

ПРОТОКОЛ №2

громадських слухань щодо врахування громадських інтересів у проекті містобудівної документації «Детальний план території в районі вулиці Кемського Сергія, 105, м. Коростень, Коростенського району, Житомирської області для уточнення містобудівних умов та обмежень та з метою зміни цільового призначення земельних ділянок відповідно до функціонального призначення Плану зонування території міста Коростень»

Місце проведення: Житомирська обл., м. Коростень, вул. Грушевського, 22

Час проведення: 17 вересня 2025 року о 14 год. 00 хв.

Предмет громадських слухань: Детальний план території в районі вулиці Кемського Сергія, 105, м. Коростень, Коростенського району, Житомирської області для уточнення містобудівних умов та обмежень та з метою зміни цільового призначення земельних ділянок відповідно до функціонального призначення Плану зонування території міста Коростень

Кількість учасників: 12

Замовник розроблення містобудівної документації: Виконавчий комітет Коростенської міської ради

Розробник містобудівної документації: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЗЕМЕЛЬНА КОМПАНІЯ УКРАГРОРЕГІОН"

Присутні:

Голова зборів - заступник міського голови з питань діяльності виконавчих органів ради Корнійчук Володимир Олександрович;

Начальник відділу архітектури та містобудування виконавчого комітету Коростенської міської ради – головний архітектор Тумаш Сергій Павлович;
Головний спеціаліст відділу архітектури та містобудування Жолудь Алла Василівна;

Заступник начальника управління земельних відносин та комунальної власності – начальник відділу земельних відносин Мельниченко Олег Петрович;

Заступник начальника управління економіки Гомонов Володимир Павлович.

Директор ТОВ "Земельна компанія Укragрорегіон" - Стасюк Сергій Володимирович;

Інженер-землевпорядник - Ігнатенко Віталій Павлович.

Громадяни (згідно з реєстром)

ПОРЯДОК ДЕННИЙ:

1. Висвітлення мети громадських слухань.
2. Обговорення матеріалів містобудівної документації: «Детальний план території в районі вулиці Кемського Сергія, 105, м. Коростень, Коростенського району, Житомирської області для уточнення містобудівних умов та обмежень та з метою зміни цільового призначення земельних ділянок відповідно до функціонального призначення Плану зонування території міста Коростень».
3. Узагальнення пропозиції та підведення підсумків проведення громадських слухань, рекомендації замовнику.

Головуючий запропонував присутнім регламент зборів, тривалість до 1 години, виступи представників проектної організації та інвестора – до 15 хв., запитання та пропозиції мешканців, виступи представників громадськості, внесення пропозицій і побажань до детального плану території – до 3 хв. кожному виступаючому.

РОЗГЛЯД ПОРЯДКУ ДЕННОГО:

1. **Висвітлення мети громадських слухань – це містобудівна документація, а саме: Детальний план території в районі вулиці Кемського Сергія, 105, м. Коростень, Коростенського району, Житомирської області для уточнення містобудівних умов та обмежень та з метою зміни цільового призначення земельних ділянок відповідно до функціонального призначення Плану зонування території міста Коростень**

Містобудівна документація розроблена на підставі рішення Коростенської міської ради сорок другої сесії VIII скликання №2178 від 20.02.2025р. «Про надання дозволу на розробку детальних планів території».

Детальний план території розробляється на земельну ділянку, що розташована в межах міста Коростеня, в районі вулиці Кемського Сергія, 105, відповідно до чинного законодавства з використанням матеріалів містобудівного та земельного кадастрів.

Оголошення щодо проведення громадського обговорення було розміщено на сайті Коростенської міської ради в розділі «Оголошення» з посиланням на проєкт детального планування для врахування пропозицій громадськості.

Відповідно з даною проектною документацією також можна було ознайомитись у приміщенні Коростенської міської ради за адресою: 11500, Житомирська обл., м. Коростень, вул. Грушевського, 22 (8 кабінет).

Головуючий наголосив, що сьогодні (17 вересня 2025 р.) проходить презентація проєкту містобудівної документації та надав слово представнику проектної організації.

Інженер-землевпорядник - Ігнатенко Віталій Павлович

Детальний план території (далі ДПТ) є містобудівною документацією, яка призначена для обґрунтування стратегії планування, забудови та іншого використання території для будівництва. ДПТ виконується відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», ДБН Б.1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні», вимог постанови Кабінету Міністрів України від 01.09.2021 № 926 «Порядок розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації», Завдання на розроблення детального плану території та з дотриманням вимог діючих будівельних норм, правил, інструкцій та стандартів.

