементів планувальної структури територій;
- 4) урахування місцевих умов під час визначення функціональних зон;
- 5) установа для кожної зони дозволених і допустимих видів використання територій для містобудівних потреб, умов та обмежень щодо їх забудови;
- 6) узгодження меж зон з межами територій природних комплексів, смугами санітарно-захисних, санітарних, охоронних та інших зон обмеженого використання земель, червоними лініями;
- 7) відображення меж прибережних захисних смуг і пляжних зон водних об'єктів;

8) відображення обмежень (у тому числі меж) використання приаеродромної території, встановлених відповідно до Повітряного кодексу України.

Параметри використання території та будівель, запропонованих для розташування у межах декількох земельних ділянок або окремої земельної ділянки, зокрема функціональне призначення, граничні поверховість та площа забудови, можливе розміщення на ділянці, є обов'язковими для врахування під час зонування відповідної території.

Внесення змін до плану зонування території допускається за умови їх відповідності іншим положенням генерального плану населеного пункту, комплексного плану (за наявності).

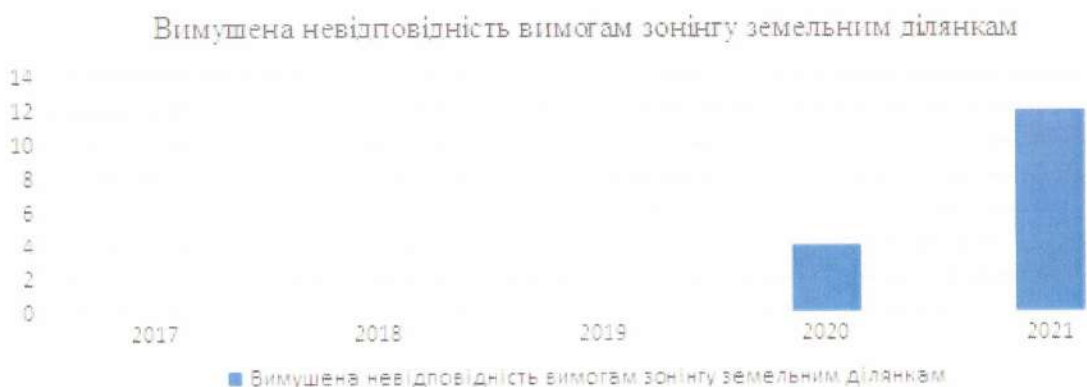
Такі зміни розробляються, узгоджуються та затверджуються в порядку, визначеному цим Законом для розроблення, узгодження та затвердження комплексного плану, генерального плану населеного пункту.

За порушення вимог, встановлених планом зонування території, фізичні та юридичні особи несуть відповідальність відповідно до закону.

Як зазначалось вище, чинна містобудівна документація, зокрема, план зонування території м. Житомира, не може задовольнити існуючі потреби у сфері будівництва, враховуючи наявні у власників та землекористувачів документи на земельні ділянки

Для підтвердження такого стану речей можливо навести інформацію щодо надання виконавчим комітетом Житомирської міської ради статусу вимушеної невідповідності вимогам зонінгу земельним ділянкам.

рік	Вимушена невідповідність вимогам зонінгу земельним ділянкам
2017	0
2018	0
2019	0
2020	4
2021	12



Навіть виходячи із зазначених на діаграмі даних, вбачається все більша необхідність внесення змін в діючу містобудівну документацію (генеральний

план та план зонування території м. Житомира).

Окремого дослідження потребує питання розширення меж міста Житомира.

Чинною містобудівною документацією обґрунтовується розширення меж за рахунок прилеглих до м. Житомира сільських рад (ОТГ).

Назва сільської ради (на момент затвердження містобудівної документації м. Житомира)	Площа земель, які пропонуються включити в межі м. Житомира, га
Оліївська	170,0
Глибочицька	278,0
Левківська	193,0
Зарічанська	106,0
Тетерівська	161,5
Іванівська	547,0
Кам'янська	151,0
Станишівська	910,0

Неодноразово з питання розширення меж міста проводились зустрічі між керівництвом міста Житомира та відповідних голів ОТГ, де обговорювалась можливість включення територій до меж міста.

Вказана робота ще проводиться, однозначних рішень з цього приводу ОТГ не прийняли.

Розширення меж міста Житомира тісно пов'язане із зміною містобудівної ситуації навколо міста.

Зокрема, на північній околиці міста (проспект Незалежності - вул. Северина Наливайка) з'явився великий район забудови, яким опікується Оліївська ОТГ.

