

Протокол громадських слухань

проєкту Аналітичного звіту за результатами проведення містобудівного моніторингу містобудівної документації міста Одеси за 2023 рік

м. Одеса

«18» липня 2025 року

Громадське обговорення проєкту Аналітичного звіту за результатами проведення містобудівного моніторингу містобудівної документації міста Одеси за 2023 рік (далі – проєкт Аналітичного звіту) проводяться з 07 липня по 24 липня 2025 року, відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», Порядку проведення містобудівного моніторингу, затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України 01 вересня 2011 року № 170 (в редакції наказу Міністерства розвитку громад та територій України від 14 грудня 2021 року № 333), Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку проведення громадських слухань щодо проєктів містобудівної документації на місцевому рівні» від 25 травня 2011 року № 555 із змінами.

Громадські слухання щодо проєкту Аналітичного звіту, відбулись 18 липня 2025 року.

Організатор громадських слухань: Департамент архітектури, містобудування та земельних відносин Одеської міської ради.

Розробник проєкту Аналітичного звіту: Департамент архітектури та містобудування Одеської міської ради (наразі - Департамент архітектури, містобудування та земельних відносин Одеської міської ради, як правонаприємник Департаменту архітектури та містобудування Одеської міської ради).

Місце проведення громадських слухань: приміщення Центру надання адміністративних послуг Одеської міської ради (м. Одеса, вул. Косовська, 2-Д).

Час проведення громадських слухань: 18 липня 2025 року о 14⁰⁰.

Інформацію щодо проведення заходу доведено до відома громадськості на офіційному сайті Одеської міської ради (<https://omr.gov.ua/ua/announce/242337/>).

Відеозапис слухань: <https://www.youtube.com/live/nKUni-dok-s>.

У громадських слуханнях взяли участь: працівники Департаменту архітектури, містобудування та земельних відносин Одеської міської ради, депутати Одеської міської ради, депутати Одеської міської ради та громадськість (список реєстрації додається).

Головуючий: Казанцева Н.К. – начальник управління архітектури та містобудування Департаменту архітектури, містобудування та земельних відносин Одеської міської ради.

Вхід для участі в громадських слуханнях: вільний.

СЛУХАЛИ:

Вступне слово головуючого, який повідомив про порядок та регламент проведення громадських слухань проекту Аналітичного звіту за результатами проведення містобудівного моніторингу містобудівної документації міста Одеси за 2023 рік, відповідно до вимог Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»; Порядку проведення містобудівного моніторингу, затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України 01 вересня 2011 року № 170 (в редакції наказу Міністерства розвитку громад та територій України від 14 грудня 2021 року № 333), із застосуванням організаційних процедур, встановлених відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку проведення громадських слухань щодо проектів містобудівної документації на місцевому рівні» від 25 травня 2011 року № 555 із змінами.

Також, головуючий визначив, що аналіз отриманих даних в процесі містобудівного моніторингу, та підготовка проекту Аналітичного звіту за 2023 рік були виконані фахівцями Служби містобудівного кадастру та відділу Генерального плану міста Департаменту архітектури та містобудування Одеської міської ради (наразі – Департамент архітектури, містобудування та земельних відносин Одеської міської ради, як правонаприємник Департаменту архітектури та містобудування Одеської міської ради).

Головуючий запропонував регламент обговорення, порядок ведення протоколу, подання письмових та усних пропозицій та оголосив

ПОРЯДОК ДЕННИЙ:

1. Доповіді фахівців Департаменту архітектури, містобудування та земельних відносин Одеської міської ради (далі – Департаменту) - виконавців проекту Аналітичного звіту за 2023 рік – по 15 хв.
2. Питання до доповідачів і відповіді на них – 10 хв.
3. Обговорення – 20 хв.
4. Підведення підсумків.

Проти регламенту і порядку денного заперечень не було.

Далі головуючий надав слово виконавцю проекту Аналітичного звіту за 2023 рік та присутні заслухали доповідь в.о. начальника відділу Генерального плану міста Департаменту Оленіної М.П. щодо механізму проведення містобудівного моніторингу, що здійснювалась фахівцями Департаменту з урахуванням вимог Порядку проведення містобудівного моніторингу, затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України 01.09.2011 № 170 (зі змінами, внесеними наказом Міністерства розвитку громад та територій України від 14.12.2021, що набув чинності у 2022 році), з метою обґрунтування необхідності внесення змін до відповідної містобудівної документації та оновлення даних містобудівного кадастру.