Площа території проектування визначена відповідно до викопіювання із Генерального плану міста Коростеня Житомирської області та становить 8,8 га.

Територія знаходиться в північній частині міста із сформованою забудовою. Оточена землями житлової та громадської забудови, відводом автомобільної дороги загального користування державного значення М-07 Київ-Ковель-Ягодин.

При розробці ДПТ були використані наступні вихідні дані:

- дані топографічної зйомки масштабу 1:500 в державній системі координат УСК-2000 виконані в 2025 році;
- містобудівна документація «Схема планування території Житомирської області» затверджена рішенням Житомирської обласної ради від 07.03.2018 р. № 966;
- містобудівна документація «Внесення змін до генерального плану міста Коростень Житомирської області» від 30.12.2018 р. №1341;
- містобудівна документація «План зонування (зонінг) м. Коростень Житомирської області»;
- Історико-архітектурний опорний план з визначенням історичних ареалів м. Коростеня Житомирської області;
- Інвестиційні наміри;
- дані Держгеокадастру.

Основною метою проекту є: зміна цільового призначення земельної ділянки; визначення планувальної структури об'єкту будівництва відповідно до чинних Державних будівельних норм; визначення переважних, супутніх видів використання території земельної ділянки, містобудівних умов та обмежень; залучення інвестицій та створення додаткових робочих місць, що сприятиме наповненню місцевого бюджету та підвищенню рівня доходів населення.

Строк розрахункового етапу проекту становить до 5 років.

Проектними рішеннями ДПТ передбачається розвиток житлової та громадської забудови з урахуванням сучасних потреб мешканців і містобудівних перспектив. Територія має зручне транспортне положення – безпосередній виїзд на трасу М-07.

Даним проектом передбачено розміщення:

1. Закладу громадського харчування (McDonald's) на 350 м² на 100 посадочних місць.
2. Закладу торгівлі (АТБ) площею 370 м².

3. Парковки на 37 машино-місць для тимчасового зберігання автомобілів.
4. Дизель-генератор.
5. Садібні житлові будинки.
6. Заглиблене бомбосховище.

Відсоток забудови земельної ділянки закладу громадського харчування становить 35,5%, закладу торгівлі – 23%.

Зокрема, у складі житлової території запроєктовано розміщення 10 нових садибних житлових будинків, при цьому із наявних 32 житлових будинків зберігається 29, а на трьох земельних ділянках (1810700000:02:041:0088, 1810700000:02:041:0142, 1810700000:02:041:0148), відповідно до власника цих ділянок, передбачається демонтаж існуючих житлових будинків з подальшим розміщенням об'єктів громадського обслуговування.

Водопостачання та водовідведення передбачається від існуючих інженерних мереж, що проходять по вулиці Кемського Сергія.

Електропостачання – підключення до міської електромережі з урахуванням розрахункового навантаження з встановленням додаткових трансформаторів.

Для захисту від підтоплення передбачено вертикальне планування, організацію поверхневого стоку, за потреби – дренажні заходи, підсіпка території, а також реконструкція існуючої водовідвідної каналізації.

Вулична мережа представлена у вигляді двох магістральних вулиць шириною 28-30 метрів та три житлові вулиці шириною 12 метрів.

Передбачено організацію окремих заїздів та виїздів із дороги державного значення; облаштування внутрішньомайданчикової вулично-дорожньої мережі; стоянки для автомобілів відвідувачів і працівників (нормативні розрахунки місць зберігання авто виконані відповідно до ДБН); пішохідні зв'язки між житловими кварталами та об'єктами обслуговування.

Також в межах ДПТ передбачена розв'язка в двох рівнях згідно Генерального плану міста Коростеня.

Транспортне обслуговування населення забезпечується існуючими та проєктними автобусними маршрутами та маршрутними таксі. Існуючий автобусний маршрут та маршрутне таксі по вулиці Кемського Сергія переноситься на проєктну вулицю №1 з розміщенням двох зупинок громадського транспорту. Нормативний радіус пішохідної доступності до зупинок громадського транспорту у садибній забудові витриманий – 600,0 м (згідно з пунктом 10.4.9 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій»)

Існуючі приміські та міжнародні автобусні маршрути курсують по автомобільній дорозі загального користування державного значення М-07 Київ-Ковель-Ягодин, на якій розміщено дві зупинки громадського транспорту в межах проєктування.

Загалом територія сформована як територія житлової та громадської забудови та територія транспортної інфраструктури, а саме транспортно-складська забудова та територія вулично-дорожньої мережі.

