



Україна
ПІВДЕННІВСЬКА МІСЬКА РАДА
ОДЕСЬКОГО РАЙОНУ ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ
УПРАВЛІННЯ АРХІТЕКТУРИ ТА МІСТОБУДУВАННЯ

пр. Григорівського десанту, 18, м. Південне, Одеської обл., 65481, тел. (04842) 3-30-56,
E-mail: uamymr@ukr.net Код ЄДРПОУ 21001081

17.04.2026 № 269/20/07-22
на № _____ від _____ 202_р.

Довідка

**про результати громадського обговорення проекту містобудівної документації
«Комплексний план просторового розвитку території Південнівської міської
територіальної громади Одеського району Одеської області» та звіту про
стратегічну екологічну оцінку**

Відповідно до ст. 21 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», ст. 12 Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку», Порядку проведення громадських слухань щодо проектів містобудівної документації на місцевому рівні, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 №555, Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 01.09.2021 №926 повідомляємо про наступне.

Управлінням архітектури та містобудування Південнівської міської ради Одеського району Одеської області було проведено громадське обговорення проекту містобудівної документації Комплексного плану просторового розвитку території Південнівської міської територіальної громади Одеського району Одеської області та звіту про стратегічну екологічну оцінку у період з 12.03.2026 по 14.04.2026 (включно).

Повідомлення про оприлюднення проекту - Комплексного плану просторового розвитку території Південнівської міської територіальної громади Одеського району Одеської області та звіту про стратегічну екологічну оцінку було розміщено на офіційному вебсайті Південнівської міської ради 12.03.2026 року (<https://ymtg.gov.ua/news/301572-informaciine-povidomlennia-pro-pocatok-proceduri-rozgliadu-ta-vrakhuvannia-propozicii-gromadskosti-u-proekti-mistobudivnoyi>), внесено до Єдиного реєстру стратегічної екологічної оцінки «ЕкоСистема» реєстраційний номер справи в Єдиному реєстрі №14-07-15482-25. Також було забезпечено інформування шляхом розміщення оголошень у кожному населеному пункті громади (у трьох публічних місцях).

Громадські слухання проекту Комплексного плану просторового розвитку території Південнівської міської територіальної громади Одеського району Одеської області та звіту про стратегічну екологічну оцінку відбулися 07 квітня 2026 року о 14:00 за адресою: м. Південне, просп. Григорівського Десанту, буд. 18 у приміщенні міської ради (Протокол Громадських слухань додається).

Відповіді на Протокол громадських слухань щодо врахування громадських інтересів та пропозиції громадськості, що були надані в процесі проведення громадських обговорень, проекту Комплексного плану просторового розвитку території Південнівської міської територіальної громади Одеського району Одеської області та звіту про стратегічну екологічну оцінку, наведено у Додатку 1 до цієї Довідки.

Обґрунтування обрання саме цього документа державного планування у поточному вигляді серед інших виправданих альтернатив:

У контексті стратегічної екологічної оцінки містобудівної документації «Комплексний план просторового розвитку території Південнівської міської територіальної громади Одеського району Одеської області» була прийнята наступна перспектива для вивчення наявних альтернатив та їх впливу на навколишнє середовище:

1. Варіант нульової альтернативи;
2. Порівняння варіантів окремих рішень генплану:
 - 2.1. Варіант освоєння більшої частини Чорноморського узбережжя Південнівської міської територіальної громади під підприємства рибогосподарського профілю замість розвитку туристично-рекреаційної забудови, туристично-рекреаційного планування земель та загального розвитку рекреаційно-оздоровчого комплексу;
 - 2.2. Варіант відмови від організації об'єктів альтернативної енергетики на сільськогосподарських землях сільських населених пунктів Південнівської МТГ;
 - 2.3. Варіант відмови від відселення частини населення селища Нові Білярі з зони функціонування Одеського припортового заводу
3. Варіант виконання проектних рішень.

У «Варіанті нульової альтернативи» розглядалася ситуація гіпотетичного сценарію, за яким проект «Комплексний план просторового розвитку території Південнівської міської територіальної громади Одеського району Одеської області», розділи цивільний захист на особливий період та мирний час, план зонування території (зонінгу) не затверджується. Цей сценарій можна розуміти як продовження поточних (в тому числі несприятливих) екологічних тенденцій. Отже, за результатами аналізу визначено, що в рамках сценарію «нульової альтернативи» подальший сталий розвиток громади є неможливим, а зазначена альтернатива призводить до певної стагнації та неефективного використання містобудівного ресурсу, хаотичного будівництва та погіршення екологічної ситуації у громаді.

Порівняння варіантів окремих рішень Комплексного плану.

Варіант освоєння більшої частини Чорноморського узбережжя Південнівської міської територіальної громади під підприємства рибогосподарського профілю замість розвитку туристично-рекреаційної забудови, туристично-рекреаційного планування земель та загального розвитку рекреаційно-оздоровчого комплексу. Південна частина Південнівської МТГ виходить безпосередньо до акваторії Чорного моря. У процесі планувальних рішень Комплексного плану розглядався варіант освоєння прибережних територій Південнівської МТГ під підприємства рибогосподарського комплексу замість розвитку рекреаційно-оздоровчо-туристичних територій. Однак, від даного рішення відмовилися в пользу розвитку рекреаційно-оздоровчих територій через те, що організація рибогосподарських підприємств, по-перше, створює екологічні ризики для чутливого навколишнього середовища Південнівської МТГ, оскільки існує ризик потрапляння забруднюючих речовин від рибогосподарських комплексів до акваторії Чорного моря, по-друге, освоєння прибережної території під рекреаційно-оздоровчо-туристичний комплекс забезпечує більше стале і екологічно рівноважне використання території, оскільки при доброму комунальному обслуговуванні території, дотриманні інженерно-будівельних норм і чинного природо-охоронного законодавства, екологічні ризики для навколишнього середовища відсутні, цінні приморські екосистеми громади зберігаються у природному вигляді, а економічна доцільність такого рішення є обґрунтованою і вигідною для стабільного функціонування економіки громади. Розвиток туризму на прибережних територіях Південнівської МТГ є вкрай актуальний напрям господарського розвитку громади оскільки щороку попит на оздоровчо-рекреаційні послуги і території всередині країни зростає, притому що техногенне навантаження на екосистеми при такому виді

використання території є вкрай незначним, при дотриманні природоохоронного законодавства України легко досягти гармонії між господарською діяльністю і збереження унікальних природних ландшафтів Південнівської МТГ. Отже, варіант освоєння прибережних територій Південнівської МТГ під рекреаційно-туристично-оздоровчий комплекс є зваженим і доцільним і підлягає до реалізації проектними рішеннями Комплексного плану просторового розвитку громади.

Варіант відмови від організації об'єктів альтернативної енергетики на сільськогосподарських землях сільських населених пунктів Південнівської МТГ. Розглядався варіант активного розвитку сільського господарства, організації сільськогосподарських підприємств у сільських населених пунктах Південнівської МТГ. Водночас, Південнівська МТГ володіє значним потенціалом для розвитку альтернативної енергетики, що зумовлено географічним розташуванням громади на сонячному півдні України поблизу Чорного моря, для якої характерне значний притік і домінування сонячної радіації протягом календарного року, домінуванням призових вітрів у зоні впливу Чорного моря. Території для розвитку альтернативної енергетики в умовах глобального переходу до декарбонізованої економіки та енергетичної незалежності, розвиток альтернативної енергетики є ключовим вектором сталого розвитку для Південнівської міської територіальної громади. Території, які не придатні для житлової або сільськогосподарської забудови (вітрові відкриті ділянки, деградовані землі, техногенні зони), можуть бути ефективно використані для розміщення об'єктів «зеленої» енергетики. Так, як територія Південнівської громади є доволі велика за площею, було прийнято рішення про збалансований розвиток сільської місцевості, коли придатні землі для аграрного виробництва залучаються для виготовлення сільськогосподарської продукції, а землі, що непридатні для сільськогосподарського використання залучаються для будівництва об'єктів альтернативної енергетики для енергетичної незалежності і економічного процвітання громади без шкідливого екологічного впливу на компоненти навколишнього природного середовища. Отже, варіант освоєння непридатних сільськогосподарських земель у сільській місцевості громади під розвиток альтернативної енергетики є зваженим і доцільним і підлягає до реалізації проектними рішеннями Комплексного плану просторового розвитку Південнівської міської територіальної громади.

Варіант відмови від відселення частини населення селища Нові Білярі з зони функціонування Одеського припортового заводу. Однак, в такому разі збережуться певні негативні екологічні та економічні наслідки для розвитку Південнівської МТГ. Екологічний чинник полягає у продовженні негативного техногенного впливу Одеського припортового заводу на здоров'я частини мешканців селища Нові Білярі (високий рівень забруднення повітря, шумове навантаження та небезпека, пов'язана із сусідством із портовими, промисловими та логістичними об'єктами). Економічний чинник полягає у потребі території Одеським припортовим для створення повноцінної промислово-логістичної зони, яка стане частиною індустріального поясу порту Південний (транспортне, логістичне, інженерно-інфраструктурне будівництво). Отже, проектними рішеннями Комплексного плану прийнято рішення про відселення частини населення, що проживає у санітарно-захисній зоні Одеського припортового заводу до м. Південне з відповідними майновими компенсаціями. Таке рішення буде мати як екологічний позитивний сенс для збереження здоров'я і добробуту для населення селища Нові Білярі, так і для економічного процвітання громади і підвищення його конкурентоспроможності у Одеському регіоні.

«Варіант виконання проектних рішень» – прийнятий варіант. При виконанні проектних рішень забезпечено збалансований підхід у системі «розвиток громади – стан довкілля». При виконанні проектних рішень передбачені заходи, що направлені на зменшення/усунення/покращення стану навколишнього природного середовища. Забудова

громади буде відбуватися згідно з архітектурними рішеннями, які враховують вплив об'єктів на довкілля. Окрім того чимало інженерних рішень направлені на вирішення екологічних проблем Південнівської громади, (сортування та утилізація відходів, удосконалення мереж водопостачання та водовідведення, теплопостачання газопостачання, інженерного захисту та підготовки території, благоустрій та озеленення, закриття кладовищ, озеленення території, влаштування ландшафтно-рекреаційної зони, спортивних об'єктів тощо) Комплексний план містить рекомендації для оздоровлення довкілля. Також важливим аспектом Комплексного плану є врахування санітарно-захисних зон санітарно-гігієнічного, охоронного, інженерно-геологічного та природоохоронного характеру, дотримання режиму обмеження господарювання в зазначених зонах при здійсненні проектних рішень. Отже, варіант виконання проектних рішень є прийнятним і підлягає до реалізації під час розробки Комплексного плану Південнівської міської територіальної громади Одеського району Одеської області.

Додатки:

1. Відповіді на Протокол громадських слухань щодо врахування громадських інтересів та пропозиції громадськості, що були надані в процесі проведення громадських обговорень, проекту Комплексного плану просторового розвитку території Південнівської міської територіальної громади Одеського району Одеської області та звіту про стратегічну екологічну оцінку.
2. Протокол громадських слухань щодо обговорення проекту Комплексного плану просторового розвитку території Південнівської міської територіальної громади Одеського району Одеської області та Звіту про стратегічну екологічну оцінку від 07.04.2026 року.

Начальник управління



Сергій ОРИШАКА

ДОДАТОК 1

Відповіді на Протокол громадських слухань щодо врахування громадських інтересів та пропозиції громадськості, що були надані в процесі проведення громадських обговорень, проекту Комплексного плану просторового розвитку території Південнівської міської територіальної громади Одеського району Одеської області та звіту про стратегічну екологічну оцінку

Пропозиції громадськості	Редакція частини проекту ДДП /звіту про СЕО, до якого висловлене зауваження (пропозиції)	Зауваження/пропозиції	Спосіб врахування (враховано/ не враховано/ враховано частково)	Обґрунтування
До проекту ДДП				
1		Яку зону займає село Булдинка в схемі розвитку?	-	Відповідь надана під час громадських слухань: Містобудівна документація по селу Булдинка затверджена в 2017 році. Комплексним планом не передбачено жодних змін чи розробки нової документації по даному населеному пункту.
2		Скільки населення зареєстровано в селищі Нові Білярі?	Враховано	Відповідь надана під час громадських слухань: У складі вихідних даних ми робили запити для економічного розрахунку, і згідно з наданою офіційною інформацією від управління архітектури, на території селища Нові Білярі зареєстровано 184 особи. Це дані станом на початок розроблення комплексного плану. Розробником буде сформовано додатковий запит для уточнення питання та додаткового опрацювання проекту.
3		В частині відселення селища Нові Білярі в місто Південне там є два терміни, які постійно чергуються, перший етап до 2023 року, другий етап 2030-2036 роки, рандомно визначені терміни – чи Ви їх використали з якихось нормативних документів? Тому що в 2023 році, й зараз вже 2026 рік, але ніякого відселення у нас зараз нема. 2023 рік – я так розумію це початок розробки проекту Комплексного плану.	Враховано	Відповідь надана під час громадських слухань: 2023 рік – це дата, що визначена як початок розробки комплексного плану, його найперший етап. Саме на цьому етапі передбачено резервування території у містобудівній документації під майбутнє відселення. Це було передбачено у проектних межах міста Південне. Поетапне відселення здійснюватиметься відповідно до етапів реалізації проєктної садибної житлової забудови в самому місті Південне.

Пропозиції громадськості	Редакція частини проекту ДДП /звіту про СЕО, до якого висловлене зауваження (пропозиції)	Зауваження/пропозиції	Спосіб врахування (враховано/ не враховано/ враховано частково)	Обґрунтування
4		<p>Чи можливо врахувати в Комплексному плані будівництво, яке паразит відбудується? Та як згідно з законодавством України населення, яке проживає в санітарно-захисній зоні підприємства повинно було відселено, але до початку будівництва цього не було зроблено – відповідно мешканці двох вулиць на собі відчувають весь вплив від будівництва враховуючи пил, шум, вібрацію і тому подібне. Питання як з цим бути?</p>	-	<p>В проекті будуть додатково уточнені терміни реалізації відселення.</p> <p>Відповідь надана під час громадських слухань:</p> <p>Дане будівництво велеться по вихідним даним ще Лиманською РДА в 2017 році. Ми звернулися до Державної інспекції архітектури та містобудування України, так як вони надавали дозвіл на будівництво даного об'єкту, щодо питання яка у даного об'єкта санітарно-захисна зона, чи передбачено відселення з санітарно-захисної зони, коли буде проведено відселення мешканців з санітарно-захисної зони та чи будуть вони це контролювати.</p>
5		<p>Чи враховано при розробці Комплексного плану, відповідно до завдання, оформлення ділянок, якими користуються?</p>	Враховано	<p>Відповідь надана під час громадських слухань:</p> <p>Під час розробки Комплексного плану просторового розвитку території Південніської міської територіальної громади відповідно до завдання було враховано формування земельних ділянок комунальної власності територіальної громади.</p> <p>У складі містобудівної документації сформовано 46 земельних ділянок комунальної власності.</p> <p>Також у складі комплексного плану сформовані матеріали для реєстрації земельної ділянки, що сформована до 2004 року, і відомості про яку не внесено до Державного земельного кадастру.</p>
6		<p>По селу Кошари, Ви залишили ті вулиці та проїзди, які були утворені, ще при роздачі ділянок під садівництво підприємствами – чи відповідно до ДБН Ви внесли до креслень всі вимоги до вулиць?</p>	Враховано частково	<p>Відповідь надана під час громадських слухань:</p> <p>У планувальних рішеннях щодо села Кошари ми розрізняємо існуючу забудову та нову проєкту. Для існуючої забудови, де будинки часто стоять впритул до проїзної частини, норми ДБН дозволяють зружувати параметри вулиць з урахуванням ситуації, що склалася. Згідно з новою редакцією ДБН 2019 року, червона лінія не може</p>

Пропозиції громадськості	Редакція частини проекту ДДП /звіту про СЕО, до якого висловлене зауваження (пропозиції)	Зауваження/пропозиції	Спосіб врахування (враховано/ не враховано/ враховано частково)	Обґрунтування
				<p>перетинати капітальну забудову будь-якого функціонального призначення. Тому в місцях, де будинки вже збудовані, ми не можемо просто «піти по будівлях» заради нормативної ширини, оскільки це також буде порушенням.</p> <p>Що стосується нової проектної житлової забудови (зокрема у західній частині), то всі вулиці визначені у червоних лініях згідно з нормами: 15 метрів для житлових та 20 метрів для магістральних вулиць. Проектом закладені поперечні профілі, які передбачають 7 метрів для проїзної частини (два напрямки), а також тротуари, велосдоріжки та місця для закладання інженерних мереж (водопровід, газ тощо).</p> <p>Стосовно зауваження про завузнені проїзди та необхідність перенесення парканів: комплексний план – це стратегічна стадія, яка охоплює великий обсяг території. Для того, щоб мати правові підстави вимагати перенесення парканів, необхідно розробляти наступну, більш детальну стадію – план червоних ліній конкретних вулиць у крупнішому масштабі. Це дозволить провести точний аналіз: наприклад, де можна забезпечити проїзд шириною 6 метрів (по 3 метри в кожний бік) при загальній ширині вулиці 10-12 метрів, замість 15, щоб не зачепити будинки, але впорядкувати межі ділянок. Громада зможе обрати найбільш проблемні вулиці та розробити для них такі плани після затвердження комплексного плану.</p>
7		Щодо термінів затвердження Комплексного плану просторового розвитку, чи є якісь терміни чи визначеність?	-	<p>Відповідь надана під час громадських слухань.</p> <p>Громадське обговорення триває до 14 квітня 2026 року. Після його завершення протягом місяця здійснюється опрацювання зауважень. Наступний етапом проєкт подається на розгляд архітектурно-містобудівної ради при обласній державній</p>

Пропозиції громадськості	Редакція частини проекту ДДП/звіту про СЕО, до якого висловлене зауваження (пропозиції)	Зауваження/пропозиції	Спосіб врахування (враховано/ не враховано/ частково)	Обґрунтування
8		Який сенс цього зібрання на даний час? Тому що відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України, на даний час терміни розробки та затвердження Комплексних планів громад встановлено до 2029 року.		адміністрації (термін розгляду – близько місяця) та на експертизу, тривалість якої не перевищує 45 календарних днів. Після отримання позитивного висновку експертизи матеріали передаються органу місцевого самоврядування, який має три місяці на затвердження документації. На заключному етапі відомості вносяться до Містобудівного кадастру та Державного земельного кадастру. Відповідь надана під час громадських слухань: Вимога щодо 2028 року стосується тих документів, розробка яких розпочалася до набрання чинності певних змін у законодавстві. Ваша громада розпочала розробку у 2023 році, тому ці терміни не актуальні для вас. Чим раніше ви затвердите цей документ, тим раніше громада зможе брати участь у державних та міжнародних програмах та залучати інвестиції, реалізовувати проєктні рішення. Громада з комплексним планом статус інвестиційно привабливою та спроможною.
9		Чи повинно було управління архітектури та містобудування замовляти Комплексний план, якщо межі не були затверджені?		Відповідь надана під час громадських слухань: Южненська міська рада в 2021 році, відповідно до діючого на той час законодавства та нормативів, надала дозвіл управлінню архітектури на розробку Комплексного плану. На той час відповідно до законодавства та нормативів для розроблення Комплексного плану не вимагалось затвердження меж громади, а достатньо було наявність архівної землевпорядної документації. В 2023 році, коли Южненська міська рада приймала рішення про виділення коштів на розробку Комплексного плану, відповідно до діючого на той час законодавства та нормативів, також не було вимоги про наявність погоджених та затверджених меж громади.