Завданням містобудівного моніторингу є отримання показників стану і змін об'єктів містобудування відповідно до містобудівної документації для оцінки та прогнозу впливу на забезпечення сталого розвитку територій з урахуванням державних та громадських інтересів.

Постановою Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2021 р. № 926 «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації», визначено:

- «Необхідність та параметри внесення змін до містобудівної документації обґрунтовуються відповідним уповноваженим органом містобудування та архітектури на підставі містобудівного моніторингу».

- «Внесення змін до містобудівної документації без попереднього проведення містобудівного моніторингу її реалізації не допускається».

Присутніх було проінформовано про виконання наступних етапів містобудівного моніторингу за 2023 рік, а саме:

- 1 етап: визначення об'єкту та обсягів містобудівного моніторингу: Генеральний план м. Одеси, затверджений рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 № 6489-VI, у складі якого також розглянутий план зонування території (Зонінг) м. Одеси, затверджений рішенням Одеської міської ради від 19.10.2016 № 1316-VII;

2 етап: інформування громадськості щодо початку підготовки аналітичного звіту шляхом розміщення інформаційного повідомлення на офіційному вебсайті міста з 08 серпня до 30 серпня 2024 року, у встановлений термін на адресу Департаменту надійшло 17 звернень з зауваженнями та пропозиціями (додаток до проєкту Аналітичного звіту).

- 3 етап: збір даних що забезпечують отримання результатів містобудівного моніторингу (надіслано більш 40 листів, отримані відповіді враховані при складанні проєкту Аналітичного звіту);

- 4 етап: опрацювання пропозицій громадськості щодо необхідності здійснення моніторингу окремих об'єктів містобудування (аналіз та складання додатку № 2 до проєкту Аналітичного звіту);

- 5 етап: обробка отриманих даних у процесі містобудівного моніторингу, формування та наповнення Базу Містобудівного кадастру (аналіз, приклади у додатку 3);

- 6 етап: аналіз отриманих даних в процесі містобудівного моніторингу, підготовка та складання проєкту Аналітичного звіту.

Також визначено, що згідно з Порядком № 170, наразі триває виконання 7 етапу: проведення громадських обговорень (у тому числі: громадських слухань) проєкту Аналітичного звіту.

Для проведення процедури громадського обговорення проєкт Аналітичного звіту представлений з 07 липня по 24 липня 2025 року в електронному вигляді на офіційному сайті Одеської міської ради (<https://omr.gov.ua/ua/announce/242337/>); та згідно з вимогами Порядку № 170 розгляд його триватиме до 01 серпня 2025 року.

Також визначено, що допрацьований проєкт Аналітичного звіту за 2023 рік за результатами громадського обговорення, планується затвердити відповідним уповноваженим органом містобудування та архітектури – Департаментом архітектури, містобудування та земельних відносин Одеської міської ради, як

правоприємником Департаменту архітектури та містобудування Одеської міської ради, та у подальшому, буде є однією з складових вихідних даних для внесення змін/оновлення відповідної містобудівної документації.

Потім з доповіддю виступив начальник Служби містобудівного кадастру Департаменту архітектури та містобудування Одеської міської ради Греков О.С., та надав інформацію щодо містобудівного моніторингу чинної містобудівної документації, що проводився Департаментом протягом 10 років з моменту затвердження Генерального плану в 2015 році, та визначив, що до набуття чинності у 2022 році Порядку проведення містобудівного моніторингу, затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України 01.09.2011 № 170 (зі змінами, внесеними наказом Міністерства розвитку громад та територій України від 14.12.2021) проведення моніторингу не вимагало складання відповідного Аналітичного звіту. Після набуття чинності зазначеного Порядку, було визначено період моніторингу - станом на 2023 рік, об'єкт моніторингу – Генеральний план м. Одеси, та організована процедура складання Аналітичного звіту.

Присутніх було проінформовано щодо принципів виконання моніторингу:

- моніторинг встановлення відповідності проектних рішень усіх видів містобудівної документації між собою; відповідності документам стратегічного планування усіх рівнів; а також відповідності містобудівної документації чинним нормативно-правовим актам з питань містобудівної діяльності та державним будівельним нормам.

- суперечності прийнятих планувальних рішень містобудівної документації (Генерального плану, Зонінгу, детальних планів територій);

- реалізація завдань, передбачених чинним Генеральним планом.

Оцінка відповідності проектних рішень усіх видів містобудівної документації між собою здійснювалась шляхом порівняльного аналізу всіх видів містобудівної документації, чинних на території м. Одеси станом на 31.12.2023 (Генерального плану м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 № 6489-VI; плану зонування території (Зонінгу) м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради від 19.10.2016 № 1316-VII; детальних планів територій, затверджених рішеннями Одеської міської ради) за допомогою програмних засобів ГІС містобудівного кадастру Департаменту на платформі ArcGIS.