Вказаний район загалом складається із садибної та багатоквартирної житлової забудови, при цьому збільшення забудови, а отже і мешканців, збільшує тиск на існуючу інфраструктуру міста (транспорт, дитячі садочки, школи, поліклініки та ін.).

Схожа ситуація спостерігається на східній околиці міста – колишня Вересівська сільська рада.

На теперішній час створена Житомирська міська об'єднана територіальна громада, до складу якої входить місто Житомир та колишня Вересівська сільська рада.

Тобто, знову відбулось збільшення навантаження на інфраструктуру міста, додалися території, розвиток яких не ув'язаний із перспективним планом розвитку міста Житомира.

Окремим невирішеним питанням залишаються вкраплені контури сільських рад, які де-факто знаходяться в межах міста, а де-юре поза ними.

## **V. Аналіз містобудівної діяльності після затвердження генерального плану.**

Водночас, слід зауважити і про деяку невідповідність плану зонування



території м. Житомира генеральному плану міста.

Наприклад.

1. Район вулиці Мар'янівської.



Фрагмент з Плану зонування



Фрагмент з Генерального плану

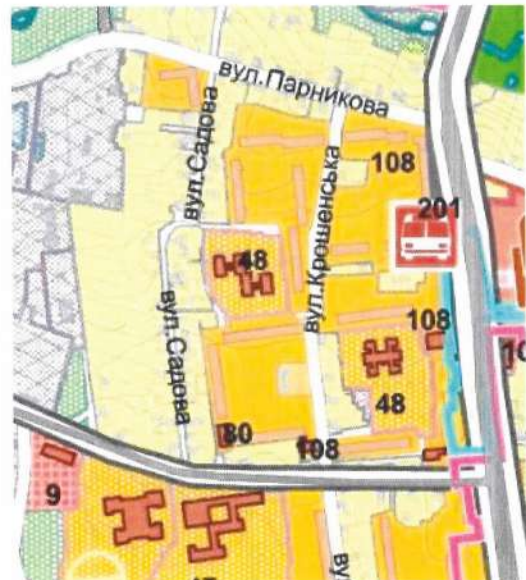
Фрагменти відображають План зонування території м. Житомира та Генеральний план міста розділ «Основне креслення».

На вказаних фрагментах чітко вбачається, що зона садибної забудови Ж-1 (Зонінг) перекриває територію зелених насаджень спеціального призначення (генеральний план). Таке перекриття створює неоднозначні трактування у використанні території, так як в зоні зелених насаджень спеціального призначення неможливе розміщення житлової малоповерхової забудови, як визначено зоною С-6.

2. Район вулиці Садової.



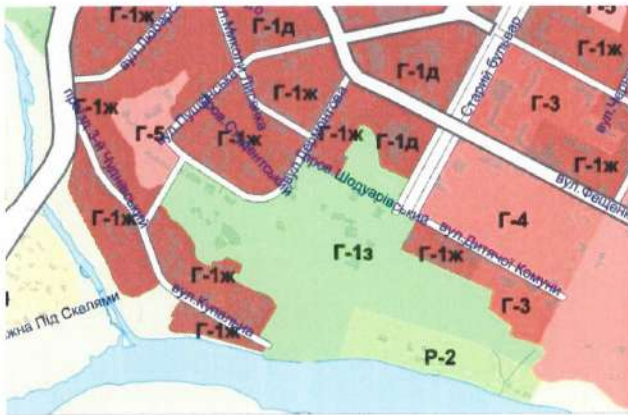
Фрагмент з Плану зонування



Фрагмент з Генерального плану

На фрагментах чітко видно, що зона мішаної багатоповерхової забудови та громадської забудови Ж-4 (Зонінг) перекриває територію садибної житлової забудови (генеральний план).