Пропозиції громадськості	Редакція частини проекту ДДП /звіту про СЕО, до якого висловлене зауваження (пропозиції)	Зауваження/пропозиції	Спосіб врахування (враховано/ не враховано/ враховано частково)	Обґрунтування
10		На даний час водопостачання Південнівської територіальної громади здійснюється через водогін з міста Одеси та відсутні інші альтернативи при цьому в Коблівській громаді є запаси води, по енергетиці я готовий запропонувати альтернативну пропозицію – тому я хотів би почути, що ми робимо по водопостачанню? Які у нас є перспективи?	Враховано	<p>а достатньо було наявність архівної земельної документації. Тому тендер проведено законно, договір укладено законно, роботи з розробки Комплексного плану розпочато законно, а вимога щодо затвердження меж громади набрала чинності лише в 2025 році.</p> <p>Відповідь надана під час громадських слухань:</p> <p>Основним джерелом залишається водогін Одеса-Південне, який буде розбудований через створення об'єднаної кільцевої системи для всіх населених пунктів. Додатково по селах громади передбачається помірно-централізоване водопостачання через буріння нових свердловин.</p> <p>У перспективі на майбутнє (10 років і далі) слід розглядати впровадження установок з опріснення морської води як додаткового джерела для технічних потреб, поливу та виробництва, щоб не витрачати питну воду.</p> <p>Додатково, в проєкт внесені уточнення щодо розвитку інженерної інфраструктури.</p> <p>Відповідь надана під час громадських слухань:</p> <p>Енергозабезпечення буде здійснюватися за існуючою схемою, але з подальшим розвитком: ми проєктуємо впровадження вітроустановок та будівництво сонячних електростанцій. Також передбачена реконструкція основних джерел зі збільшенням потужності трансформаторів та впровадження технологій когенерації на котельнях для виробництва не тільки теплової, а й електричної енергії.</p>
11		Що Ви можете сказати по перспективам енергетики?	-	
12		Що ви можете розповісти по перспективам по очисним спорудам?	-	<p>Відповідь надана під час громадських слухань:</p> <p>Громада потребує будівництва нових сучасних очисних споруд. Ми розмішуємо їх у північній частині с. Сичавка. Всі господарсько-побутові стоки будуть надходити туди для очищення. Це</p>

Пропозиції громадськості	Редакція частини проекту ДДП /звіту про СЕО, до якого висловлене зауваження (пропозиції)	Зауваження/пропозиції	Спосіб врахування (враховано/ не враховано/ враховано частково)	Обґрунтування
13		Що ви можете розповісти про утилізацію твердих побутових відходів, враховуючи перспективи вирішення даного питання в суміжних громадах?	-	Відповідь надана під час громадських слухань: Громада інтегрується до третього регіонального кластеру управління відходами. Основна маса сміття після сортування буде спрямовуватися на регіональній комплекс. Також можлива кооперація з Коблівською громадою, де планується сміттепереробне підприємство. На території вашої громади передбачено будівництво комунального пункту прийому вторинної сировини та впровадження роздільного збору відходів.
14		Чи враховує комплексний план перспективи розвитку Тилігульського орнітологічного заказника? Та чи погоджено переведення садових будинків в садових товариствах біля села Кошари в житловий фонд?	-	Відповідь надана під час громадських слухань: Обмеження ландшафтного парку «Тилігульський» повністю враховані згідно з наданими нам межами; на цих територіях передбачена лише рекреація без забудови. Стосовно другого питання – згідно з рішеннями генерального плану, ділянки індивідуального садівництва переводяться у житлову садибну забудову. Саме для обговорення таких рішень і проводяться сьогоднішні слухання, щоб громадяни могли висловити свою думку.
15		Яким чином передбачено Комплексним планом водопостачання села Кошари та садового масиву?	-	Відповідь надана під час громадських слухань: Для села Кошари передбачено централізоване водопостачання, а також помірно-централізоване через будівництво артезіанських свердловин. Ці об'єкти вже відображені на проектній схемі.
16		Коли ми зможемо використовувати Комплексний план?	-	Відповідь надана під час громадських слухань: Після затвердження та внесення даного Комплексного плану до Земельного кадастру України і Містобудівного кадастру України.

Пропозиції громадськості	Редакція частини проекту ДДП /звіту про СЕО, до якого висловлене зауваження (пропозиції)	Зауваження/пропозиції	Слосіб врахування (враховано/ не враховано/ враховано частково)	Обґрунтування
17		<p>Наша депутатська комісія звернулася листом до міського голови, щодо вирішення питання між громади, але на даний час ми не отримали відповіді, й це питання до міської влади, а не до розробників Комплексного плану.</p> <p>У мене зауваження, щодо формату проведення сьогорднішніх слухань, так як я отримую зауваження та скарги від мешканців громади про те, що мешканців не було належним чином проінформовано про сьогорднішні громадські слухання, не було використано комунальні засоби масової інформації – тому пропоную сьогорднішні слухання перенести, щоб була можливість належним чином проінформувати мешканців громади, так як на слухання прийшла мала кількість мешканців громади, щоб слухання провести у вихідних день, а не робочий час, щоб мешканці громади були якимось чином залучені в тому числі через участь через інтернет голосування, щоб провести слухання в цифровому форматі.</p>	Не враховано	<p>Відповідь надана під час громадських слухань:</p> <p>Процедура проведення громадських обговорень та залучення громадськості чітко регламентована Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності», Законом України «Про стратегічну екологічну оцінку», Постановою КМУ №926 від 01.09.2021 р., Постановою КМУ №555 від 25.05.2011 р., якими ми керуємось при розробці комплексного плану.</p> <p>Відповідно до законодавства у сфері містобудівної діяльності та стратегічної екологічної оцінки, організацію обговорення забезпечує Замовник. Ми як Розробники, у межах своїх повноважень, надавали методичну підтримку та долучалися до моніторингу за дотриманням процедури громадського обговорення.</p> <p>Щодо інформування: повідомлення про початок процедури було опубліковане на офіційному сайті міської ради ще 12 березня 2026 року.</p> <p>Також відповідна інформація була внесена до Екореєстру (звіт про СЕО) та містобудівного кадастру. Додатково, за 5 робочих днів до сьогорднішньої дати (31 березня), на сайті було розміщене окреме оголошення про проведення цих слухань із зазначенням часу, місця. Крім електронних ресурсів.</p> <p>Інформаційні повідомлення на паперових носіях були розміщені у кожному населеному пункті громади на дошках оголошень у публічних місцях. Проектна документація ткож була фізично доступна для ознайомлення в старостинських округах згідно з затвердженим графіком.</p> <p>Стосовно пропозиції перенесення на вихідний день та проведення у цифровому форматі: законодавство та нормативні акти</p>

Пропозиції громадськості	Редакція частини проекту ДДП /звіту про СЕО, до якого висловлене зауваження (пропозиції)	Зауваження/пропозиції	Спосіб врахування (враховано/не враховано/враховано частково)	Обґрунтування
				<p>(зокрема Постанова №926) не передбачають обов'язкового проведення слухань у вихідні дні або виключно у позаробочий час. Для забезпечення максимальної прозорості замовником організовано онлайн-трансляцію, яка дає змогу ознайомитися з ходом слухань дистанційно.</p> <p>Важливо розуміти, що громадське обговорення – це не тільки сьогоднішній захід. Це триває цілий місяць (з 12 березня по 14 квітня). Сьогоднішня презентація є лише одним з елементів процесу. Протягом усього цього терміну будь-який мешканець громади, навіть якщо він не зміг бути присутнім сьогодні особисто, має законне право подати свої зауваження та пропозиції у письмовому вигляді до міської ради. Всі вони будуть офіційно зареєстровані, опрацьовані нами як розробниками, і на кожну буде надана аргументована відповідь. Таким чином, процедура витримана повністю, а права мешканців на участь у обговоренні забезпечені протягом усього місячного терміну.</p>
18		<p>Ми, як внутрішньо-переміщенні особи звертаємось до мерії щодо будівництва для нас житла для ВПО – нам відповідають що немає вільних територій під будівництво житла. У мене питання – чи передбачено Комплексним планом території під будівництво житлових будинків?</p> <p>Чи передбачено на в'їзді до села Кошари громадську забудову?</p>	Враховано	<p>Відповідь надана під час громадських слухань.</p> <p>Комплексним планом передбачено забудову цілих мікрорайонів багатоквартирної та індивідуальної житлової забудови.</p>
19			Враховано	<p>Відповідь надана під час громадських слухань.</p> <p>Так, передбачено.</p>
20		<p>У Вас по селищу Нові Білярі статистика дала 170 чоловік, а у нас там проживають 820, а по факту 1200-1300 чоловік. Необхідно внести зміну по фактично проживаючим, так як Ви посилаєтесь на офіційну статистику, але вона не правдива.</p>	Враховано	<p>Відповідь надана під час громадських слухань.</p> <p>Уточнено дані щодо населення. Якщо офіційна статистика не відповідає дійсності, ми відкоригуємо ці цифри. Проте варто пам'ятати, що згідно з проектними рішеннями, все населення цього селища з часом буде переселене.</p>

Пропозиції громадськості	Редакція частини проекту ДДП /звіту про СЕО, до якого вилісовлене зауваження (пропозиції)	Зауваження/пропозиції	Спосіб врахування (враховано/ не враховано/ враховано частково	Обґрунтування
21		Чи розроблено в складі Комплексного плану заходи щодо цивільного захисту населення?	Враховано	<p>Розробником буде сформовано додатковий запит для уточнення питання та додаткового опрацювання проекту.</p> <p>Відповідь надала під час громадських слухань:</p> <p>Так, заходи інженерно-технічного захисту цивільного захисту на мирний та особливий час розроблені, це є обов'язковою складовою згідно з Постановою №926. Однак ці матеріали призначені для службового користування, тому вони не публікуються і не обговорюються відкрито під час громадських слухань.</p>
22		Що в Комплексному плані написано, про людей, які через війну залишилися без нічого? Нас громада прийняла, але питання залишилося не вирішеним в якому плані – я читала в Комплексному плані чим користувались при розробці, але є такий документ, як Указ Президента України «Цілі сталого розвитку України на період до 2030 року». Комплексний план передбачає ж сталий розвиток громади, але при цьому відсутні межі громади – про що ми взагалі розмовляємо, якщо обговорення будуть тривати ще тиждень, що за цей час можемо вирішити, про що можливо говорити? Я маю на увазі – що відповіді нема, так як межі не встановлено.	-	<p>Відповідь надана під час громадських слухань:</p> <p>Комплексний план – це інструмент, який визначає для громади напрямки для розвитку, включаючи житлову, виробничу та туристичну сфери. Питання меж стосується лише невеликої частини території і не впливає на глобальні рішення щодо забудови чи мереж. План розроблений на основі меж, наданих замовником у 2023 році. Спочатку мають бути затверджені межі, а потім сам комплексний план. Якщо межа зміниться до фінального затвердження, ми внесемо зміни в проект згідно з договором. План передбачає багато місця під нову багатоквартирну та індивідуальну забудову, що є перспективою для вирішення житлових проблем, у тому числі ВПО.</p>
23		У мене є пропозиція – я представляю проект ПП «БестКомпліт», яким передбачено будівництво ресторанно-готельного комплексу в парку Приморський.	Враховано	<p>На ділянці, яку Ви пропонуєте під будівництво готельного комплексу вже передбачено громадську забудову діючої містобудівної та землепорядкової документацією й Комплексний план це не змінює. Тому Ви й так можете реалізувати даний проект.</p>
1	Ободовський О.В. від 13.04.2026 р.	Заяви від власників земельних ділянок в межах громади з пропозиціями до містобудівної документації Виключити відомості щодо охоронної зони навколо об'єкта культурної спадщини –	Враховано частково	<p>В складі графічних матеріалів Комплексного плану просторового розвитку</p>

Пропозиції громадськості	Редакція частини проекту ДДП /звіту про СЕО, до якого вилісовлене зауваження (пропозиції)	Зауваження/пропозиції	Спосіб враховано/не враховано/враховано частково	Обґрунтування
		стародавнього поселення за місцем розташування земельної ділянки з кадастровим номером: 5122785800-01:002:0589		були визначені пам'ятки культурної спадщини та охоронні зони відповідно до листа Департаменту культури, національностей, релігій та охорони об'єктів культурної спадщини Одеської обласної державної (військової) адміністрації № 57/10/01-13/2-24/5270 від 05.01.2024. Враховуючи надані документи, розробником буде сформовано додатковий запит до Департаменту культури, національностей, релігій та охорони об'єктів культурної спадщини Одеської обласної державної (військової) адміністрації для уточнення інформації та додаткового опрацювання проекту.
2	<i>Каменна І.О. Від 14.04.2026 р.</i>	Виключити відомості щодо охоронної зони навколо об'єкта культурної спадщини – стародавнього поселення за місцем розташування земельної ділянки з кадастровим номером: 5122785800-01:002:0910	Враховано частково	В складі графічних матеріалів Комплексного плану просторового розвитку були визначені пам'ятки культурної спадщини та охоронні зони відповідно до листа Департаменту культури, національностей, релігій та охорони об'єктів культурної спадщини Одеської обласної державної (військової) адміністрації № 57/10/01-13/2-24/5270 від 05.01.2024. Враховуючи надані документи, розробником буде сформовано додатковий запит до Департаменту культури, національностей, релігій та охорони об'єктів культурної спадщини Одеської обласної державної (військової) адміністрації для уточнення інформації та додаткового опрацювання проекту.
3	<i>Почтаренко Л.В. Від 14.04.2026р.</i>	Виключити відомості щодо охоронної зони навколо об'єкта культурної спадщини – стародавнього поселення за місцем розташування земельної ділянки з кадастровим номером: 5122785800-01:002:0730	Враховано частково	В складі графічних матеріалів Комплексного плану просторового розвитку були визначені пам'ятки культурної спадщини та охоронні зони відповідно до листа Департаменту культури, національностей, релігій та охорони об'єктів культурної спадщини Одеської обласної державної (військової) адміністрації для уточнення інформації та додаткового опрацювання проекту.