За результатами проведеного аналізу визначено, що основні положення Генерального плану та планувальні рішення Зонінгу відповідають один одному. Але, при розробленні Зонінгу, під час визначення відповідних функціональних зон, при відображенні існуючої забудови територій, інженерно-транспортної інфраструктури, а також основних елементів планувальної структури територій, не всі місцеві умови були враховані; також, в процесі використання Зонінгу виявлені проблемні ділянки території міста, як приклад: визначення меж територіальної зони ТР-2 - зони транспортної інфраструктури. Більша частина цієї зони була визначена з врахуванням червоних ліній магістральних та житлових вулиць, що затверджені Генеральним планом міста. Але, розробник проєкту Зонінгу під час визначення зони ТР-2 не врахував всі місцеві умови та існуючу забудову: наявні об'єкти культурної спадщини та інші опорні будівлі в процесі

розробки містобудівної документації - Зонінгу. В деяких випадках, зона ТР-2 не враховує історично складену лінію забудови. Також, в процесі використання матеріалів Зонінгу, фахівцями Департаменту виявлені деякі технічні недоліки, що теж потребують уважного розгляду та врахування при внесенні змін до містобудівної документації.

Таким чином, визначена потреба в урахуванні фактичних змін в функціонально-планувальній організації території міста, як факторів, що мають бути закладені в стратегію розвитку міста на найближчі роки та теж потребуються внесення відповідних змін в чинну містобудівну документацію.

Казанцевій Н.К. було проінформовано присутніх, що за результатами проведення містобудівного моніторингу станом на 2023 рік виявлено:

1. Містобудівна документація потребує оновлення та внесення відповідних змін, та на сьогодні не відповідає нормам та положенням ряду нормативних документів, зокрема, Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку», Закону України «Про національну інфраструктуру геопросторових даних», Постанові Кабінету міністрів України від 01.09.2021 № 926 «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації».

2. Потребують уважного розгляду та при необхідності врахування при розробленні проєкту змін до містобудівної документації пропозиції громадськості, а також усі виявлені технічні недоліки фахівцями Департаменту.

Тобто, наразі існує потреба та необхідність у оновленні та внесенні змін до Генерального плану міста Одеси та плану зонування території (зонінгу) м. Одеси (згідно з чинним законодавством, як складовій Генерального плану) з врахуванням актуальної ситуації в країні, регіоні, місті, та розробки містобудівної документації на сучасному рівні відповідно до вимог чинного містобудівного законодавства.

Також визначено, що початок розробки проєкту змін до Генерального плану міста можливий тільки після розроблення та затвердження нового історико-архітектурного опорного плану м. Одеси, як складової частини проєкту змін до Генерального плану міста. Але, після ухвали рішення про внесення за прискореної процедурою культурно-історичної пам'ятки «Історичний центр міста-порту Одеси» до «Списку Всесвітньої спадщини під загрозою» Комітет всесвітньої спадщини ЮНЕСКО від 25 січня 2023 року, була визначена необхідність у передньому розробленні та затвердженні науково-проектної документації щодо меж та режимів використання об'єкту та буферної зони об'єкту всесвітньої спадщини ЮНЕСКО «Історичний центр Одеси». В зв'язку з тим, визначити можливий термін початку розробки проєкту змін до Генерального плану міста не вбачається можливим.

З урахуванням вищевказаних проблем, у тому числі: із визначенням терміну початку розробки проєкту змін до містобудівної документації, та за результатами містобудівного моніторингу за 2023 рік; визначена необхідність виконання заходів щодо оновлення/внесення змін у містобудівну документацію у наступній послідовності:

1. Проведення процедури оновлення містобудівної документації (Генерального плану м. Одеси), яке не пов'язане із внесенням змін до неї, що передбачає:

- актуалізацію картографо-геодезичної основи міста;
- перенесення даних щодо містобудівної документації з паперових носіїв у векторну цифрову форму, з урахуванням вимог постанови Кабінету Міністрів України від 9 серпня 2024 р. № 909 “Деякі питання реалізації експериментального проекту щодо запровадження Містобудівного кадастру на державному рівні;
- приведення містобудівної документації у відповідність з вимогами законодавства в частині формату зберігання та оброблення даних, зокрема вимог щодо структури бази геопросторових даних містобудівної документації.