В межах проєктування розташовані існуючі житлові садибні будинки (1-2 пов.), заклади громадського харчування (кафе), існуюча АЗС.

Рельєф відносно рівний, однак згідно з Генеральним планом міста частина належить до підтоплених, що враховано в проектних рішеннях.

2. Учасникам було запропоновано обговорити вище надану інформацію, поставити запитання, надавати свої зауваження та пропозиції.

Запитання:

Тумаш Сергій – начальник відділу архітектури та містобудування - головний архітектор міста:

- *Каналізація буде прокладатися до існуючих міських очисних споруд?*

Відповідь:

Ігнатенко Віталій - інженер-землевпорядник:

- *Подача до об'єктів води буде з міста (в районі колишньої районної поліклініки), а скид в міські очисні споруди. Куди саме, це все буде зазначено в технічних умовах КП «Водоканал». Наразі вони ще не отримані, але попередньо питання обговорювалось із головним інженером підприємства.*

Запитання:

Тумаш Сергій – начальник відділу архітектури та містобудування - головний архітектор міста:

- *Що планується роботи з існуючим трансформатором струму, що знаходиться на розі, та як, можливо, Вами планується в подальшому оформлення даної земельної ділянки для власних потреб?*

Відповідь:

Ігнатенко Віталій - інженер-землевпорядник:

- *Трансформатор залишиться на тому ж місці, але буде замінений на новий, більш сучасний та потужний. Всі електричні мережі, які наразі знаходяться над землею, будуть сховані під землю та погоджені з обленерго. Жодного стовпа там не буде.*

Запитання:

Корнійчук Володимир – заступник міського голови:

- *В районі проектуемого будівництва по автомобільній дорозі загального користування державного значення М-07 Київ-Ковель-Ягодин на регульованому світлофорами перехресті в напрямку міста Овруч при повороті на право через 25-30 метрів наявний ще один світлофор. Як Ви бачите цю розв'язку? Чи доречний буде цей світлофор, чи можливо, як варіант, цей відрізок дороги розмежувати дорожніми знаками?*

Відповідь:

Ігнатенко Віталій - інженер-землевпорядник:

- *Це питання досить складне, тому буде додатково погоджуватися з відповідними службами.*

Запитання:

Тумаш Сергій – начальник відділу архітектури та містобудування - головний архітектор міста:

- *Чи будуть організовані велосипедні доріжки?*

Відповідь:

Ігнатенко Віталій - інженер-землевпорядник:

- Так, згідно проєкту в межах існуючої дороги запроєктовані велосипедні доріжки, що зазначено в плані на розрізах.

Запитання:

Мельниченко Олег - Заступник начальника управління земельних відносин та комунальної власності – начальник відділу земельних відносин:

- Цей проєкт будівництва буде реалізовано на землях приватної власності чи додатково планується залучати землі комунальної власності?

Відповідь:

Ігнатенко Віталій - інженер-землевпорядник:

- Всі об'єкти, які ми плануємо капітально побудувати, будуть розміщені на землях приватної власності. Після затвердження детального плану території буде підніматися питання щодо оформлення земельної ділянки в оренду під трансформатором з цільовим призначенням 12.04 «Для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства».

Запитання:

Тумаш Сергій – начальник відділу архітектури та містобудування - головний архітектор міста:

- Чи погоджені виїзди та заїзди на дорогу загального користування державного значення з Державною службою автомобільних доріг України?

Відповідь:

Ігнатенко Віталій - інженер-землевпорядник:

- Проєктною організацією розроблена документація на влаштування виїздів/заїздів. Наразі триває її погодження.

Запитання:

Тумаш Сергій – начальник відділу архітектури та містобудування - головний архітектор міста:

- Чи отримані вже технічні умови на перенесення електромережі?

Відповідь:

Ігнатенко Віталій - інженер-землевпорядник:

- Наразі ще ні.

Запитання:

Тумаш Сергій – начальник відділу архітектури та містобудування - головний архітектор міста:

- Які строки будівництва, враховуючи, що потрібно розробляти проєктну документацію на будівництво?

Відповідь:

Ігнатенко Віталій - інженер-землевпорядник:

- Проєктна документація вже є, потрібно буде зробити тільки прив'язку.

Запитання:

Заступник начальника управління земельних відносин та комунальної власності – начальник відділу земельних відносин:

- *McDonald's* це буде споруда з легких конструкцій?