Пропозиції громадськості	Редакційна частина проекту ДДП /звіту про СЕО, до якого висловлене зауваження (пропозиції)	Зауваження/пропозиції	Спосіб врахування (враховано/не враховано/враховано частково)	Обґрунтування
4	<i>Причорноморський форум сталого розвитку територіальних громад в контексті відбудови України від 07.04.2026р.</i>	Пропу в розділ «Локальна економіка» внести пропозицію щодо створення міського центру з координації та сприяння впровадженню інноваційних проєктів.	Враховано	адміністрації № 57/10/01-13/2-24/5270 від 05.01.2024. Враховуючи надані документи, розробником буде сформовано додатковий запит до Департаменту культури, національностей, релігій та охорони об'єктів культурної спадщини Одеської обласної державної (військової) адміністрації для уточнення інформації та додаткового опрацювання проєкту. Відповідні зміни внесені до текстових матеріалів проєкту.
5	<i>Причорноморський форум сталого розвитку територіальних громад в контексті відбудови України від 07.04.2026р.</i>	Уточнення пропозицій з розвитку енергетичної інфраструктури.	Враховано	Відповідні зміни внесені до текстових матеріалів проєкту.
6	<i>Громадська організація «Громада Нових Біляр» від 10.04.2026 р.</i>	1. Термін «поетапне відселення» замінити на «відселення населення відповідно до затвердженої Програми» та виключити слово «поетапне» з усіх частин комплексного плану. 2. Встановити мораторій (тимчасову заборону) на відчуження земель комунальної власності селища Нові Білярі в межах житлової забудови до повної реалізації програми відселення населення з селища Нові Білярі.	Враховано частково	1.«Стратегією розвитку Південницької громади» затверджено поетапну програму повного відселення населення селища в три етапи: 2023, 2030 та 2036 роки. Посилання на затверджений документ і шляхи його реалізації не можуть бути змінені до моменту внесення змін до нього. Враховуючи стан реалізації програми, відповідні зміни були внесені в текстові матеріали проєкту. 2. Відповідно до Конституції України територіальні громади села, селища, міста безпосередньо або через утворені ними органи місцевого самоврядування управляють майном, що є в комунальній власності. Комплексним планом просторового розвитку неможливо встановити мораторій на відчуження земель

Пропозиції громадськості	Редакція частини проекту ДДП /звіту про СЕО, до якого висловлене зауваження (пропозиції)	Зауваження/пропозиції	Спосіб врахування (враховано/ не враховано/ враховано частково)	Обґрунтування
7 Громадська організація «Громада Нових Біляр» від 07.04.2026 р.		<p>3. Забезпечити гарантії повного та безперервного функціонування: житлової інфраструктури, комунальних підприємств та закладів освіти і культури, приватних підприємств та організацій соціального та побутового обслуговування населення до повної реалізації Програми відселення населення з селища Нові Біляри.</p> <p>4. Створити Інвестиційний паспорт селища Нові Біляри з чіткими та прозорими умовами та правилами забудови території інвестором (інвесторами).</p> <p>5. Встановити умови та обмеження на будівництво промислових об'єктів на території селища Нові Біляри до повної реалізації Програми відселення населення з селища Нові Біляри.</p>	Враховано частково	<p>комунальної власності. Після затвердження комплексного плану, формування нових земельних ділянок та зміна цільового використання існуючих земельних ділянок відбуватиметься виключно і на підставі функціонального зонування, встановленого комплексним планом. Послідовність реалізації проектних рішень в межах с-ща Нові Біляри викладена у Плані реалізації проектних рішень містобудівної документації планувальні рішення генерального плану с-ща Нові Біляри.</p> <p>3. Текстові матеріали Комплексного плану просторового розвитку Південнівської міської територіальної громади були доповнені зазначеними рекомендаціями. Відповідні зміни внесені до текстових матеріалів проекту.</p> <p>4. Текстові матеріали Комплексного плану просторового розвитку Південнівської міської територіальної громади були доповнені зазначеними рекомендаціями. Відповідні зміни внесені до текстових матеріалів проекту.</p> <p>5. Текстові матеріали Комплексного плану просторового розвитку Південнівської міської територіальної громади були доповнені зазначеними рекомендаціями. Відповідні зміни внесені до текстових матеріалів проекту.</p>
7		<p>1. Внесення змін до Генерального плану селища Нові Біляри:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Виключити терміни відселення - Виключити поетапний спосіб відселення 	Враховано частково	<p>1. «Стратегією розвитку Південнівської громади» затверджено поетапну програму повного відселення населення селища в три етапи: 2023, 2030 та 2036 роки. Посилення на затверджений документ і шляхи його реалізації не можуть бути змінені до моменту внесення змін до нього. Враховуючи стан реалізації програми, відповідні зміни були внесені в текстові матеріали проекту.</p>

Пропозиції громадськості	Редакція частини проекту ДДП/звіту про СЕО, до якого висловлене зауваження (пропозиції)	Зауваження/пропозиції	Спосіб врахування (враховано/ не враховано/ враховано частково)	Обґрунтування
		<p>2. До Комплексного плану просторового розвитку Південнівської міської територіальної громади:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Виключити терміни відселення - Внести зміни до «Плану реалізації проектних рішень» - Актуалізувати екологічне зонування та санітарно-захисні зони (СЗЗ) <p>3. Передбачити розробку Виконавчим комітетом Південнівської міської територіальної громади наступних програм та заходів:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Програма перенесення житлової забудови селища Нові Білярі до м. Південне з механізмами незалежної оцінки такої компенсації майна. - Створення інвестиційного паспорту селища Нові Білярі з чіткими та прозорими правилами і умовами забудови території інвестором (інвесторами). - Ввести обмеження на будівництво промислових об'єктів (надання дозволів) на території селища Нові Білярі до повної реалізації Програми перенесення житлової забудови селища Нові Білярі до м. Південне. 		<p>2.«Стратегію розвитку Південнівської громади» затверджено поетапну програму повного відселення населення селища в три етапи: 2023, 2030 та 2036 роки. Посилання на затверджений документ і шляхи його реалізації не можуть бути змінені до моменту внесення змін до нього. В проекті актуалізовані санітарно-захисні зони підприємств та їхні параметри; також визначені санітарно-захисні зони від перспективних територій.</p> <p>3. Текстові матеріали Комплексного плану просторового розвитку Південнівської міської територіальної громади були доповнені зазначеними рекомендаціями. Відповідні зміни внесені до текстових матеріалів проекту.</p>
8	Державна екологічна інспекція південно-західного округу (Миколаївська та Одеська області) від 10.04.2023бр.	Відповідно до ст. 11 Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку» Звіт про СЕО повинен містити опис поточного стану довкілля. У підрозділі 2.3 «Оцінка стану довкілля та природних ресурсів» Розділу 2 «Характеристика поточного стану довкілля, у тому числі здоров'я населення та прогнози	Враховано частково	Відповідні зміни внесені до Звіту про СЕО. Звіт про СЕО доповнений інформацією, що була надана у складі вихідних даних. Додатково інформуємо, що відповіді на запити до відповідних служб у процесі розроблення СЕО, не були отримані в результаті їх відсутності у відповідних структурах.

Пропозиції громадськості	Редакція частини проекту ДДП /звіту про СЕО, до якого висловлене зауваження (пропозиції)	Зауваження/пропозиції	Спосіб врахування (враховано/ не враховано/ враховано частково)	Обґрунтування
		<p>зміни цього стану, якщо документ державного планування не буде затверджено» Звіту про СЕО, а саме в частині «Поверхневі води громади та їх екологічний стан» (стор. 45 – 53) зазначено інформацію про Аджалицький та Тилігульський лимани, проте, відсутня інформація про значну кількість поверхневих водних об'єктів, що розташовані на території Південнівської міської територіальної громади, а саме:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Аджалицький комплекс ставків с. Булдинка за географічними координатами 46.66104784,30.99295441 (площа 208,1818 га), - Сичавський ставок № 1 за географічними координатами 46.628432,31.111888 (площа 32,98 га), - Сичавський ставок № 2 за географічними координатами 46.640258,31.098860 (площа 1,2 га). <p>З огляду на зазначене Звіт про СЕО не містить у повному обсязі аналіз стану поверхневих водних об'єктів, розміщених на території Південнівської міської територіальної громади.</p>		
		<p>Під час розроблення проекту Комплексного плану враховані наступні проекти:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Проект щодо землеустрою по встановленню прибережної захисної смуги та водоохоронної зони Чорного моря Сичавської, Новодофінівської, Фонтанської, Крижанівської сільських рад та Новобілярської селищної ради Комінтернівського району Одеської області (код із документації землеустрою та оцінки земель 2010МФ23ОДКМ000031); - Проект землеустрою щодо встановлення прибережної захисної смуги та водоохоронної зони на території Новобілярської селищної ради Комінтернівського району Одеської області 	Враховано частково	<p>Інформація щодо категорії земель та форми власності, зазначена у Проекті щодо землеустрою по встановленню прибережної захисної смуги та водоохоронної зони Чорного моря м. Южне Одеської області (код із документації землеустрою та оцінки земель 2009РФ100ДЮЖ000001), на сьогодні не відповідає дійсності з наступних причин:</p> <ul style="list-style-type: none"> - на дату початку розроблення комплексного плану просторового розвитку в межах прибережної захисної смуги наявні зареєстровані земельні ділянки інших категорій: земель рекреаційного призначення: 5111700000:02:006:0090 (дата державної реєстрації земельної ділянки - 10.06.2009),

Пропозиції громадськості	Редакція частини проекту ДДП/звіту про СЕО, до якого висловлене зауваження (пропозиції)	Зауваження/пропозиції	Спосіб врахування (враховано/не враховано/враховано частково)	Обґрунтування
		<p>(код із документації землеустрою та оцінки земель 2005МФ130ДКМ000089);</p> <p>- Проект встановлення межі міста Южне Одеської області (код із документації землеустрою та оцінки земель 2000РФ090ДЮЖ000001)</p> <p>- Проект щодо землеустрою по встановленню прибережної захисної смуги та водоохоронної зони Чорного моря м. Южне Одеської області (код із документації землеустрою та оцінки земель 2009РФ100ДЮЖ000001);</p> <p>- Технічний звіт по встановленню в натурі межі міста Южне Одеської області (код із документації землеустрою та оцінки земель 2000РФ110ДЮЖ000001).</p> <p>Відповідно до Проекту щодо землеустрою по встановленню прибережної захисної смуги та водоохоронної зони Чорного моря м. Южне Одеської області (код із документації землеустрою та оцінки земель 2009РФ100ДЮЖ000001), який затверджено рішенням Южненської міської ради від 05.03.2009 № 1067-V: площа прибережної захисної смуги (далі – ПЗС) Чорного моря м. Южне складає 230940,22 м2 (23,0940 га); Южне територія земель – землі водного фонду; форма власності – державна; цільове призначення та код – 4.Землі природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення; вид угідь згідно з формою б-зем – відкриті землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом, з них: піски – 49232,47 кв.м, яри – 31946,15 кв.м, інші – 149761,60 кв.м.</p> <p>Згідно проекту Комплексного плану (таблиця «Розподіл земельних ділянок за формами власності в розрізі категорій земель та видів цільового призначення в межах м. Південне» частини І «Стратегія просторового розвитку території територіальної громади») площа</p>		<p>5111700000:02:006:0050 (дата державної реєстрації земельної ділянки 21.11.2007); земель житлової та громадської забудови;</p> <p>5111700000:02:007:0163 (дата державної реєстрації земельної ділянки 27.03.2009),</p> <p>5111700000:02:007:0087 (дата державної реєстрації земельної ділянки 25.11.2008),</p> <p>5111700000:02:007:0084 (дата державної реєстрації земельної ділянки 25.11.2008)</p> <p>- відповідно до ст. 60 Земельного кодексу України, прибережні захисні смуги встановлюються на земельних ділянках усіх категорій земель, крім земель морського і внутрішнього водного транспорту. Відповідно, наявність у межах прибережних захисних смуг земельних ділянок усіх категорій не суперечить законодавству за умови дотримання землевласниками та землекористувачами режиму обмеженої господарської діяльності на земельних ділянках прибережних захисних смуг уздовж морів;</p> <p>- згідно ст. 122 Земельного кодексу України, розпорядником земель у межах населеного пункту є орган місцевого самоврядування. Тому землі, що не сформовані у земельні ділянки та не передані у власність або користування (зокрема в межах прибережних захисних смуг), перебувають у комунальній власності.</p> <p>Землі, що не надані у власність чи користування у межах прибережної захисної смуги, відкориговані та віднесені до земель запасу водного фонду (форма власності – комунальна).</p>

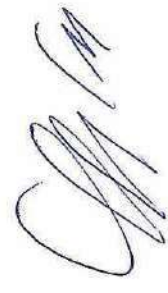
Пропозиції громадськості	Редакція частини проекту ДДП /звіту про СЕО, до якого виставлене зауваження (пропозиції)	Зауваження/пропозиції	Спосіб врахування (враховано/ не враховано/ враховано частково)	Обґрунтування
		<p>земель водного фонду складає 16,2273 га, що не відповідає площі зазначеній в Проекті щодо землеустрою по встановленню прибережної захисної смуги та водоохоронної зони Чорного моря м. Южне Одеської області (код із документації землеустрою та оцінки земель 2009РФ100ДЮЖ000001).</p> <p>Таким чином, у проекті Комплексного плану ПЗС Чорного моря в районі м. Південне зменшена. Просимо надати законні обґрунтування таких змін.</p>		
		<p>Згідно вимог ст. 87 Водного кодексу України для створення сприятливого режиму водних об'єктів, попередження їх забруднення, засмічення і вичерпання, знищення наводоходних рослин і тварин, а також зменшення коливань стоку вздовж річок, морів та навколо озер, водосховищ і інших водойм встановлюються водоохоронні зони (далі – ВЗ).</p> <p>Межі яких, згідно частини другої ст. 58 Земельного кодексу України, зазначаються в документації із землеустрою, містобудівній документації на місцевому та регіональному рівнях. Відомості про межі водоохоронних зон визначення розмірів і меж водоохоронних зон регламентується постановою Кабінету Міністрів України від 08.05.1996 № 486.</p> <p>Так, згідно п. 11 зазначеного Порядку, водоохоронна зона морів, морських заток і лиманів, як правило, збігається з прибережною захисною смугою і визначається шириною не менш як 2 кілометри від урізу води.</p> <p>Згідно вимог частини сьомої ст. 88 Водного кодексу України, частини третьої ст. 60 Земельного кодексу України, прибережні захисні смуги в межах населених пунктів встановлюються згідно з комплексними планами просторового розвитку територій</p>	Враховано	<p>Відповідні зміни внесені до текстових та графічних матеріалів проекту.</p> <p>У Проекті Комплексного плану просторового розвитку території Південнівської міської територіальної громади Одеського району Одеської області враховані встановлені обмеження у використанні земель, у тому числі водоохоронні зони та прибережні захисні смуги, з їх обов'язковим відображенням у графічних та текстових матеріалах.</p> <p>У підрозділ 2.4 «Обмеження у використанні земель. Існуючі обмеження» Розділу 2 «Характеристика поточного стану довкілля, у тому числі здоров'я населення та прогнозу зміни цього стану, якщо документ державного планування не буде затверджено» Звіту про СЕО будуть внесені відповідні доповнення у таблицю м. Південне, та селища Нові Біляри щодо параметрів прибережної захисної смуги та водоохоронної зони моря та прибережної захисної смуги Сичаського ставка з урахуванням окремих ділянок, де крутизна схилів перевищує три градуси і потребує подвоєння нормативного параметру.</p>

Пропозиції громадськості	Редакція частини проекту ДДП /звіту про СЕО, до якого висловлене зауваження (пропозиції)	Зауваження/пропозиції	Спосіб врахування (враховано/ не враховано/ враховано частково)	Обґрунтування
		<p>територіальних громад, генеральними планами населених пунктів, а в разі їх відсутності або якщо зазначеною містобудівною документацією межі таких смуг не встановлені, вони визначаються шириною 100 метрів від урізу води морів, морських заток і лиманів, а для інших водних об'єктів - згідно з частиною другою цієї статті.</p> <p>Частиною дев'ятою ст. 88 Водного кодексу України, частиною третьою ст. 60 Земельного кодексу України передбачено, що уздовж морів та навколо морських заток і лиманів встановлюється прибережна захисна смуга шириною не менше двох кілометрів від урізу води.</p> <p>Відповідно до вимог частини другої ст. 88 Водного кодексу України, частини другої ст. 60 Земельного кодексу України, ПЗС встановлюються по берегах річок та навколо водойм уздовж урізу води (у межений період) шириною:</p> <ul style="list-style-type: none"> - для малих річок, струмків і потічків, а також ставків площею менше 3 гектарів – 25 метрів; - для середніх річок, водосховищ на них та ставків площею більше 3 гектарів – 50 метрів; - для великих річок, водосховищ на них та озер – 100 метрів. <p>Якщо крутизна схилів перевищує три градуси, мінімальна ширина прибережної захисної смуги подвоюється.</p> <p>Разом з тим, відповідно до п. 6.1, 6.2 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» планувальна документація на місцевому рівні повинна враховувати встановлені обмеження у використанні земель, у тому числі водоохоронні зони та прибережні захисні смуги, з їх обов'язковим відображенням у графічних матеріалах.</p> <p>У підрозділі 2.4 «Обмеження у використанні земель. Існуючі обмеження» Розділу 2 «Характеристика поточного стану довкілля, у</p>		

Пропозиції громадськості	Редакція частини проекту ДДП /звіту про СЕО, до якого висловлене зауваження (пропозиції)	Зауваження/пропозиції	Спосіб врахування (враховано/ не враховано/ враховано частково)	Обґрунтування
		<p>тому числі здоров'я населення та прогнозні зміни цього стану, якщо документ державного планування не буде затверджено» Звіту про СЕО:</p> <p>– таблиця «м. Південне» на стор. 97-98значається, що прибережна захисна смуга Сичавського ставка становить 50 м (відповідно до ст. 88 ВКУ, нормативна), а водоохоронна зона та ПЗС Чорного моря – 100 м (відповідно до проекту землеустрою по встановленню прибережної захисної смуги та водоохоронної зони Чорного моря ТОВ «Одеський регіональний центр землеустрою»);</p> <p>– таблиця «с. Сичавка» на стор. 99 зазначено, що прибережна захисна смуга водних об'єктів: Сичавського ставка – 50 м, інші ставки та струмки – 25 м (відповідно до ст. 88 ВКУ, нормативна);</p> <p>– таблиця «с. Кошари» на стор. 99 зазначено, що прибережна захисна смуга Тилігульського лиману – 100 м (відповідно до ст. 88 ВКУ, нормативна, ЗКУ);</p> <p>– таблиця «с-ще Нові Біляри» на стор. 100 зазначено, що прибережна захисна смуга ставків, а також водоохоронна зона та ПЗС Чорного моря – 25/50 м (відповідно до проекту землеустрою по встановленню прибережної захисної смуги та водоохоронної зони Чорного моря ТОВ «Одеський регіональний центр землеустрою»).</p> <p>Разом з тим, ширина ПЗС м. Південне визначена Проектом подо землеустрою по встановленню прибережної захисної смуги та водоохоронної зони Чорного моря м. Южне Одеської області (код із документації землеустрою та оцінки земель 2009РФ100ДЮЖ000001) та становить, відповідно до Додатку до пояснювальної</p>		

Пропозиції громадськості	Редакція частини проекту ДДП /звіту про СЕО, до якого висловлене зауваження (пропозиції)	Зауваження/пропозиції	Спосіб врахування (враховано/ не враховано/ враховано частково)	Обґрунтування
		<p>записки (стор. 29), у різних точках від 70 м до 420 м.</p> <p>З огляду на вищезазначене, ширина ПЗС Чорного моря у м. Південне, що зазначена у Комплексному плані, не відповідає встановленим розмірам. Крім того, враховуючи вимоги частини другої, третьої ст. 88 Водного кодексу України, частини другої ст. 60 Земельного кодексу України ПЗС Сичавського ставка в районі м. Південне може становити 100 м у разі якщо крутизна його схилів перевищує три градуси.</p> <p>Враховуючи зазначене, Комплексний план повинен містити інформацію (на підставі топографічних зйомок) про крутизну схилів кожного поверхневого водного об'єкту.</p>		

Начальник управління



Сергій ОРИШАКА

Протокол

Громадських слухань щодо обговорення проекту Комплексного плану просторового розвитку території Південнівської міської територіальної громади Одеського району Одеської області та Звіту про стратегічну екологічну оцінку

Дата та час проведення: 07квітня 2026 року о 14:00.