2. Розробка та затвердження Концепції інтегрованого розвитку території Одеської територіальної громади, як вихідних даних для розроблення містобудівної документації на місцевому рівні, згідно з Порядком, затвердженим Міністерством розвитку громад та територій України від 22.09.2022 № 172 (може виконуватись одночасно з процедурою оновлення);

3. Розробка та затвердження проекту внесення змін до Генерального плану м. Одеси (можливо розпочати після розроблення та затвердження нового історико-архітектурного опорного плану м. Одеси, розробленого з урахуванням науково-проектної документації щодо меж та режимів використання об'єкту та буферної зони об'єкту всесвітньої спадщини ЮНЕСКО «Історичний центр Одеси»).

Після виступу виконавців проекту Аналітичного звіту головуючий оголосив про перехід до заслуховування запитань та пропозицій від учасників громадських слухань.

ВИСТУПИЛИ:

- громадянка Петропавлівська Н.М. з питанням щодо усунення тимчасових невідповідностей затверджених детальних планів територій при розробленні проекту змін до Генплану, та подальших дій Одеської міської ради щодо створення та збереження парку Ювілейного на берегових схилах;

- громадянка Макарчук О. М., щодо внесення змін до функціонального призначення земельної ділянки за адресою: вул. Розкидайлівська, 56а;

- депутат Одеської міської ради Корнієнко В.О. з питанням ініціювання з боку Департаменту звернень у право охорони органі щодо виявлених порушень містобудівного законодавства;

- депутатка Одеської міської ради Квасніцька О.В. висловила підтримку виконанню містобудівного моніторингу, складанню відповідного Аналітичного звіту за його результатами; також звернула увагу щодо необхідності врахування у Аналітичному звіті інформації з проблемних питань інженерних мереж; складних інженерно-геологічних умов території міста; аналізу впливу на довкілля міста; а також необхідності оновлення топографічної зйомки;

- директор архітектурно-мистецького інституту ОДАБА Суханов В.Г., з питанням необхідності врахування при складанні Аналітичного звіту зон ЮНЕСКО, що визначені Комітетом всесвітньої спадщини ЮНЕСКО у 2023 році.

Щодо порушених питань виступили Казанцева Н.К., Греков О.С., Оленіна М.П. з відповідним роз'ясненням з питань наповненості проєкту Аналітичного звіту інформацією щодо інженерно-геологічних умов території міста Одеси; проблемних питань отримання інформації від власників інженерних мереж; необхідності оновлення топографічної зйомки; аналізу впливу на довкілля міста; а також стосовно необхідності корегування історико-архітектурного опорного плану м. Одеси, як складової частини проєкту змін до Генерального плану міста, з урахуванням науково-проєктної документації щодо меж та режимів використання об'єкту та буферної зони об'єкту всесвітньої спадщини ЮНЕСКО «Історичний центр Одеси». Також, дано роз'яснення щодо повноважень Департаменту в частині звернень до правоохоронних органів з питаннями виявлених порушень містобудівного законодавства, та надання функції контролю та нагляду за дотриманням законодавства у сфері будівництва - органам державного архітектурно-будівельного контролю.

Інші зауваження та пропозиції були відсутні.

Головуючий наголосив, що зауваження та пропозиції від громадян, громадських та юридичних організацій приймаються в письмовому вигляді до 01 серпня 2025 року в письмовій формі на адресу Департаменту архітектури, містобудування та земельних відносин Одеської міської ради: вул. Успенська 83/85, Одеса, 65011; тел. (048)723-07-35; або в електронному вигляді на електронну адресу: zem@omr.gov.ua або uag3@omr.gov.ua.

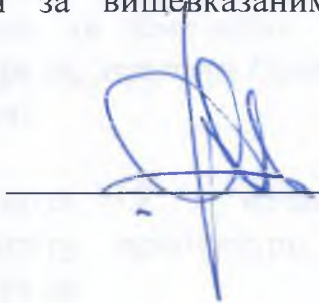
За період проведення громадських обговорень до Департаменту надійшло 5 звернень (додаток 1).

У заключному слові головуєчий підбив підсумок обговорення і запропонував рекомендувати проєкт Аналітичного звіту за результатами проведення містобудівного моніторингу містобудівної документації міста Одеси за 2023 рік, допрацьований за результатами громадського обговорення, до затвердження відповідним уповноваженим органом містобудування та архітектури – Департаментом архітектури, містобудування та земельних відносин Одеської міської ради.

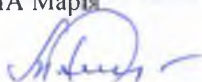
Головуючий подякував усім присутнім за виконану роботу та участь в громадських слуханнях.