### 3. Район пров. 3-го Чуднівського.



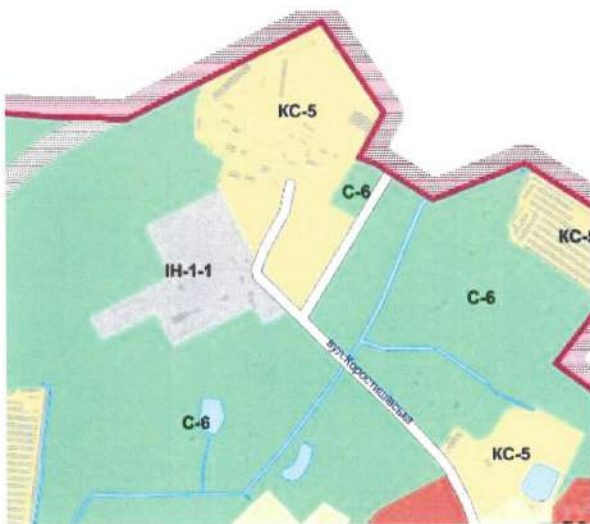
Фрагмент з Плану зонування



Фрагмент з Генерального плану

На фрагментах видно, що рекреаційна зона природних ландшафтів Р-1 (Зонінг) перекриває територію мало та середньоповерхової житлової забудови, садибної житлової забудови (генеральний план), і по факту — житлова забудова сформована до затвердження містобудівної документації та земельні ділянки перебувають в приватній власності.

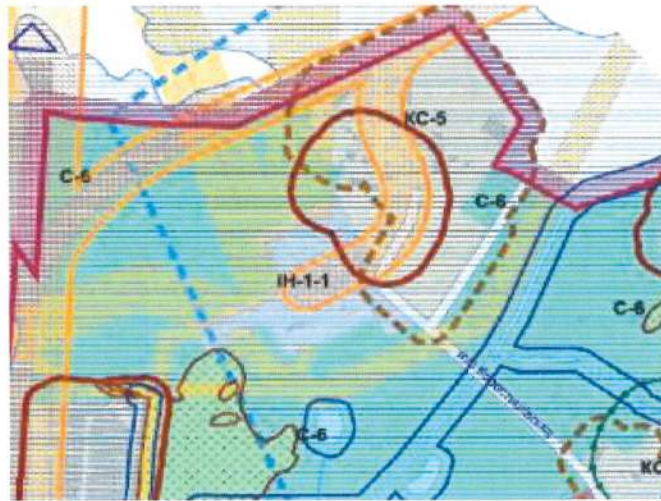
### 4. Район вул. Коростишівської.



Фрагмент з Плану зонування



Фрагмент з Генерального плану



Фрагмент з Плану зонування (планувальні обмеження)

На фрагментах видно, що зона зелених насаджень в санітарно-захисних зонах С-6 (Зонінг) перекриває територію садибної житлової забудови (генеральний план), житлова забудова сформована до затвердження містобудівної документації та земельні ділянки перебувають в приватній власності.

Також потребують впорядкування планувальні обмеження плану зонування.

#### 5. Район вул. Чуднівської та р. Тетерів.



Фрагмент з Плану зонування



Фрагмент з Генерального плану



Проектний план містобудівної документації "Детальний план території в районі вулиці Чуднівської та р. Тетерів у м. Житомирі. Коригування".

На фрагментах чітко видно, що зона мішаної багатоповерхової забудови та громадської забудови Ж-4 (Зонінг) перекриває територію спортивних закладів (генеральний план) та згідно графічних матеріалів детального плану теж вбачається необхідність внесення змін до існуючої містобудівної документації.

### 6. Район вул. Героїв Крут



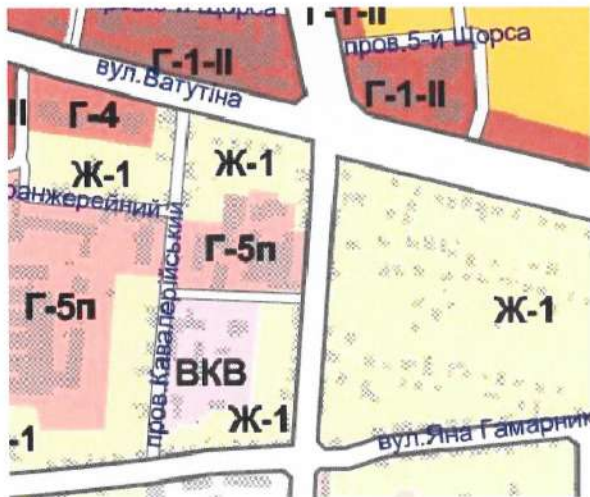
Фрагмент з Плану зонування



Фрагмент з Генерального плану

На фрагментах видно, що зона перспективної багатоповерхової житлової забудови ( зона реконструкції) Ж-5 (Зонінг) та територія реконструкції садибної та багатоквартирної малоповерхової забудови під багатоквартирну житлову забудову (генеральний план) потребує внесення змін на зону мішаної багатоповерхової забудови та громадської забудови Ж-4.