Місце проведення: Одеська область, Одеський район, м. Південне, просп. Григорівського Десанту, буд. 18 (сесійна зала).

Мета заходу: Врахування громадських інтересів під час розроблення проекту містобудівної документації – Комплексного плану просторового розвитку території Південнівської міської територіальної громади Одеського району Одеської області та Звіту про стратегічну екологічну оцінку.

Голова громадських слухань: Сергій Оришака – начальник Управління архітектури та містобудування Південнівської міської ради Одеського району Одеської області.

Секретар громадських слухань – Максименко Г.М.

Присутні:

Учасники громадських слухань у кількості 22 осіб (повний перелік присутніх громадян наведений у додатку 1).

Представники розробника Консорціуму «Бюро землевпорядних послуг».

ПОРЯДОК ДЕННИЙ:

1. Обрання головуючого та секретаря громадських слухань.
2. Вступне слово. Оголошення порядку денного та регламенту громадських слухань.
3. Обрання представників громадськості які увійдуть до складу погоджувальної комісії у разі її утворення
4. Доповідь представника розробника Комплексного плану та звіту про стратегічну екологічну оцінку.
5. Запитання до доповідача та відповіді. Дебати, обговорення.
6. Підсумки громадського слухання з урахуванням пропозицій та зауважень від громадськості.

РЕГЛАМЕНТ ГРОМАДСЬКИХ СЛУХАНЬ:

1. Вступне слово замовника, оголошення порядку денного, регламенту – до 5 хв.
2. Обрання представників громадськості які увійдуть до складу погоджувальної комісії у разі її утворення – до 5 хв
3. Доповідь представника розробника Комплексного плану просторового розвитку території Південнівської міської територіальної громади та звіту про стратегічну екологічну оцінку – до 60 хв.
4. Запитання, дебати, обговорення загалом – до 40 хв.
5. Підбиття підсумків громадського слухання з урахуванням пропозицій і зауважень громадськості – до 2 хв.

ПЕРЕБІГ ГРОМАДСЬКИХ СЛУХАНЬ:

Заслухали: Сергій Оришака, який повідомив про завершення реєстрації учасників громадських слухань. Кількість зареєстрованих учасників складає 22 особи. Озвучив порядок денний, регламент громадських слухань та запропонував обрати Голову та Секретаря громадських слухань містобудівної документації.

Було запропоновано обрати Головою слухань начальника Управління архітектури та містобудування Південнівської міської ради Одеського району Одеської області Сергія Оришака, секретарем – Максименко Г.М.

Проголосували:

За- 18;

Проти- 0;

Утримались - 4;

Вирішили: Обрати Головою громадських слухань Сергія Оришаку, Секретарем – Максименко Г.М.

Заслухали: головуючого громадських слухань Сергія Оришаку

Сергій Оришаку проінформував, що громадські обговорення проекту розпочато 12.03.2026 року та будуть тривати до 14.04.2026 року (включно).

Повідомлення про оприлюднення проекту - Комплексного плану просторового розвитку території Південнівської міської територіальної громади Одеського району Одеської області та звіту про стратегічну екологічну оцінку було розміщено на офіційному вебсайті Південнівської міської ради 12.03.2026 року. Також було забезпечено інформування шляхом розміщення оголошень у кожному населеному пункті громади (у трьох публічних місцях). Проект містобудівної документації та звіт про стратегічну екологічну оцінку внесено до Єдиного реєстру Стратегічної екологічної оцінки 12.03.2026 року.

Ознайомитися з матеріалами можна на офіційному сайті Південнівської міської ради та в системі «Екосистема». Також проект містобудівної документації та звіту СЕО на паперових та твердих носіях були доступні у старостинських округах Південнівської міської територіальної громади згідно із затвердженим Графіком, додаткове інформування мешканців було здійснено через офіційний сайт Південнівської міської територіальної громади. За 5 робочих днів до сьогоднішньої дати, було оприлюднено окреме повідомлення про проведення цих слухань.

Наголошую, що під час громадських слухань ведеться протокол та відеофіксація. Усі пропозиції (зауваження) у письмовій чи усній формі будуть зафіксовані та розглянуті в установленому законом порядку.

Протокол громадських слухань буде розміщений не пізніше ніж через 2 робочі дні після проведення громадських слухань у вільному доступі громадян в приміщенні Південнівської міської ради.

Сканована копія протоколу, відеозапис громадських слухань будуть опубліковані на офіційному вебсайті Південнівської міської територіальної громади у розділі «Новини» у двотижневий строк, але не пізніше ніж оприлюднення результатів розгляду пропозицій (зауважень) громадськості до проектів містобудівної документації на місцевому рівні відповідно до процедури громадських обговорень.

Громадські слухання щодо проекту містобудівної документації та звіту СЕО відбуваються в рамках процедури громадського обговорення, передбаченої Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності», та Порядком проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів під час розроблення проектів містобудівної документації на місцевому рівні, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України №555 від 25.05.2011 року, Порядком розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації затвердженого постановою Кабінету Міністрів України №926 від 01.09.2021 року, Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку».

Замовник: Управління архітектури та містобудування Південнівської міської ради Одеського району Одеської області.

Розробник: КОНСОРЦІУМ «БЮРО ЗЕМЛЕВПОРЯДНИХ ПОСЛУГ».

Підстави розроблення: Рішення Южненської міської ради № 621-VIII від 30.09.2021 р. «Про надання дозволу управлінню архітектури та містобудування Южненської міської ради на розробку комплексного плану просторового розвитку території Южненської міської територіальної громади» (зі змінами внесеними рішенням Южненської міської ради від 27.07.2023 № 1423-VIII);

Заслухали: головуючого громадських слухань Сергія Оришаку

В разі якщо виникне потреба утворення погоджувальної комісії за результатами громадського обговорення потрібно обрати представників від громадськості, які увійдуть до цієї комісії.

До складу погоджувальної комісії виявили бажання увійти:

1. Максименко Г.М.
2. Жосан О.П.

Враховуючи відсутність заперечень, на голосування виносяться запропоновані кандидатури до складу комісії.

Проголосували:

За- 16;

Проти- 0;

Утримались -6;

Вирішили: Включити зазначених осіб до складу погоджувальної комісії у разі її утворення..

Заслухали: головуючого громадських слухань Сергія Оришаку

Головуючий громадських слухань надав слово представнику Консорціуму «Бюро землевпорядних послуг» розробника містобудівної документації на місцевому рівні: «Комплексного плану просторового розвитку території Південнівської міської територіальної громади Одеського району Одеської області» Юлії Пічuzzi - архітектор, керівник групи з розроблення проєктів містобудівної документації

Заслухали: архітектора, керівника групи з розроблення проєктів містобудівної документації Пічугу Юлію:

Проєкт «Комплексний план просторового розвитку території Південнівської міської територіальної громади Одеського району Одеської області» розроблений Консорціумом «Бюро землевпорядних послуг» на замовлення Управління архітектури та містобудування Південнівської міської ради відповідно до Договору №10\22 від 23.10.2023 р. укладеного з Управлінням архітектури та містобудування Південнівської міської ради Одеської області.

В рамках договору розроблені:

- Комплексний план просторового розвитку території територіальної громади.
- Генеральний план центру громади м. Південне.
- Планувальні рішення генерального плану с. Сичавка, с. Кошари, с-ща Нові Білярі.
- Звіт про стратегічну екологічну оцінку.
- Інженерно-технічні заходи цивільно захисту

КОМПЛЕКСНИЙ ПЛАН ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ПЕРЕДБАЧАЄ:

- комплексний підхід до вирішення стратегічних напрямків розвитку території ТГ;
- прийняття зважених, усвідомлених та аргументованих рішень щодо просторового розвитку (рішення містобудівної документації у відповідності до законодавчої та нормативної бази);
- залучення громадськості до створення документації;
- узгодженість містобудівної та землевпорядної документації;
- формування бази для динамічного просторового планування (ведення містобудівного кадастру, створення геопорталів);
- забезпечення доступності документації для зацікавлених осіб (управлінська та інвестиційна відкритість).

ПІВДЕННІВСЬКА ТЕРИТОРІАЛЬНА ГРОМАДА:

ІСНУЮЧИЙ СТАН:

Південнівська міська територіальна громада Одеського району Одеської області займає територію північно-західного узбережжя Чорного моря. Межує на заході з територією Чорноморської селищної громади Одеського району, на півночі з Визирською територіальною громадою Одеського району, на сході з Миколаївською областю. Південнівська громада знаходиться від обласного центру – міста Одеса на відстані 35 км, від столиці України – міста Києва - 517 км, від міста Миколаєва – 80 км.

Адміністративно-територіальний устрій та площа:

Громада була утворена у 2020 році з центром у м. Південне. До складу входять 7 населених пунктів:

- місто Південне (адміністративний центр);
- селище Нові Білярі;

• села: Сичавка, Кошари, Білярі, Григорівка та Булдинка. Загальна площа території громади становить 10 954,01 га. З них 3 117,82 га (28,5%) знаходяться в межах населених пунктів, тоді як більша частина — 7 836,19 га (71,5%) — розташована за їх межами.

Станом на 01.01.2023 чисельність населення громади складає 35 189 осіб.

Більшість мешканців (32 540 осіб) проживає у місті Південне. У селі Сичавка мешкає 1 910 осіб, у Кошарах — 178 осіб.

Громада є одним із передових промислово-логістичних центрів України.

• Ключові підприємства: ДП МТП «Південний», АТ «Одеський припортовий завод» (ОПЗ), ТОВ «Дельта Вілмар Україна» та ПЛС «Південний».

• Загальна кількість працюючих у всіх сферах економіки становить 11 410 осіб. Провідними галузями за кількістю зайнятих є транспорт і зв'язок (28%), промисловість (25%), а також сфера комунальних та індивідуальних послуг (17,5%)

Структура земель громади відображає її індустріально-аграрний характер:

• Сільськогосподарські угіддя: Займають 54,96% (6021,3 га) території, де домінує рілля (49,23%).

• Землі промисловості та транспорту: Складають 16,28% (1784,1 га).

• Житлова та громадська забудова: Займає лише 5,56% площі.

• Рекреаційні зони: Зосереджені вздовж узбережжя та Тилігульського лиману, де функціонує близько 50 баз відпочинку

ПРОЄКТНИЙ ПЕРІОД

ЖИТЛОВА ЗАБУДОВА:

Загальна площа територій, що пропонуються під нову житлову забудову, становить 604,7 га, що дозволить забезпечити якісним житлом близько 12 тисяч нових мешканців

Важливою складовою проєкту є поетапне відселення мешканців селища Нові Білярі до нових житлових масивів міста Південне через надмірний техногенний тиск та екологічні ризики від промислового вузла.

Нове будівництво здійснюватиметься за принципом «міста коротких відстаней», де кожен мікрорайон матиме власні заклади освіти, медицини та рекреації у пішій доступності до 500 метрів.

ТУРИЗМ ТА РЕКРЕАЦІЯ:

На проєктний період до 2046 року заплановано розвиток територій туристично-рекреаційного призначення загальною площею 609,95 га. Основні зони розвитку зосереджені вздовж морського узбережжя міста Південне (99 га), а також на східних територіях сіл Сичавка та Кошари. План передбачає будівництво готельно-курортних комплексів, SPA-центрів, баз відпочинку та спеціалізованих медико-оздоровчих закладів, орієнтованих на реабілітацію військових і цивільних. Важливою частиною просторової стратегії є формування «зеленого каркаса» громади: площу зелених насаджень загального користування запроєктовано збільшити до 228,94 га, що дозволить створити комфортне мікрокліматичне середовище для мешканців та гостей.

Ключові напрямки та об'єкти розвитку рекреації:

• Археопарк «Античне городище Кошари»: Створення унікального туристично-культурного комплексу навколо пам'ятки національного значення, що включатиме музей просто неба, інформаційний центр та оглядові майданчики.

• Морський активний туризм: Розвиток інфраструктури для вітрильного спорту, кайтсерфінгу, SUP-бордінгу та шкіл водного спорту в акваторії Чорного моря та лиманів.

• Екотуризм та глемпінги: Облаштування екологічно адаптованих маршрутів, пішохідних екостежок та зон для глемпінгу (комфортного кемпінгу) у прибережних та буферних зонах.

• Оздоровчий та велнес-туризм: Створення центрів психоемоційного відновлення, йога-турів та оздоровчих таборів, що використовуватимуть природні лікувальні фактори морського узбережжя.

- Туристична інфраструктура: Розбудова мережі інформаційних центрів, хостелів, пунктів прокату велосипедів та впровадження діджитал-сервісів (мобільні додатки, електронні карти об'єктів).

- Система паркових зон: Створення центрального парку «Південний», формування парку відпочинку в центрі села Сичавка та багатофункціональної зеленої зони для сімейного дозвілля в Кошарах.

РОЗМІЩЕННЯ ОБ'ЄКТІВ ПРОМИСЛОВОСТІ, ВИРОБНИЦТВА ТА СІЛЬСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА:

Передбачається розширення територій портової та промислової спеціалізації — орієнтовно на 977 гектарів. Основне ядро економічного зростання концентрується навколо існуючих потужностей морського порту «Південний» та АТ «Одеський припортовий завод» (ОПЗ).

Основні рішення щодо розміщення об'єктів промисловості та логістики:

- Формування «Західного планувального вузла» у місті Південне як автономної індустріальної зони з будівництвом нових логістичних центрів класу А, складських терміналів та індустріальних парків.

- Створення промислової зони в селі Сичавка (північно-західна частина), орієнтованої на підприємства IV–V категорій шкідливості: молокозаводи, хлібозаводи, кондитерські фабрики та цехи з переробки олійних культур.

- Будівництво сучасних логістичних хабів у селі Кошари поблизу автомагістралі М-14, що виконуватимуть роль мультимодальних центрів для збору, сортування та перевалки сільськогосподарських вантажів.

- Розвиток портової інфраструктури через будівництво нових причалів, сухих портів та зон митного оформлення на звільнених територіях с-ща Нові Білярі та в межах акваторії порту «Південний».

- Забезпечення екологічної безпеки шляхом встановлення нормативних санітарно-захисних зон (від 50 до 1000 метрів залежно від об'єкта) та створення буферних зелених смуг шириною не менше 15 метрів між виробництвами та житловою забудовою.

- Впровадження об'єктів «зеленої» енергетики (сонячні та вітрові електростанції) на деградованих або техногенних землях, не придатних для іншого використання.

- Модернізація транспортної логістики, що включає будівництво нових під'їзних шляхів із бетонним покриттям та створення спеціалізованої вантажної залізничної станції у складі промислового вузла

ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА

Ключові рішення щодо дорожньої мережі та зовнішнього сполучення:

- Реконструкція магістралі М-14: Передбачено доведення ділянки дороги (11.3 км) до параметрів Іа технічної категорії та будівництво розв'язки в різних рівнях на перетині з трасою М-28.