Громадські слухання за вищевказаним проєктом Аналітичного звіту оголошено завершеними.

Головуючий

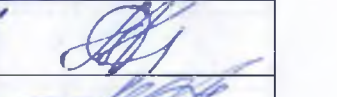
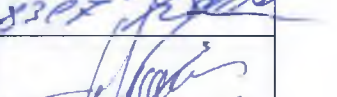
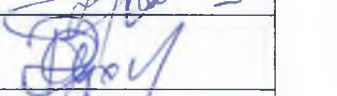
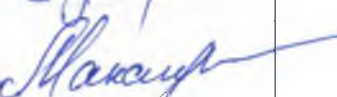


Надія КАЗАНЦЕВА

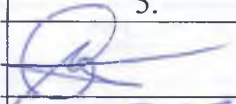
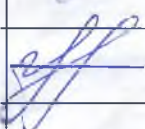
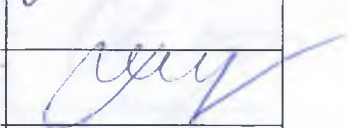
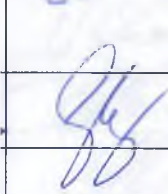


№ п/п	Реєстраційний № Департаменту архітектури, містобудування та земельних відносин	Заявник (фізична/юридична особа, адреса)*	Стислий зміст	Результати розгляду
1	2	3	4	5
1.	від 17.07.2025 № 01-13/81	Гр. Макарчук О.О., Дердйчук В.В., щодо домовладіння за адресою:	Щодо зміни функціонального призначення земельної ділянки за адресою: з зони Р-1 (згідно з Зонінгом) на Ж-1	Пропонується розглянути при розроблені проекту змін до Генерального плану (лист Департаменту від 12.08.2025 № 01-13/81)
2.	від 18.07.2025 № 01-11/357	Голова правління ООО НСАУ Матюшенко М. м. Одеса, вул. Пушкінська, 12	Щодо розгляду пропозиції про створення центрального Одеського інституту розвитку та планування	Листом Департаменту від 12.08.2025 № 01-11/357 надано роз'яснення
3.	від 18.07.2025 № 01-10/61	Голова ОК «ДБК «Салют» Черниш А.В. щодо земельної ділянки за адресою:	Щодо зміни функціонального призначення земельної ділянки на житлову зону Ж-1	Пропонується розглянути при розроблені проекту змін до Генерального плану (лист Департаменту від 12.08.2025 № 01-10/61)
4.	від 30.07.2025 № 01-15/16	Депутат Одеської міської ради Квасніцька О.О.	Щодо надання зауважень та пропозицій до проекту Аналітичного звіту	Листом Департаменту від 07.08.2025 № 01-15/16 надані роз'яснення
5.	від 28.07.2025 № 01-11/405	ТОВ «Проектне бюро «БАЗИС» м. Одеса, вул. Філатова, 2, офіс 33	Щодо надання зауважень та пропозицій до проекту Аналітичного звіту	Листом Департаменту від 12.08.2025 № 01-11/405 надані роз'яснення

**Список реєстрації учасників громадських слухань проєкту Аналітичного звіту
за результатами проведення містобудівного моніторингу містобудівної документації міста Одеси за 2023 рік**

№ п/п	Фамілії	Адреса	Телефон, ел. адрес	Підпись
1.	2.	3.	4.	5.
1	Чистякова О.М.			
2	Барбасменко М.Д			
3	Мурфа М.І			
4	Матієва І.Д			
5	Мікітін М.Ю.			
6	Белечко Н.В			
7	Соснова О.П			
8	Шваковенко М.С.			
9	Світченко Т.В			
10	Дердівчук А.М.			
11	Васильова М.В			
12	Земієнко В.О.			
13	Штербуль А.А.			
14	Суханов В.Г.			
15	Макарич О.О.			

**Список реєстрації учасників громадських слухань проєкту Аналітичного звіту
за результатами проведення містобудівного моніторингу містобудівної документації міста Одеси за 2023 рік**

№ п/п	Фамілії	Адреса	Телефон, ел. адрес	Підпись
1.	2.	3.	4.	5.
17	Опрятова І.І.			
18	Ерохіна Н.А.			
19	Федотовська А.М.			
20	ГО "Захисники Одеси разу" Танченко З.А. Консорціум А.С.ПРОГРУП Теліфан-канал PRO INFO VID			
21	Трофимчук О.А. по фону "Іраїш"			
22	Трофимчук К.В.			
23	Бондратн А.І.			
24	Квасецьке			