Відповідь:

Стасюк Сергій - Директор ТОВ "Земельна компанія Укграгореґіон»:

- *Ні, наразі всі будівлі McDonald's проєктуються за новими нормативами і досить швидко будуються за однією концепцією, це цегла, монолітні перекриття та навісні конструкції, які всі стандартизовані.*

Запитання:

Тумаш Сергій – начальник відділу архітектури та містобудування - головний архітектор міста:

- *Чи буде передбачено будівництво укриття?*

Відповідь:

Ігнатенко Віталій - інженер-землевпорядник:

- *Так, згідно з державними будівельними нормами ДБН В.2.2-5:2023 «Захисні споруди цивільного захисту» це є обов'язково. Тому укриття буде будуватися.*

3. Узагальнення пропозицій та підведення підсумків проведення громадських слухань, рекомендації замовнику.

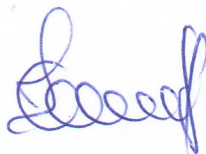
Вважати громадські слухання щодо врахування громадських інтересів по матеріалах містобудівної документації «Детальний план території в районі вулиці Кемського Сергія, 105, м. Коростень, Коростенського району, Житомирської області для уточнення містобудівних умов та обмежень та з метою зміни цільового призначення земельних ділянок відповідно до функціонального призначення Плану зонування території міста Коростень» такими, що відбулися у повній відповідності до діючого законодавства та в повному обсязі підтримано учасниками громадських слухань.

Рекомендувати проєкт зазначеної вище містобудівної документації подати на розгляд обласної архітектурно-містобудівної ради при Департаменті регіонального розвитку Житомирської обласної державної адміністрації.

До протоколу додається:

1. Файл відео фіксації.
2. Журнал реєстрації учасників громадських слухань.

Головуючий,
заступник міського голови



Володимир КОРНІЙЧУК

Начальник відділу
архітектури та містобудування -
головний архітектор міста Коростеня



Сергій ТУМАШ

ЖУРНАЛ

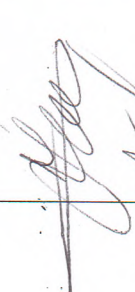
реєстрації пропозицій громадськості до проекту

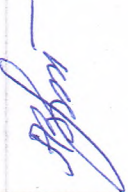
ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ В РАЙОНІ ВУЛИЦЬ КЕМСЬКОГО СЕРГІЯ, 105, М.
КОРОСТЕНЬ, КОРОСТЕНСЬКОГО РАЙОНУ, ЖИТОМИРСЬКОЇ ОБЛАСТІ ДЛЯ
УТОЧНЕННЯ МІСТОБУДУВНИХ УМОВ ТА ОБМЕЖЕНЬ ТА З МЕТОЮ ЗМІНИ

ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ВІДПОВІДНО ДО
ФУНКЦІОНАЛЬНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ПЛАНУ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ МІСТА
КОРОСТЕНЬ

Замовник: ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ КОРОСТЕНСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

Виконавець: Товариство з обмеженою відповідальністю «ЗЕМЕЛЬНА КОМПАНІЯ УКРАГРОРЕГІОН»

Прізвище, ім'я, по батькові (для фізичних осіб) або прізвище, ім'я, по батькові представника і найменування (для юридичних осіб)	Контактний телефон	Адреса реєстрації або фактична адреса проживання (для фізичних осіб) або місцезнаходження (для юридичних осіб)	Пропозиції громадськості (обґрунтування з урахуванням вимог законодавства, будівельних норм, державних стандартів і правил)	Підпис
Селезньова Тетяна Володимирівна Семеник Тетяна Миколаївна Богданчук Ніколас Анатолійович Гисаров Григорій Григорійович Ваненко Ольга Миколаївна	04142 9-62-75	м. Коростень		    
Бончаров Володимир Павлович Корнійчук Володимир Олександрович Майвиський Олег Петрович	0689638191 067 2538881	м. Коростень м. Коростень		  

Прізвище, ім'я, по батькові (для фізичних осіб) або прізвище, ім'я, по батькові представника і найменування (для юридичних осіб)	Контактний телефон	Адреса реєстрації або фактична адреса проживання (для фізичних осіб) або місцезнаходження (для юридичних осіб)	Пропозиції громадськості (обґрунтування з урахуванням вимог законодавства, будівельних норм, державних стандартів і правил)	Підпис
Жулан С. П.	0689651303	м. Коростень вул. Т. Богуня, 90		
Молчан Анна Василів Григоренко Віталій Фаблюк	(067) 338-12-79	м. Коростень вул. Шухомля Римона, 22-А кв. 15 с. Урміні вул. Київська Д. 53 кв. 98		 
Спасюк Сергій Володимирович	109713691996	м. Київ, вул. Серіна, Львівська, 9/61, кв. 79		