- Нова ділянка М-28: Будівництво об'їзного шляху (1.1 км в межах ТГ) поза межами населених пунктів із подальшим зниженням статусу існуючої дороги через села до територіальної.

- Обслуговування промислового вузла: Будівництво нової територіальної дороги довжиною 0.6 км (II категорія) для прямого сполучення майбутнього промислово-логістичного центру в Нових Білярах із трасою М-28.

- Західна об'їзна міста: Створення обласної дороги (0.7 км) у західній частині м. Південне для відведення вантажного транспорту порту від житлових кварталів.

У сфері залізничного та морського транспорту головним пріоритетом є розширення пропускної здатності для обслуговування зростаючого вантажообігу порту «Південний». Для повноцінного функціонування нового промислово-логістичного хабу на базі селища Нові Білярі проєкт передбачає розвиток залізничної інфраструктури, що включає будівництво нової вантажної станції та електрифікованих під'їзних колій протяжністю 2.2–2.3 км. Також

заплановано модернізацію діючої станції Берегова з укладанням додаткових колій для формування навантажених маршрутів і накопичення вагонів.

Модернізація портової та повітряної інфраструктури:

- Розширення терміналів:
- Глибоководні причали:

Рішення щодо громадського транспорту та велоінфраструктури:

- Нові маршрути:
- Оновлення парку:
- Велосипедний каркас:

ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА І ЗАХИСТ ТЕРИТОРІЇ

Природний рельєф громади, розчленований балковою мережею та крутими прибережними схилами, вимагає системного підходу до стабілізації ґрунтів та зміцнення берегової лінії для безпечного будівництва житла й інфраструктури. Проектні рішення спрямовані на комплексне оздоровлення середовища, що дозволить ефективно використовувати навіть ті території, які раніше вважалися непридатними для забудови через складні інженерно-геологічні умови.

Кількісні цілі інженерного захисту по всій громаді:

- Протизсувні заходи: Охоплення територій загальною площею 56,1 га.
- Берегоукріплення: Будівництво 20,55 км нових споруд та капітальний ремонт 9,6 км існуючих ділянок.
- Протиерозійний захист: Проведення робіт на площі 2087,3 га для стабілізації агроландшафтів та зупинки ярів.
- Протипросадні заходи: Спеціальна підготовка ґрунтів на площі 1253,77 га для забезпечення надійності фундаментів.
- Рекультивація земель: Відновлення 31,43 га порушених територій (зокрема сміттєзвалищ) для їх подальшого містобудівного використання.
- Ліквідація заболочення: Проведення розчистки водойм та влаштування відкритого дренажу на ділянках площею 3,16 га.

Особливим стратегічним проектом є інженерна підготовка території під будівництво яхтової марини у місті Південне.

ІНЖЕНЕРНА ІНФРАСТРУКТУРА

Розвиток інженерної інфраструктури Південнівської громади на перспективу до 2046 року спрямований на повну модернізацію існуючих мереж та створення нових систем, здатних забезпечити потреби зростаючого населення та потужного індустріального сектору. Стратегія базується на переході від локальних та часто застарілих рішень до централізованих, енергоефективних систем, що відповідають європейським екологічним стандартам.

Ключові рішення щодо водопостачання та водовідведення:

- Централізоване водопостачання: Основним джерелом залишається водогін «Одеса-Південне», який буде розбудовано через створення об'єднаної кільцевої системи для всіх населених пунктів.
- Модернізація мереж: Передбачено капітальний ремонт понад 22 км аварійних водопроводів, зокрема повну заміну мереж у селищі Нові Білярі.
- Нова каналізаційна система: Ключовим об'єктом стануть нові очисні споруди (ОС) у північній частині м. Південне, які обслуговуватимуть місто, с. Сичавка та с. Кошари.
- Промислове водовідведення: Стічні води від промислово-логістичного хабу в с-щі Нові Білярі спрямовуватимуться на модернізовані очисні споруди АТ «ОПЗ».

Рішення щодо енерго-, газопостачання та зв'язку:

- Газовий сектор: Розширення мереж високого та середнього тиску від ГРС «Визирка» до нових житлових масивів та промислових парків.
- Енергоефективне опалення: Впровадження теплових насосів, геліосистем та когенераційних установок для нових багатоквартирних будинків та громадських об'єктів.

- Цифрова інфраструктура: Приєднання всіх перспективних споживачів до волоконно-оптичних ліній зв'язку зі здатністю не менше 100 Мб/с.
- Вуличне освітлення: Повна модернізація систем освітлення вулиць та громадських місць із використанням енергоощадних технологій.

Система дощової каналізації зазнає радикальних змін, оскільки наразі вона функціонує лише в м. Південне і скидає стоки в море без очищення. План передбачає будівництво роздільних систем зливостоків у всіх населених пунктах громади із обов'язковим влаштуванням локальних очисних споруд перед випуском у водні об'єкти. Загальна протяжність нових мереж дощової каналізації має скласти понад 105 км, що дозволить захистити територію від підтоплення та значно покращити екологічний стан прибережної зони Чорного моря та лиманів

САНІТАРНА ОЧИСТКА

На сьогодні система потребує значної модернізації, оскільки існуючі потужності вичерпані:

Проектні рішення комплексного плану передбачають інтеграцію громади до III регіонального кластеру управління відходами Одеської області. Це означає, що основна маса сміття після попереднього сортування буде спрямовуватися на регіональний комплекс управління відходами (РКУВ) поблизу Одеси. Розрахунковий об'єм накопичення відходів для всієї громади на перспективу 20 років складе близько 29,3 тис. тонн на рік. Для забезпечення ефективної логістики у промисловій зоні на півночі села Сичавка заплановано будівництво Комунального пункту роздільного збирання відходів (КПРЗВ).

Ключові заходи модернізації системи:

- Впровадження роздільного збору;
- Створення мережі накопичення;
- Рекультивация земель;
- Оновлення техніки;

Окремий акцент у плані зроблено на управлінні промисловими відходами, обсяги яких зростатимуть разом із розвитком логістичного хабу. Проект зобов'язує кожне підприємство впроваджувати власні системи обліку, роздільного збору та укладати договори з ліцензованими організаціями на утилізацію небезпечних фракцій.

ГЕНЕРАЛЬНИЙ ПЛАН м. Південне

1. Просторова організація міста має чіткий функціональний поділ на компактну, впорядковану житлову частину та промислово-транспортний вузол, розташований на заході.

- Територія в межах міста становить 1029,01 га.
- Найбільшу частку міських земель займають об'єкти транспортної інфраструктури — 580,58 га (56,42%), що підкреслює роль міста як міжнародного транспортного хаба.
- Житлова забудова займає 107,31 га (10,43%), а громадська — 49,05 га (4,77%).

2. Станом на 01.01.2023 у місті проживає 32 540 осіб, що становить близько 92% від загальної чисельності громади.

3. Економічним ядром міста є морський порт та підприємства хімічної галузі. Промислові об'єкти концентруються поблизу узбережжя, витісняючи житлові квартали у північну частину міста.

- Ключові підприємства: ДП МТП «Південний» (29 причалів), АТ «Одеський припортовий завод» (ОПЗ), ТОВ «Дельта Вілмар Україна».
- У місті працевлаштовано 10,965 тис. осіб, з яких 29% зайняті у сфері транспорту та зв'язку, а 25% — у промисловості.

4. Місто має високий рівень забезпечення об'єктами соціальної сфери, виконуючи роль міжселенного центру для всієї громади.

ПРОЕКТНИЙ СТАН:

ЗМІНА МЕЖ

Територія міста в межах населеного пункту становила 1029,01 га - Проектна площа міста становитиме 2448,38 га.

- Загальний приріст: до меж міста пропонується включити додатково 1320,21 га земель. Розширення меж міста відбувається за рахунок включення земель у таких напрямках:
 - Ліквідовані населені пункти: до складу міста Південне повністю увійдуть території сіл Білярі та Григорівка, які офіційно ліквідуються як окремі одиниці.
 - Північний та Північно-західний напрямки: приєднання земель під нову садибну забудову (ділянка «Північна-1»).
 - Південний та Південно-західний напрямки: включення територій для житлових масивів «Південна-1» та «Південна-2», а також розвиток транспортно-логістичної інфраструктури.
 - Східний напрямок: приєднання значних площ під багатоквартирну забудову (мікрорайон «Східний-1» — 40,65 га) та резервні території для подальшого розвитку.
 - Західна частина: розширення за рахунок земель, що прилягають до залізничної гілки та портової інфраструктури, для формування логістично-виробничих хабів.
 - Прибережна зона: включення та трансформація

ЖИТЛОВА ЗАБУДОВА

У місті Південне розвиток житлової забудови є ключовим елементом стратегії розширення громади, що передбачає як ущільнення існуючих територій, так і освоєння нових масивів для забезпечення потреб зростаючого населення та переселення мешканців із селища Нові Білярі.

Демографічні показники

- Існуюча кількість населення: станом на 01.01.2023 у місті проживає 32 540 осіб.
- Перспективна кількість населення (на 2046 рік): прогнозується зростання до 47 558 осіб.
- Зростання населення планується переважно за рахунок трудової міграції, спричиненої розвитком портово-логістичного хабу, та відселення мешканців із техногенно-небезпечних зон.

Територіальні показники забудови

- Існуюча площа житлової забудови: 107,31 га, з яких 60,74 га — багатоквартирна та 46,57 га — садибна.
- Загальна проектна площа житлової забудови: територія під житлом має зрости до 424,38 га.
- Площа нового будівництва: під нові житлові об'єкти відведено 245,57 га.

Ділянки проектування та площі

Нове будівництво розділене за типами забудови та етапами реалізації:

Назва ділянки / мікрорайону	Площа, га	Поверховість / тип	Етап реалізації
Південна-1	22,68	садибна	короткостроковий
Південна-2	75,47	садибна	короткостроковий
Мікрорайон «Новий-1»	12,78	9 поверхів	короткостроковий
Мікрорайон «Новий-2»	3,73	садибна (змішана)	середньостроковий
Мікрорайон «Новий-3»	7,44	9 поверхів	середньостроковий
Мікрорайон «Новий-4»	13,40	9 поверхів	середньостроковий
Північна-1	66,61	садибна	довгостроковий
Центральна-1	2,81	9 поверхів	довгостроковий
Мікрорайон «Східний-1»	40,65	5 поверхів	довгостроковий

Розподіл населення за новими мікрорайонами

Для великих багатоквартирних масивів визначено орієнтовну кількість мешканців

Мікрорайон «Східний-1»: 9 175 осіб.
Мікрорайон «Новий-4»: 4 958 осіб.
Мікрорайон «Новий-1»: 4 729 осіб.
Мікрорайон «Новий-3»: 2 753 осіб.
Ділянка «Центральна-1»: 1 040 осіб.

Резервні території

Додатково до основних проектних ділянок зарезервовано території для подальшого розвитку міста за межами 2046 року:

- Резерв під багатоквартирну забудову: 3 ділянки загальною площею 82,42 га у східній частині міста.
- Резерв під громадську забудову: 25,3 га.

ГРОМАДСЬКА ЗАБУДОВА

Проектні рішення передбачають масштабне розширення територій громадської забудови — з існуючих 49,05 га до 193,64 га у проектних межах.

Ключові об'єкти громадського обслуговування за планувальними зонами:

Північний вузол (мікрорайон «Північна-1», 6,6 га): проектом закладено будівництво навчально-виховного комплексу (НВК), амбулаторії первинної медичної допомоги з денним стаціонаром, культурного осередку з бібліотекою та виставковим простором, а також спортивного комплексу з критим багатофункціональним залом.

Південний вузол (ділянки «Південна-1» та «Південна-2», 4,8 га): передбачено створення дитячого садка на 80–120 місць, повноцінного НВК (школа + садок + позашкільна освіта) та потужного спортивного центру з басейном на 25 метрів.

Східний вузол (мікрорайон «Східна-1», 14,07 га): заплановано найбільш насичену мережу закладів, включаючи кілька дитячих садків, загальноосвітню школу, центр раннього розвитку, школу мистецтв, будинок школярів та міжшкільний навчально-виробничий комбінат.

Західна межа (вздовж автодороги М-28): формування комерційно-ділової зони з торговельно-сервісним комплексом, супермаркетом, готелем для ділових гостей та транспортно-пересадковим пунктом.

Рішення щодо спеціалізованої та дозвіллевої інфраструктури:

- Приморський парк: трансформація узбережжя у цілісний рекреаційний комплекс із площею для масових заходів, відкритою сценою, павільйонами сезонної торгівлі та сучасними дитячими ігровими зонами.

- Освіта та культура: до Південного на короткострокову перспективу переносяться заклади освіти та культури із селища Нові Білярі (гімназія, садок «Перлінка», клуб, бібліотека) у зв'язку з відселенням мешканців.

- Кладовища та ритуальні послуги: передбачено розширення території міського кладовища (додатково 5 га) та будівництво колумбарію.

ТУРИЗМ ТА РЕКРЕАЦІЯ

Проектні рішення передбачають формування туристично-рекреаційної зони «Прибережна» площею 99 га, де будуть зосереджені готельні комплекси, центри морського спорту, дайвінгу та заклади громадського харчування. Загалом територія рекреаційного та туристичного призначення в межах міста має зрости з існуючих 7,4 га до 110,41 га, а площа пляжів збільшиться до 6,07 га.

Центральним елементом просторової трансформації міста є реалізація масштабного проекту яхтової марини та Приморського парку.

Ключові об'єкти та заходи з розвитку рекреації у м. Південне:

- Будівництво яхтової марини: створення морської гавані площею 8,48 га та глибиною 4,5 м, морського вхідного каналу (0,5 га) та захисних молів довжиною 0,25 км.
- Реконструкція Приморського парку: зонування території на центральний громадський осередок, північну зону активного відпочинку (скейт-парк, воркаут) та південну природну зону зі стежками здоров'я.
- Створення парку «Південний»: формування нової ландшафтної зони в центральній частині міста з відкритими тренажерами, дитячими містечками та пішохідними маршрутами.
- Намив нового пляжу: створення додаткової пляжної зони площею 0,05 га в районі Приморського парку.
- Ревіталізація Сичавського ставка: винесення гаражних кооперативів та перетворення прибережної території на зону активного відпочинку та благоустрою з екологічним компонентом.

ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА

Планувальна структура міста формується навколо п'яти ключових вузлів.

Основні об'єкти та заходи дорожньої інфраструктури:

- Будівництво об'їзної дороги: створення обласної дороги довжиною 0,7 км у західній частині міста для відведення вантажного транспорту порту від житлової забудови.
 - Реконструкція М-14: доведення ділянки міжнародної траси поблизу міста до параметрів Іа технічної категорії та модернізація мосту через Тилігульський лиман.
 - Нові магістралі:
 - Модернізація існуючих вулиць
 - Транспортні розв'язки: влаштування багаторівневої розв'язки на перетині трас М-14 та М-28 для забезпечення безперебійного транзиту.
- Інфраструктура обслуговування та зовнішній транспорт:
- Паркувальні хаби: створення майданчиків для відстою вантажного транспорту (по 1000 машиномісць) у західному промисловому вузлі.
 - Об'єкти сервісу: будівництво нових АЗС (на 4–12 колонок кожна) та сучасних СТО з урахуванням нормативних санітарних розривів.
 - Залізничний розвиток: модернізація станції Берегова з будівництвом додаткових колій довжиною до 1,8 км для збільшення вантажообігу порту.

РОЗМІЩЕННЯ ОБ'ЄКТІВ ПРОМИСЛОВОСТІ, ВИРОБНИЦТВА ТА СІЛЬСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА:

Розвиток портової інфраструктури

Морський торговельний порт «Південний» залишається головним ядром економіки, для якого передбачено масштабне розширення.

- Проект передбачає будівництво спеціалізованих терміналів для перевалки контейнерів, зернових, нафтопродуктів та руд, а також розширення глибоководних причалів для прийому суден великої тоннажності.
- Для обслуговування порту передбачено будівництво понад 76 км додаткових залізничних колій, включаючи розвиток станцій «Берегова», «Хімічна» та «Західний берег».

Промисловість та переробка

Промислова зона міста, що концентрується у південно-східному та західному секторах, підлягає інтенсифікації та технологічному оновленню.

- Модернізація АТ «ОПЗ»:
- На базі портових та прилеглих територій планується формування індустріального парку, де зосередяться кластери хімічної, нафтохімічної промисловості та агропереробки.

Логістична інфраструктура (Західний вузол)

Західний планувальний вузол міста визначено як зону пріоритетного розвитку логістики, що поєднує вихід до моря, залізницю та автомагістралі М-28 і М-14.

- Мультиmodalні центри:

- Сервіс для вантажівок:
Територіальна трансформація та обмеження
- Збільшення територій: Загальна площа земель транспортної інфраструктури в межах міста зростає з 580,58 га до 1290,65 га, а виробничих та комунально-складських територій — до 82,63 га.
- Екологічна безпека: Розміщення нових об'єктів (переважно IV–V категорій шкідливості) передбачає обов'язкове встановлення санітарно-захисних зон та створення буферного озеленення шириною не менше 15 метрів для захисту житлових районів

Село СИЧАВКА

ІСНУЮЧИЙ СТАН

Село розташоване на схід від меж м. Південне

- Населення: станом на 01.01.2023 у селі проживає 1959 осіб
- Житлова забудова: представлена виключно садибним типом. Загалом нараховується 811 будинків загальною площею 56,094 тис. м².