### 7. Район вул. Покровської.



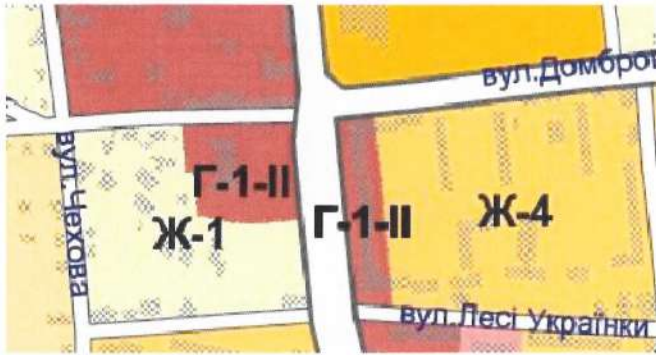
Фрагмент з Плану зонування



Фрагмент з Генерального плану

На цих фрагментах видно, що і на матеріалах зонінгу та генерального плану зазначена територія житлової вулиці - проектуємий проїзд, який потребує видалення з матеріалів, в зв'язку з неможливістю та відсутністю необхідності його влаштування.

## 8. Район вулиць Лесі Українки та Перемоги.



Фрагмент з Плану зонування



Фрагмент з Генерального плану

На фрагментах містобудівної документації видно, що зона садибної житлової забудови Ж-1 (Зонінг) та територія садибної житлової забудови відповідно до матеріалів генерального плану потребує коригування, в зв'язку з тим, що фактично на частині території розміщена багатоповерхова та громадська забудова Ж- 4.

## 9. Район вул. Перемоги та пров. Червоного.



Фрагмент з Плану зонування



Фрагмент з Генерального плану

На фрагментах чітко видно, що зона садибної забудови Ж-1 (Зонінг) перекриває територію житлової багатоквартирної забудови (генеральний план).

Це лише декілька з прикладів не відповідності плану зонування генеральному плану міста Житомира, які наведені для наочності.

Не по всіх вулицях, які на графічних матеріалах Генерального плану та Зонінгу мають умовне позначення «житлова вулиця», визначена зона ТР-2.

Окремої інвентаризації та, можливо, коригування потребують обмеження, що визначені навколо об'єктів енергетичної інфраструктури, недіючих підприємств.

Потребують впорядкування та внесення на креслення генерального плану та плану зонування наявні інженерні мережі.

Також виникає необхідність впорядкування фактичного користування земельними ділянками громадянами, які використали своє право на безоплатну передачу у власність земельних ділянок із земель комунальної власності з цільовим призначенням "для будівництва та обслуговування житлового будинку,

господарських будівель і споруд” шляхом надання можливості узаконення такого користування з іншим цільовим призначенням в зоні садибної житлової забудови.

## **VI. Результати містобудівного моніторингу.**

Підсумовуючи вищевикладене, можливо дійти наступних висновків:

1) Існуюча містобудівна документація не повністю враховує відомості щодо власників земельних ділянок та землекористувачів, що утруднює та порушує їх права на використання належних земельних ділянок за цільовим призначенням.

2) Опираючись на дані моніторингу щодо видачі Департаментом дозвільних документів на проведення забудови (будівельні паспорти на містобудівні умови і обмеження у забудові земельної ділянки) можна зробити висновок про зменшення кількості ініціатив власників та землекористувачів щодо проведення законної забудови. Акцент зроблений саме на слові «законна», так як важко уявити, що будівництво не проводиться у зв'язку із життєвою необхідністю. Тому саме зміни в містобудівну документацію має спонукати власників земельних ділянок та землекористувачів у проведенні законної забудови.

3) Зміна меж та залучення нових територій в межі міста Житомира може вирішити питання нових напрямків розвитку деяких районів міста та гармонійного розвитку.

4) Внесення змін в існуючу містобудівну документацію є нагальним, так як практика надання спеціального зонального погодження, надання земельним ділянкам статусу вимушеної невідповідності зонінгу має бути виключенням, а на сьогодні, кількість таких заходів збільшується.

5) Невідповідності між планом зонування та генеральним планом міста Житомира потребують також внесення змін у ці документації. Однак, конкретні зміни слід детально вивчити окремо, цей звіт не може у повній мірі висвітлити проблему.

6) Необхідно детально пропрацювати напрямки перспективного розвитку міста, з урахуванням проведеної децентралізації, створенням Житомирської міської об'єднаної територіальної громади, приміських ОТГ, думки громадськості. Це можливо зробити під час розробки технічного завдання на зміни до документацій.

Начальник Служби містобудівного  
кадастру департаменту містобудування  
та земельних відносин міської ради



Сергій ДАВИДЮК