Економіка села базується на сільському господарстві, переробній промисловості та морському рибальстві. Сільськогосподарські угіддя, що займають значну частину периферії, використовуються для вирощування зернових, бобових та олійних культур.

ПРОЕКТНИЙ СТАН

Зміна меж та територіальний розвиток

Проект передбачає розширення меж населеного пункту Сичавка — існуюча площа у 583,61 га збільшиться до 1604,4 га. До складу села пропонується включити додатково 479,1 га земель.

Житлова забудова

- запроєктовано три основні ділянки садибної забудови загальною площею 72,87 га: «Північна-1» (6,48 га), «Північна-2» (4,92 га) та «Західна» (61,47 га).
- у східній частині села зарезервовано 161,04 га під садибну забудову на позарозрахунковий етап розвитку.
- розрахункова чисельність населення села має зрости з 1959 до 2744 осіб до 2046 року.

Громадська забудова та соціальне обслуговування

Система громадського обслуговування Сичавки зазнає значного розширення — площа відповідних територій зростає з 6,84 га до 59,68 га. Головним проектним рішенням є будівництво сучасного навчально-виробничого комбінату (школа + дитячий садок) на ділянці «Західна», що повністю задовольнить потребу села в освітніх місцях. У межах нових мікрорайонних центрів заплановано розміщення амбулаторій сімейної медицини, культурно-дозвіллевих центрів із бібліотеками та виставковими просторами, а також торговельно-розважальних зон.

ТУРИЗМ ТА РЕКРЕАЦІЯ

- Рекреаційний кластер: площа ландшафтно-рекреаційних територій збільшується до 602,93 га, переважно за рахунок узбережжя Чорного моря та Тилігульського лиману.
- Оздоровчий напрямок: передбачено будівництво санаторно-курортних комплексів, велнес-центрів та центрів фізичної реабілітації.
- Культурний туризм: формування туристично-мистецького центру навколо пам'ятки археології «Античне городище Кошари» з облаштуванням музею просто неба та інформаційного центру.
- Екотуризм: розробка мережі екостежок, ландшафтних маршрутів уздовж лиману та створення парку прибережного типу з глемпінгами.

Розвиток виробничих та сільськогосподарських підприємств

У північно-західній частині села формується виробнича зона площею 77,59 га для підприємств IV–V категорії шкідливості (харчова промисловість, переробка). Заплановано створення агрохабів із овочесховищами, елеваторами та логістичними терміналами, що дозволить сформувати замкнуті цикли «вирощування-переробка-збут».

ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА

- територія транспортної інфраструктури села зросте до 184,61 га.
- заплановано будівництво понад 14 км нових магістральних та житлових вулиць у зонах розширення.
- передбачено влаштування транспортної розв'язки в різних рівнях на перетині трас М-14 та М-28.
- запуск нових маршрутів «Сичавка – Південне» та «Сичавка – промисловий вузол» із будівництвом сучасних зупинок.
- створення магістрального веломаршруту «Кошари – Сичавка – Південне» довжиною 7,7 км.

ІНЖЕНЕРНА ІНФРАСТРУКТУРА

Проектні рішення базуються на повній модернізації систем життєзабезпечення села. Водопостачання залишається централізованим від водогону «Одеса-Южне», проте передбачено капітальний ремонт 3 км аварійних мереж. Найважливішим нововведенням є створення централізованої системи водовідведення, якої зараз немає: побутові стоки через нову мережу КНС спрямовуватимуться на очисні споруди АТ «ОПЗ». Також заплановано будівництво системи дощової каналізації (17,83 км) з трьома локальними очисними спорудами для захисту прибережної зони від забруднення. В енергетиці акцент робиться на розширенні газових мереж та впровадженні альтернативних джерел (біогаз, вітрова енергія) для опалення громадських об'єктів

Село КОШАРИ

ІСНУЮЧИЙ СТАН

- Станом на 01.01.2023 у селі проживає 183 особи.
- Представлений виключно індивідуальною садибною забудовою — 136 будинків загальною площею 7,822 тис. м².
- Господарський комплекс у межах села практично не сформований. Основний напрямок — сільське господарство (зернове та олійне виробництво) на прилеглих територіях та індивідуальне підсобне господарство мешканців.

ПРОЕКТНІ РІШЕННЯ

Зміна меж та територіальний розвиток Проект передбачає розширення меж села — існуюча площа у 80,15 га збільшиться до 1100,9 га. Основне зростання відбудеться за рахунок:

- Включення до меж села територій садових товариств (понад 214 га), які офіційно трансформуються у житлову садибну забудову.
- Приєднання ділянок на південному заході та сході для розміщення логістичних центрів.

Житлова забудова та демографія:

- Прогнозується стрімке зростання населення з 183 осіб до 8 126 осіб на довгострокову перспективу.
- Запроектовано ділянку «Центральна» (73,64 га) для середньострокового періоду та східну резервну територію площею 161,34 га.

Громадська забудова та соціальне забезпечення

- Будівництво загальноосвітньої школи на 1200 учнів та двох дитячих садків (по 220 місць кожен) у центральній частині та в масивах колишніх дач.

- Розміщення амбулаторії сімейної медицини, адміністративно-сервісного центру та відділення зв'язку.
- Створення будинку культури, бібліотеки та спортивного комплексу із залами загального користування.

ТУРИЗМ ТА РЕКРЕАЦІЯ

Рекреаційний потенціал села реалізуватиметься у прибережній смузі Тилігульського лиману на площі 117,18 га:

- Археопарк: Розвиток туристичної інфраструктури навколо пам'ятки національного значення «Античне городище Кошари».
- Активний та екотуризм: Створення пляжних зон, кемпінгів, станцій прокату каяків та SUP-бордів, а також мережі ландшафтних фотомаршрутів та оглядових майданчиків.
- Зелена зона: Облаштування багатофункціональної паркової зони на південному сході з місцями для сімейного дозвілля та барбекю.

ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА МЕРЕЖА

- Дорожня мережа: Територія транспортної інфраструктури села зросте до 157,78 га. Головна вісь — вул. Якова Пишного — забезпечуватиме зв'язок із магістраллю М-14.
- Громадський транспорт: Запуск нових автобусних маршрутів: «Кошари–Південне», «Кошари–Промисловий вузол» та «Білярі–Кошари».
- Велорух: Створення магістральної велодоріжки «Кошари–Сичавка–Південне» довжиною 7,7 км.

Розвиток виробничих та сільськогосподарських підприємств Кошари виконуватимуть роль допоміжного логістичного хабу громади:

- Логістичний кластер: На південному заході біля траси М-14 заплановано будівництво складів класу А, вантажних терміналів та майданчиків для відстою фур на площі 298,58 га.

Інженерна інфраструктура

- Водопостачання та водовідведення: Підключення до централізованої системи з відведенням стоків на проєктні очисні споруди.
- Енергозабезпечення: Розширення мереж для нових районів та розвиток відновлюваної енергетики (використання існуючих та нових вітроустановок).
- Дощова каналізація: Будівництво нової мережі зливостоків (6 км)

С-ще НОВІ БІЛЯРІ

ІСНУЮЧИЙ СТАН

Станом на початок 2023 року селище Нові Білярі характеризується складною функціональною структурою, яка історично формувалася у тісному взаємозв'язку з розвитком промисловості та портової інфраструктури Аджалицького лиману.

Територія селища має складну конфігурацію, складається з 4 частин і займає площу 1295,01 га.

У селищі спостерігається стрімке скорочення чисельності населення: у 2001 році тут проживало 834 особи - станом на 01.01.2023 фактична чисельність становить лише 182 особи. Житловий фонд представлений виключно садибною забудовою (513 будинків загальною площею 53,25 тис. м²).

ПРОЕКТНІ РІШЕННЯ

Проектні рішення щодо селища Нові Білярі в межах Комплексного плану спрямовані на його повну трансформацію з житлового поселення у промислово-логістичний вузол державного

значення. Стратегія розвитку базується на інтеграції території селища в індустріальний пояс порту «Південний» та Одеського припортового заводу (ОПЗ).

ЗМІНА МЕЖ ТА ТЕРИТОРІАЛЬНИЙ РОЗВИТОК

Проект передбачає зміну меж селища, площа якого в проектних межах становитиме 1226,64 га. Важливим планувальним рішенням є офіційна ліквідація села Григорівка, територія якого повністю ввійде до складу селища Нові Білярі. Трансформація меж зумовлена необхідністю юридичного закріплення територій під розширення портової інфраструктури та виробничо-складських зон.

Найбільш радикальним рішенням є повна ліквідація житлової функції в межах селища.

- На даний час житлова забудова (46,57 га) знаходиться під критичним впливом промислових підприємств (ОПЗ, порт), що створює високий рівень шуму, забруднення повітря та небезпеку хімічного ураження аміаком.

- Передбачено поетапне відселення мешканців до міста Південне, де запроєктовано нові житлові масиви з повною соціальною інфраструктурою.

ГРОМАДСЬКА ЗАБУДОВА ТА СОЦІАЛЬНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ

Існуючі заклади соціальної сфери (гімназія, дитсадок «Перлинка», клуб, бібліотека) підлягають перенесенню до міста Південне на короткострокову перспективу.

Нова громадська забудова селища (площею від 4,13 га до 9,2 га) буде перепрофільована виключно на обслуговування працівників промислової зони. Вона включатиме:

- Пункти охорони здоров'я та медичної допомоги для персоналу.
- Адміністративно-побутові корпуси та офіси логістичних операторів.
- Зони відпочинку для водіїв вантажівок, їдальні та санітарно-побутові приміщення.
- Навчальні осередки для підготовки та перепідготовки технічних кадрів.

Портова та промислово-логістична інфраструктура

Селище стає головним резервом розширення промислового потенціалу громади.

- Портовий розвиток: Заплановано будівництво нових терміналів для перевалки контейнерів, наливних, зернових та генеральних вантажів.

- Промисловість: Передбачено розширення виробничих площ ОПЗ та створення нового індустріального парку, де розмістяться об'єкти хімічної, енергетичної та агропереробної галузей.

- Логістика: Формування логістичних хабів класу «А» з митними терміналами, критими складами та майданчиками для зберігання великогабаритних вантажів.

ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА МЕРЕЖА

- Залізничний транспорт: Будівництво нової вантажної залізничної станції та під'їзних колій протяжністю 2,3 км (у середньостроковому періоді). Також модернізуються станції «Західний берег» та «Хімічна».

- Дорожня мережа: Будівництво нової територіальної дороги (0,6 км, технічна категорія II) для прямого сполучення промислового вузла з трасою М-28. Загальна протяжність внутрішніх промислових доріг складе 27,7 км.

- Громадський транспорт: Існуючі маршрути ліквідуються; замість них впроваджуються спеціальні лінії для підвезення працюючих змін («Південне – промвузол» та «Кошари – промвузол»).

- Сервіс: Передбачено створення майданчиків для відстою вантажного транспорту та мережі СТО.

ІНЖЕНЕРНА ІНФРАСТРУКТУРА

- Водопостачання: Залишається централізованим від водогону «Одеса-Южне», проте передбачено заміну 14,5 км (97%) аварійних мереж.

- **Водовідведення:** Пропонується будівництво централізованої системи каналізації, якої зараз немає, з відведенням стоків на очисні споруди АТ «ОПЗ».
- **Дощова каналізація:** Запроектовано 11,2 км мереж зливостоків та дві локальні очисні споруди.
- **Газопостачання:** Розширення мереж високого тиску та будівництво нових ГРП для забезпечення технологічних процесів підприємств.
- **Енергетика:** Електропостачання забезпечуватиметься від ПС «Аджалик» з розбудовою нових кабельних ліній 35/10 кВ.

Окремим екологічним заходом є створення буферного озеленення площею 143,4 га (зелені насадження спеціального призначення) шириною 50 м для захисту довкілля від промислового впливу. Також на державному рівні потребує вирішення проблема ліквідації понад 4100 непридатних ртутних термометрів, що зберігаються на місцевому складі

ЗВІТ ПРО СЕО

Стратегічна екологічна оцінка (СЕО) — це інструмент реалізації екологічної політики у сфері містобудування.

Згідно із Законом України «Про стратегічну екологічну оцінку», її метою є сприяння сталому розвитку шляхом забезпечення охорони довкілля, безпеки життєдіяльності та здоров'я населення. Вона передбачає інтегрування екологічних вимог безпосередньо у процес розроблення документів державного планування.

Комплексний план (КППР) є одночасно містобудівною документацією та документацією із землеустрою, що визначає розвиток усєї території громади на десятиліття. СЕО у складі цього плану необхідна для:

- **Аналізу ризиків:** Виявлення ймовірних наслідків (вторинних, кумулятивних, синергічних) для довкілля та здоров'я людей від майбутнього будівництва.
- **Обґрунтування альтернатив:** Порівняння різних варіантів розвитку (наприклад, між промисловим чи рекреаційним використанням узбережжя) для вибору найбільш екологічно безпечного.
- **Встановлення обмежень:** Визначення санітарно-захисних зон (СЗЗ), охоронних зон ПЗФ та водоохоронних територій, які стають обов'язковими при подальшій забудові.
- **Запобігання деградації:** Без затвердженого КППР та СЕО розвиток громади може стати хаотичним, що призведе до забруднення вод, ґрунтів та руйнування екосистем.

У звіті про СЕО містяться ключові проєктні рішення та визначив заходи для мінімізації техногенного впливу:

- **«Зелена» енергетика та клімат:** Одним із пріоритетів є розвиток альтернативної енергетики (вітрової та сонячної) на територіях, непридатних для житла чи агровиробництва. Це має підвищити частку відновлюваних джерел енергії в громаді до 30–40% та знизити викиди CO₂.
- **Водна безпека:** Проєкт передбачає повну ліквідацію вигрібних ям та перехід на централізовану систему водовідведення. Ключовим є будівництво мереж дощової каналізації з локальними очисними спорудами, щоб запобігти скиданню неочищених стоків у Чорне море.
- **Управління відходами:** СЕО підтримує рішення щодо повної рекультивациі закритого сміттєзвалища та будівництва Комунального пункту роздільного збирання відходів. Це дозволить перетворювати сміття на ресурс і захистити ґрунтові води від фільтрату.
- **Соціальний захист та екологія:** Найрадикальнішим рішенням для захисту здоров'я є поетапне відселення мешканців селища Нові Білярі із санітарно-захисної зони промислових гігантів (ОПЗ, порт) до екологічно безпечних районів.
- **Збереження ПЗФ:** План гарантує недоторканність об'єктів Смарагдової мережі та водно-болотних угідь (Тилігульський лиман). Для захисту населених пунктів створюється «зелений каркас» із парків та скверів площею понад 228 га.

- Інженерний захист: Передбачено комплекс заходів проти зсувів, ерозії та підтоплення, особливо в прибережних зонах Сичавки та Кошар.

Висновок звіту: Реалізація рішень КППР призведе до тимчасового збільшення навантаження на довкілля лише на етапі будівництва. У довгостроковій перспективі позитивні ефекти (чиста вода, сучасна каналізація, озеленення та енергонезалежність) значно перевищать негативні ризики.

Юлія Пічуга надала слово інженеру-землевпоряднику Консорціуму «Бюро землевпорядних послуг» - Прокопенко Тетяні.

Заслухали: інженера-землевпорядника Прокопенко Тетяну:

Структура земельних ділянок в межах Південнівської міської територіальної громади

Межа Південнівської міської територіальної громади не внесена до ДЗК. Загальна площа громади за існуючим використанням становить 10956,2422 га.

Загальна площа земельних ділянок, що зареєстровані в ДЗК в межах Південнівської міської територіальної громади, за їх існуючим використанням складає 8916,0697 га, що відповідає 81,38% від загальної площі територіальної громади. З них, у приватній власності перебуває 6152,6144 га, у державній та комунальній власності, що надані у власність чи користування, – 1134,8934 га, та не надані у власність чи користування, що зареєстровані в ДЗК, – 1628,5618 га.

Загальна площа земельних ділянок в межах Південнівської міської територіальної громади, що не зареєстровані в ДЗК, складає 2040,1726 га, що відповідає 18,62% від території громади. До таких земель відносяться:

- землі загального користування та запасу, не сформовані у земельні ділянки, площею 1308,9149 га;
- земельні ділянки, що використовуються без зареєстрованого речового права на них, площею 705,1899 га;
- земельні ділянки, надані у постійне користування, що не зареєстровані в ДЗК, площею 26,0677 га.

Структура земель громади відображена на збірному плані земельних ділянок, наданих у власність чи користування, та земельних ділянок, не наданих у власність чи користування в межах Південнівської міської територіальної громади, в масштабі 1:10000.

Розподіл земель за категоріями земель та формами власності в межах Південнівської міської територіальної громади

Відповідно до існуючого розподілу земель за категоріями, переважну частину території громади займають землі сільськогосподарського призначення – 54,96% (6021,3345 га). Це типовий показник для більшості громад України, де значні площі були розпайовані та передані у приватну власність переважно для ведення товарного сільськогосподарського виробництва та особистого селянського господарства.

Категорія земель промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення займає 17,21% (1809,70) включаючи виробничі території, транспортну інфраструктуру та інші спеціалізовані об'єкти. Їх наявність відображає концентрацію виробничих об'єктів, інженерної інфраструктури та промислових територій, що забезпечують функціонування громади.

Землі водного фонду 16,28% (1784,1247), а землі житлової та громадської забудови складають 5,56% території (609,3904 га).

Невеликі частки також займають:

- землі рекреаційного призначення – 1,91%;
- землі історико-культурного призначення – 0,01%;
- землі лісогосподарського призначення – 0,45%.

Суттєву частку становлять землі з невизначеною категорією земель, які охоплюють 3,37% площі громади (368,7388 га). Наявність таких територій свідчить про потребу в уточненні відомостей ДЗК та визначенні їх правового статусу.

Найбільшу частину земель (56,17%) складають землі, що перебувають у приватній власності. Землі комунальної власності охоплюють 24,41% від території громади, що свідчить про потенціал розміщення промислових, виробничих та інфраструктурних об'єктів, а також зон відпочинку. Землі державної власності займають 13,92% від території громади.

Незначна частка земель (5,50%) має не визначену форму власності, що потребують уточнення правового статусу зареєстрованих у ДЗК земельних ділянок.

Відомості про категорії земель та форми власності відображено на плані розподілу земель за категоріями земель та формою власності в масштабі 1:10000.

Структура земельних угідь в межах Південнівської міської територіальної громади

Найбільшу частку земель покривають угіддя 001.01 – рілля, загальна площа яких становить 5392,8964 га, або понад 49 % території громади.

Меншу частку займають природні кормові угіддя:

- 002.02 – пасовища — 1094,66 га (9,99%),
- 002.02 – багаторічні насадження — 3,87 га (0,04%).

Серед земель природного походження та водних угідь наявні:

- 003.01 – кам'яністі місця — 0,04%,
- 003.02 – піски — 0,16%,
- 003.03 – болота — 0,21%,
- 003.05 – яри — 1,10%,
- 003.06 – степи — 0,11%,
- 004.00 – чагарникова рослинність природного походження — 0,28%,
- 005.01 – земельні лісові ділянки, вкриті лісовою рослинністю — 0,11%,
- 005.03 – з усіх лісів лісові насадження лінійного типу — 1,47%,
- 005.04 – інші лісовкриті площі — 0,30%,
- 006.03 – озера, прибережні замкнуті водойми, лимани — 14,65%,
- 006.04 – ставки — 67,12 га (0,50%).

Території під житловою та громадською забудовою представлені такими видами угідь:

- 007.00 – землі під житловою забудовою — менше 0,01%,
- 007.01 – малоповерхова забудова — 619,56 га (5,66%),
- 007.02 – багатоповерхова забудова — 10,91 га (0,10%),
- 008.01 – землі під громадськими спорудами, які мають історико-архітектурну цінність, об'єктами культурної спадщини, адміністративними будівлями — 2,15 га (0,02%),
- 008.02 – вулиці та бульвари(включаючи тротуари), набережні, площі — 215,58 га (1,97%).
- 008.03 – землі під соціально-культурні об'єкти — 57,78 га (0,53%).

До інфраструктурних та промислових угідь належать:

- землі транспорту — менше 0,01%, у тому числі:
 1. 009.01 – під залізницями — 1,34%,
 2. 009.02 – під дорогами — 2,20%,
 3. 009.03 – під спорудами транспорту — 2,67%;
- 010.00 – землі технічної інфраструктури — 0,12%,
- 011.01 – землями під будівлями та спорудами промислових підприємств — 3,49,
- 011.02 – землями під кар'єрами та відкритими розробками — 0,14.

Інші види угідь:

- 012.00 – землі під поточним будівництвом — 0,78%,
- 013.00 – землі під сільськогосподарськими та господарськими будівлями і дворами — 0,45%,
- 014.00 – землі, які використовуються для відпочинку та оздоровлення — 1,01%,
- 015.01 – землі під військовими базами, об'єктами, фортецями, фортами укріплення — 0,08%,
- 015.02 – землі під кладовищами, крематоріями, меморіальними комплексами та пам'ятниками, скотомогильниками. — 0,13%.

За результатами нанесення меж земельних угідь в межах Південнівської міської територіальної громади складений «План розподілу земель за угіддями» у масштабі 1:10000 – в якому відображені межі земельних угідь відповідно до фактичного використання.

Структура земельних ділянок в межах м. Південне

Межа м. Південне не внесена до ДЗК. Загальна площа міста за існуючим використанням становить 1041,51 га. та нанесена за даними нормативної грошової оцінки земель, розробленої ДП "Одеський науково-дослідний та проектний інститут землеустрою" у 2021 році.

Загальна площа земельних ділянок, що зареєстровані у ДЗК в межах м. Південне, за їх існуючим використанням складає 794,7359 га, що відповідає 79,90% від загальної площі населеного пункту. З них, у приватній власності перебуває 148,4439 га, у державній та комунальній власності, що надані у власність чи користування, – 579,4558 га, та, не надані у власність чи користування – 66,8361 га.

Загальна площа земельних ділянок в межах м. Південне, що не зареєстровані в ДЗК, складає 238,7531 га, що відповідає 23,10% від території міста. До них відносяться землі загального користування та запасу, не сформовані у земельні ділянки, площею 124,2632 га, земельні ділянки, що використовуються без зареєстрованого речового права на них, площею 114,4899 га.

Загальна структура земельного фонду населеного пункту відображена в збірному плані земельних ділянок, наданих у власність чи користування, та земельних ділянок, не наданих у власність чи користування в межах м. Південне, в масштабі 1:2000.

Розподіл земель за категоріями земель та формами власності в межах м. Південне

Категорії земель та вид цільового призначення земельних ділянок визначені згідно даних ДЗК. У разі відсутності відомостей про земельні ділянки в ДЗК, вид цільового призначення земельних ділянок визначений за їх фактичним використанням.

Значною частиною є землі житлової та громадської забудови, 23,03% що є характерним для міста та свідчить про сформований забудований характер території, значну концентрацію житлових і громадських об'єктів, що зумовлює підвищене навантаження на інженерну та транспортну інфраструктуру. Відповідно прослідковується досить високий відсоток земель промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення – 62,37%, що вказує на наявність виробничо-інфраструктурних зон.

Землі сільськогосподарського призначення становлять 6,05% загальної площі, що є типовим показником для населених пунктів із поєднанням житлової забудови та приміських зон.

Меншу частку займають:

Землі рекреаційного призначення – 6,49%

Землі водного фонду – 1,57%

Землі оздоровчого призначення – 0,50%

Значна частина території міста відноситься до земель державної форми власності, що відповідає 46,22% території міста. Решта території – це землі приватної форми власності (39,22%) та приватної власності (14,55%). Менше 0,1 % території міста мають не визначену форму власності.

Розподіл земель за категоріями земель та формами власності в межах м. Південне відображений на плані розподілу земель за категоріями земель та формою власності в масштабі 1:2000.

Структура земельних угідь в межах м. Південне

Аналіз структури земельного фонду м. Південне свідчить про те, що найбільшу частку території займають землі під будівлями та спорудами транспорту – 15,88 %. Це вказує на суттєву роль транспортної інфраструктури в економіці міста та його значення як транспортного вузла.

Великою є також частка земель під вулицями, бульварами та площами – 12,27 %, що свідчить про розвинену дорожню мережу та активне міське планування. Значну площу займають і землі під залізницями – 9,14 %, що підтверджує важливість залізничної інфраструктури.

Важливою складовою є землі під промисловими підприємствами – 26,63 %, які становлять

найбільшу частину території. Це формує потужний виробничо–промисловий потенціал громади та забезпечує робочі місця.

Пасовища займають 7,68 %, що свідчить про збереження певної частки сільськогосподарських угідь у межах міста та можливості для розвитку підсобного господарства. Інші природні угіддя – болота, піски, солончаки та чагарникова рослинність – займають порівняно невеликі площі до 1 % кожна, але мають екологічне значення.

Малоповерхова (4,70 %) і багатоповерхова (1,04 %) житлова забудова, а також землі під соціально–культурними об'єктами (3,84 %) та громадськими спорудами (0,15 %) формують житлово–побутову інфраструктуру міста, демонструючи збалансований характер міського розвитку.

Землі водного фонду – озера і ставки (загалом близько 0,47 %) – надають додаткові рекреаційні можливості, хоча їх частка є невеликою. Території для відпочинку та оздоровлення становлять 2,14 %, що створює потенціал для розвитку рекреації.

Загалом структура земель м. Південне характеризується домінуванням промислових і транспортних територій, що формує індустріально–транспортну спеціалізацію населеного пункту. Водночас наявність пасовищ та природних угідь зберігає елементи природного ландшафту, а житлова і громадська забудова забезпечує функціонування міста та його соціальну інфраструктуру.

За результатами нанесення меж земельних угідь в межах м. Південне складений «План розподілу земель за угіддями» у масштабі 1:2000 – в якому відображені межі земельних угідь відповідно до фактичного використання.

Структура земельних ділянок в межах населених пунктів Південнівської територіальної громади

Південнівська міська територіальна громада включає 7 населених пунктів: 1 місто, 5 сіл та 1 селища.

Із них 4 населені пункти (с. Булдинка, с. Білярі, с. Кошари та с-ще Нові Білярі) мають встановлені та зареєстровані у Державному земельному кадастрі межі.

Загальна площа земельних ділянок, що зареєстровані в ДЗК складає для:

с. Сичавка – 64%

с. Кошари – 43%

с-ще Нові Білярі – 92%

Середній відсоток незареєстрованих земельних ділянок складає 34%. До цієї категорії належать землі загального користування та запасу не сформовані у земельні ділянки, а також земельні ділянки, що використовуються без належних правовстановлюючих документів.

Зі структурою земельних ділянок у межах населених пунктів Південнівської міської територіальної громади можна ознайомитися на збірних планах земельних ділянок, наданих у власність чи користування, та земельних ділянок, не наданих у власність чи користування.

Розподіл земель за категоріями земель та формами власності в межах населених пунктів Південнівської територіальної громади

Категорії земель та вид цільового призначення земельних ділянок визначені згідно даних ДЗК. У разі відсутності відомостей про земельні ділянки в ДЗК вид цільового призначення визначений за існуючим використанням земельної ділянки.

Загалом структура територій населених пунктів у розрізі категорій земель є однотипною, для с. Сичавка та с. Кошари з переважанням земель житлової та громадської забудови. Інші території представлені землями сільськогосподарського призначення, землями промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення, а також землями водного фонду та землями рекреаційного призначення. Для с-ще Нові Білярі домінуючою є категорія земель - землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення.

Розподіл земель за категоріями земель та формами власності в межах населених пунктів

Південнівської міської територіальної громади відображений на плані розподілу земель за категоріями земель та формою власності.

Структура земельних угідь в межах населених пунктів Південнівської територіальної громади

Найбільшу частку в структурі угідь займає рілля, яка є переважаючим видом угідь у межах усіх населених пунктів громади, окрім адміністративного центру. Другим за площею видом угідь є землі, зайняті малоповерховою житловою забудовою. Виняток становлять с-ще Нові Білярі, де значну частку займають землі під будівлями та спорудами промислових підприємств.

Загалом у межах населених пунктів громади представлені такі види угідь: сіножаті, пасовища, ставки, землі під соціально-культурними об'єктами, а також землі під сільськогосподарськими та іншими господарськими будівлями і дворами.

Межі та види земельних угідь в межах населених пунктів Південнівської міської територіальної громади відображені на плані розподілу земель за угіддями.

Заходи із землеустрою

У складі комплексного плану передбачено комплекс заходів із землеустрою, що охоплюють територію всієї громади.

Насамперед, на основі функціонального зонування території розроблено перспективний розподіл земель за категоріями. Відповідно до проектного розподілу передбачається скорочуються площ земель сільськогосподарського призначення за рахунок їх переведення до інших категорій земель, зокрема земель житлової та громадської забудови, рекреаційного призначення, а також земель промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення.

Функціональне зонування території, розроблене у складі комплексного плану, після його затвердження підлягатиме внесенню до Державного земельного кадастру та покриватиме всю територію громади.

Після затвердження комплексного плану визначення видів цільового призначення земельних ділянок здійснюватиметься відповідно до функціонального призначення територій. Категорія земель та вид цільового призначення земельної ділянки визначатимуться в межах відповідного виду функціонального призначення території, передбаченого затвердженим комплексним планом просторового розвитку території.

Перелік кодів переважних (основних) та супутніх видів цільового призначення земельної ділянки в межах відповідного виду функціонального призначення території наведено у додатку 60 до Порядку ведення Державного земельного кадастру. При цьому сукупна площа земельних ділянок із супутніми видами цільового призначення не може перевищувати 40 відсотків площі відповідної функціональної зони.

Окремими землевпорядними заходами визначено землі комунальної власності, які за існуючим використанням перебувають у користуванні громадян з метою їх подальшої приватизації, а також землі запасу, що можуть бути передані у власність відповідно до Земельного кодексу України.

На основі функціонального зонування визначено території, необхідні для розміщення об'єктів, щодо яких відповідно до законодавства може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності.

До таких територій належать, зокрема:

- дошкільні навчальні заклади;
- стадіони;
- електростанції, у тому числі сонячні та вітрові;
- кладовища;
- сквери, парки, бульвари;
- території в межах червоних ліній.

Відомості про межі зазначених територій після затвердження комплексного плану будуть

внесені до Державного земельного кадастру як обмеження у використанні земель.

Крім того, у складі комплексного плану запропоновано заходи щодо підвищення продуктивності та охорони земель, стабілізації агроландшафтів, оптимізації структури угідь, консервації деградованих земель і визначення напрямів їх подальшого використання. Також передбачено формування сприятливих організаційно-територіальних умов для ведення сільськогосподарського виробництва з урахуванням придатності ґрунтів до вирощування основних сільськогосподарських культур. Зазначені пропозиції розроблено на основі еколого-ландшафтного та еколого-економічного підходів.

Усі передбачені комплексним планом заходи із землеустрою відображені на плані землевпорядних заходів Південнівської міської територіальної громади.

Сергій Оришака: звернувся до громадськості з проханням щодо надання пропозицій пропозиції та зауваження до Проекту містобудівної документації -Комплексний план просторового розвитку території Південнівської міської територіальної громади Одеського району Одеської області та звіту про стратегічну екологічну оцінку

ОБГОВОРЕННЯ:

• **Запитання мешканки селища Нові Білярі Громова Л.Л.** - Яку зону займає село Булдинка в схемі розвитку?

Відповідь Замовника: містобудівна документація по селу Булдинка затверджена в 2017 році. Комплексним планом не передбачено жодних змін чи розробки нової документації по даному населеному пункту.

• **Запитання мешканки селища Нові Білярі Громова Л.Л.** - Скільки населення зареєстровано в селищі Нові Білярі?

Відповідь Розробника: У складі вихідних даних ми робили запити для економічного розрахунку, і згідно з наданою офіційною інформацією від управління архітектури, на території селища Нові Білярі зареєстровано 184 особи. Це дані станом на початок розроблення комплексного плану.

• **Запитання мешканця селища Нові Білярі Налісника О.І.** – В частині відселення селища Нові Білярі в місто Південне там є два терміни, які постійно чергуються, перший етап до 2023 року, другий етап 2030-2036 роки, рандомно визначені терміни – чи Ви їх використали з якихось нормативних документів? Тому що в 2023 році, й зараз вже 2026 рік, але ніякого відселення у нас зараз нема. 2023 рік – я так розумію це початок розробки проекту Комплексного плану.

Відповідь Розробника: 2023 рік - це дата, що визначена як початок розробки комплексного плану, його найперший етап. Саме на цьому етапі передбачено резервування територій у містобудівній документації під майбутнє відселення. Це було передбачено у проектних межах міста Південне. Поетапне відселення здійснюватиметься відповідно до етапів реалізації проектної садибної житлової забудови в самому місті Південне.

• **Запитання мешканця селища Нові Білярі Мазного Сергія** – Чи можливо врахувати в Комплексному плані будівництво, яке наразі відбувається? Так як згідно з законодавством України населення, яке проживає в санітарно-захисній зоні підприємства повинно було відселено, але до початку будівництва цього не було зроблено – відповідно мешканці двох вулиць на собі відчувають весь вплив від будівництва враховуючи пил, шум, вібрацію і тому подібне. Питання як з цим бути?

Відповідь Замовника: дане будівництво ведеться по вихідним даним наданим ще Лиманською РДА в 2017 році. Ми звернулись до Державної інспекції архітектури та містобудування України, так як вони надавали дозвіл на будівництво даного об'єкту, щодо питання яка у даного об'єкту санітарно-захисна зона, чи передбачено відселення з санітарно-

захисної зони, коли буде проводитись відселення мешканців з санітарно-захисної зони та чи будуть вони це контролювати.

• **Запитання мешканця міста Південне Олександра Гречкіна** – Чи враховано при розробці Комплексного плану, відповідно до завдання, оформлення ділянок, якими користуються?

Відповідь Розробника: Під час розробки Комплексного плану просторового розвитку території Південнівської міської територіальної громади відповідно до завдання було враховано формування земельних ділянок комунальної власності територіальної громади. У складі містобудівної документації сформовано 46 земельних ділянок комунальної власності. Також у складі комплексного плану сформовані матеріали для реєстрації земельної ділянки, що сформована до 2004 року, і відомості про яку не внесено до Державного земельного кадастру.

• **Запитання мешканця міста Південне Олександра Гречкіна** – По селу Кошари, Ви залишили ті вулиці та проїзди, які були утворені, ще при роздачі ділянок під садівництво підприємствами – чи відповідно до ДБН Ви внесли до креслень всі вимоги до вулиць?

Відповідь Розробника: У планувальних рішеннях щодо села Кошари ми розрізняємо існуючу забудову та нову проектну. Для існуючої забудови, де будинки часто стоять впритул до проїзної частини, норми ДБН дозволяють звужувати параметри вулиць з урахуванням ситуації, що склалася. Згідно з новою редакцією ДБН 2019 року, червона лінія не може перетинати капітальну забудову будь-якого функціонального призначення. Тому в місцях, де будинки вже збудовані, ми не можемо просто «піти по будівлях» заради нормативної ширини, оскільки це також буде порушенням.

Що стосується нової проектно-житлової забудови (зокрема у західній частині), то всі вулиці визначені у червоних лініях згідно з нормами: 15 метрів для житлових та 20 метрів для магістральних вулиць. Проектом закладені поперечні профілі, які передбачають 7 метрів для проїзної частини (два напрямки), а також тротуари, велодоріжки та місця для закладання інженерних мереж (водопровід, газ тощо).

Стосовно зауваження про завужені проїзди та необхідність перенесення парканів: комплексний план — це стратегічна стадія, яка охоплює великий обсяг територій. Для того, щоб мати правові підстави вимагати перенесення парканів, необхідно розробляти наступну, більш детальну стадію — план червоних ліній конкретних вулиць у крупнішому масштабі. Це дозволить провести точний аналіз: наприклад, де можна забезпечити проїзд шириною 6 метрів (по 3 метри в кожен бік) при загальній ширині вулиці 10-12 метрів замість 15, щоб не зачепити будинки, але впорядкувати межі ділянок. Громада зможе обрати найбільш проблемні вулиці та розробити для них такі плани після затвердження комплексного плану.

• **Запитання голови Фонду комунального майна Південнівської міської ради Наталя Пітусь** – Щодо термінів затвердження Комплексного плану просторового розвитку, чи є якісь терміни чи визначеність?

Відповідь Розробника: Громадське обговорення триває до 14 квітня 2026 р. Після його завершення протягом місяця здійснюється опрацювання зауважень. Наступним етапом проєкт подається на розгляд архітектурно-містобудівної ради при обласній державній адміністрації (термін розгляду - близько місяця) та на експертизу, тривалість якої не перевищує 45 календарних днів. Після отримання позитивного висновку експертизи матеріали передаються органу місцевого самоврядування, який має три місяці на затвердження документації. На заключному етапі відомості вносяться до Містобудівного кадастру та Державного земельного кадастру.

• **Запитання мешканця міста Південне Щеглов Ю.В.** – Який сенс цього зібрання на даний час? Тому що відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України, на даний час терміни розробки та затвердження Комплексних планів громад встановлено до 2029 року.

Відповідь Розробника: Вимога щодо 2028 року стосується тих документів, розробка яких розпочалася до набрання чинності певних змін у законодавстві. Ваша громада розпочала розробку у 2023 році, тому ці терміни не актуальні для вас. Чим раніше ви затвердите цей документ, тим раніше громада зможе брати участь у державних та міжнародних програмах та

залучати інвестиції, реалізовувати проектні рішення. Громада з комплексним планом стає інвестиційно привабливою та спроможною.

- **Запитання мешканця селища Нові Білярі Горівенко А.В.** – Чи повинно було управління архітектури та містобудування замовляти Комплексний план, якщо межі не були затверджені?

Відповідь Замовника: Южненська міська рада в 2021 році, відповідно до діючого на той час законодавства та нормативів, надала дозвіл управлінню архітектури на розробку Комплексного плану. На той час відповідно до законодавства та нормативів для розроблення Комплексного плану не вимагалось затвердження меж громади, а достатньо було наявність архівної землевпорядної документації. В 2023 році, коли Южненська міська рада приймала рішення про виділення коштів на розробку Комплексного плану, відповідно до діючого на той час законодавства та нормативів, також не було вимоги про наявність погоджених та затверджених меж громади, а достатньо було наявність архівної землевпорядної документації. Тому тендер проведено законно, договір укладено законно, роботи з розробки Комплексного плану розпочато законно, а вимога щодо затвердження меж громади набрала чинності лише в 2025 році

- **Запитання мешканця міста Південне Киливника В.П.** – На даний час водопостачання Південнівської територіальної громади здійснюється через водогін з міста Одеси та відсутні інші альтернативи при цьому в Коблівській громаді є запаси води, по енергетиці я готовий запропонувати альтернативну пропозицію – тому я хотів би почути, що ми робимо по водопостачанню? Які у нас є перспективи?

Відповідь Розробника: Основним джерелом залишається водогін Одеса-Південне, який буде розбудований через створення об'єднаної кільцевої системи для всіх населених пунктів. Додатково по селах громади передбачається помірно-централізоване водопостачання через буріння нових свердловин. У перспективі на майбутнє (10 років і далі) слід розглядати впровадження установок з опріснення морської води як додаткового джерела для технічних потреб, поливу та виробництва, щоб не витрачати питну воду.

- **Запитання мешканця міста Південне Киливника В.П.** – Що Ви можете сказати по перспективам енергетики?

Відповідь Розробника: Енергозабезпечення буде здійснюватися за існуючою схемою, але з подальшим розвитком: ми проектуємо впровадження вітроустановок та будівництво сонячних електростанцій. Також передбачена реконструкція основних джерел зі збільшенням потужності трансформаторів та впровадження технологій когенерації на котельнях для виробництва не тільки теплової, а й електричної енергії.

- **Запитання мешканця міста Південне Киливника В.П.** – Що Ви можете розповісти по перспективам по очисним спорудам?

Відповідь Розробника: Громада потребує будівництва нових сучасних очисних споруд. Ми розміщуємо їх у північній частині с. Сичавка. Всі господарсько-побутові стоки будуть надходити туди для очищення. Це дозволить відмовитися від залежності від споруд Одеського припортового заводу.

- **Запитання мешканця міста Південне Киливника В.П.** – Що Ви можете розповісти про утилізацію твердих побутових відходів, враховуючи перспективи вирішення даного питання в суміжних громадах?

Відповідь Розробника: Громада інтегрується до третього регіонального кластеру управління відходами. Основна маса сміття після сортування буде спрямовуватися на регіональний комплекс. Також можлива кооперація з Коблівською громадою, де планується сміттєпереробне підприємство. На території вашої громади передбачено будівництво комунального пункту прийому вторинної сировини та впровадження роздільного збору відходів.

- **Запитання мешканця міста Південне Киливника В.П.** – Чи враховує комплексний план перспективи розвитку Тилігільського орнітологічного заказника? Та чи погоджено переведення садових будинків в садових товариствах біля села Кошари в житловий фонд?

Відповідь Розробника: Обмеження ландшафтного парку «Тилігульський» повністю враховані згідно з наданими нам межами; на цих територіях передбачена лише рекреація без забудови. Стосовно другого питання — згідно з рішеннями генерального плану, ділянки індивідуального садівництва переводяться у житлову садибну забудову. Саме для обговорення таких рішень і проводяться сьогоднішні слухання, щоб громадяни могли висловити свою думку.

• **Запитання мешканця міста Південне Киливника В.П.** — Яким чином передбачено Комплексним планом водопостачання села Кошари та садового масиву?

Відповідь Розробника: Для села Кошари передбачено централізоване водопостачання, а також помірно-централізоване через будівництво артезіанських свердловин. Ці об'єкти вже відображені на проектній схемі.

• **Запитання селища Нові Біляри Горівенко А.В.** — Коли ми зможемо використовувати Комплексний план?

Відповідь Замовника: Після затвердження та внесення даного Комплексного плану до Земельного кадастру України і Містобудівного кадастру України.

• **Запитання депутата Південнівської міської ради Сівака В.** — Наша депутатська комісія звернулася листом до міського голови, щодо вирішення питання меж громади, але на даний час ми не отримали відповіді, й це питання до міської влади, а не до розробників Комплексного плану. У мене зауваження, щодо формату проведення сьогоднішніх слухань, так як я отримую зауваження та скарги від мешканців громади про те, що мешканців не було належним чином проінформовано про сьогоднішні громадські слухання, не було використано комунальні засоби масової інформації — тому пропоную сьогоднішні слухання перенести, щоб була можливість належним чином проінформувати мешканців громади, так як на слухання прийшла мала кількість мешканців громади, щоб слухання провести у вихідний день, в не робочий час, щоб мешканці громади були якимось чином залучені в тому числі через участь через інтернет голосування, щоб провести слухання в цифровому форматі.

Відповідь Розробника: Процедура проведення громадських обговорень та залучення громадськості чітко регламентована Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності», Законом України «Про стратегічну екологічну оцінку», Постановою КМУ №926 від 01.09.2021 р., Постановою КМУ №555 від 25.05.2011 р., якими ми керуємось при розробці комплексного плану.

Відповідно до законодавства у сфері містобудівної діяльності та стратегічної екологічної оцінки, організацію обговорення забезпечує Замовник. Ми як Розробники, у межах своїх повноважень, надавали методичну підтримку та долучалися до моніторингу за дотриманням процедури громадського обговорення.

Щодо інформування: повідомлення про початок процедури було опубліковане на офіційному сайті міської ради ще 12 березня 2026 року. Також відповідна інформація була внесена до Екореєстру (звіт про СЕО) та містобудівного кадастру. Додатково, за 5 робочих днів до сьогоднішньої дати (31 березня), на сайті було розміщено окреме оголошення про проведення цих слухань із зазначенням часу, місця. Крім електронних ресурсів, інформаційні повідомлення на паперових носіях були розміщені у кожному населеному пункті громади на дошках оголошень у публічних місцях. Проектна документація також була фізично доступна для ознайомлення в старостинських округах згідно з затвердженим графіком.

Стосовно пропозиції перенесення на вихідний день та проведення у цифровому форматі: законодавство та нормативні акти (зокрема Постанова №926) не передбачають обов'язкового проведення слухань у вихідні дні або виключно у позаробочий час. Для забезпечення максимальної прозорості замовником організовано онлайн-трансляцію, яка дає змогу ознайомитися з ходом слухань дистанційно.

Важливо розуміти, що громадське обговорення — це не тільки сьогоднішній захід. Це триває цілий місяць (з 12 березня по 14 квітня). Сьогоднішня презентація є лише одним з елементів процесу. Протягом усього цього терміну будь-який мешканець громади, навіть якщо він не зміг бути присутнім сьогодні особисто, має законне право подати свої зауваження та пропозиції у письмовому вигляді до міської ради. Всі вони будуть офіційно зареєстровані,

опрацьовані нами як розробниками, і на кожен буде надана аргументована відповідь. Таким чином, процедура витримана повністю, а права мешканців на участь у обговоренні забезпечені протягом усього місячного терміну.

- **Запитання мешканки міста Південне Шило В.С.** – Ми, як внутрішньо-переміщені особи звертаємось до мерії щодо будівництва для нас житла для ВПО – нам відповідають що немає вільних територій під будівництво житла. У мене питання – чи передбачено Комплексним планом території під будівництво житлових будинків?

Відповідь Замовника: Комплексним планом передбачено забудову цілих мікрорайонів багатоквартирної та індивідуальної житлової забудови.

- **Запитання мешканця міста Південне Олександра Гречкіна** – Чи передбачено на в'їзді до села Кошари громадську забудову?

Відповідь Замовника: Так, передбачено.

- **Запитання мешканця селища Нові Білярі Горівенко А.В.** – У Вас по селищу Нові Білярі статистика дала 170 чоловік, а у нас там проживають 820, а по факту 1200-1300 чоловік. Необхідно внести зміну по фактично проживаючим, так як Ви посилаєтесь на офіційну статистику, але вона не правдива.

Відповідь Розробника: Уточнимо дані щодо населення. Якщо офіційна статистика не відповідає дійсності, ми відкоригуємо ці цифри. Проте варто пам'ятати, що згідно з проектними рішеннями, все населення цього селища з часом має бути переселене.

- **Запитання мешканки міста Південне Максименко Г.М.** – Чи розроблено в складі Комплексного плану заходи щодо цивільного захисту населення?

Відповідь Розробника: Так, заходи інженерно-технічного захисту цивільного захисту на мирний та особливий час розроблені, це є обов'язковою складовою згідно з Постановою №926. Однак ці матеріали призначені для службового користування, тому вони не публікуються і не обговорюються відкрито під час громадських слухань

- **Запитання мешканки міста Південне Яковлєвої І.Ф.** – Що в Комплексному плані написано, про людей, які через війну залишились без нічого? Нас громада прийняла, але питання залишилось не вирішеним в якому плані – я читала в Комплексному плані чим користувались при розробці, але є такий документ, як Указ Президента України «Цілі сталого розвитку України на період до 2030 року». Комплексний план передбачає ж сталий розвиток громади, але при цьому відсутні межі громади – про що ми взагалі розмовляємо, якщо обговорення будуть тривати ще тиждень, що за цей час можемо вирішити, про що можливо говорити? Я маю на увазі – що відповіді нема, так як межі не встановлено.

Відповідь Розробника: Комплексний план — це інструмент, який визначає для громади напрямки для розвитку, включаючи житлову, виробничу та туристичну сфери. Питання меж стосується лише невеликої частини території і не впливає на глобальні рішення щодо забудови чи мереж. План розроблений на основі меж, наданих замовником у 2023 році. Спочатку мають бути затверджені межі, а потім сам комплексний план. Якщо межа зміниться до фінального затвердження, ми внесемо зміни в проект згідно з договором. План передбачає багато місця під нову багатоквартирну та індивідуальну забудову, що є перспективою для вирішення житлових проблем, у тому числі ВПО.

- **Мешканець селища Нові Білярі Налісник О.І.** – Надаю пропозиції в письмовому вигляді.

- **Мешканець міста Одеси Токарський О.Г.** – У мене є пропозиція – я представляю проект ПП «БестКомпліт», яким передбачено будівництво ресторанно-готельного комплексу в парку Приморський.

Відповідь Замовника: на ділянці, яку Ви пропонуєте під будівництво-готельного комплексу вже передбачено громадську забудову діючою містобудівною та землепорядною документацією й Комплексний план це не змінює. Тому Ви й так можете реалізовувати даний проект.

Сергій Оришака: Переходимо до підбиття підсумків. Порядок денний вичерпано. Громадські слухання вважаються такими, що відбулися.

Також він поінформував присутніх, що після опрацювання та врахування пропозицій документація буде спрямована:

- На розгляд архітектурно-містобудівної ради при обласному управлінні архітектури відповідно до вимог чинного законодавства де профільні спеціалісти з ним ознайомляться і нададуть свої рекомендації до його подальшого затвердження
- Для проведення експертизи в порядку, визначеному постановою Кабінету Міністрів України від 25 травня 2011 року №54 «Про затвердження Порядку проведення експертизи містобудівної документації».

Сергій Оришака, додатково запропонував підтримати представлений на громадські слухання проект «Комплексний план просторового розвитку території Південнівської міської територіальної громади Одеського району Одеської області» та звіту про стратегічну екологічну оцінку.

Проголосували:

За- 10

Проти- 0;

Утримались - 3;

Не голосували – 9;

Вирішили: наданий на громадські слухання проект відкоригувати відповідно до отриманих зауважень в рамках проведеного громадського обговорення в терміни визначені законодавством.

ПІДСУМКИ СЛУХАНЬ: вважати громадські слухання такими, що відбулися відповідно до встановленого законодавством порядку. Забезпечити розгляд та надання відповідей на всі зауваження і пропозиції, що надійшли та будуть надходити в межах процедури громадського обговорення (яка триває до 14 квітня 2026 року включно). За результатами опрацювання отриманих пропозицій внести відповідні корективи до проекту «Комплексний план просторового розвитку території Южненської (Південнівської) міської територіальної громади Одеського району Одеської області» та Звіту про стратегічну екологічну оцінку перед їх поданням на розгляд архітектурно-містобудівної ради при обласному управлінні архітектури.

Голова слухань



Сергій ОРИШАКА

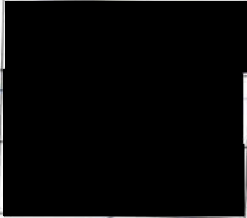
Секретар слухань



Галина МАКСИМЕНКО

Реєстрація учасників громадських слухань з обговорення Комплексного плану просторового розвитку території Південнівської міської територіальної громади Одеського району Одеської області та звіту про стратегічну екологічну оцінку в м. Південне Одеського району Одеської області від 07.04.2026 року

№	Прізвище, ім'я, по батькові	Місце проживання	Підпис
1	Щежков Ю. В. (ВПО)	м. Південне	
2	Шило В. С.	ВПО м. Південне Херсон	
3	Іванова Н. Т. (ВПО)	м. Південне	
4	Іванов А. Т. (ВПО)	м. Південне	
5	Дейкека Л. М. (ВПО)	м. Південне	
6	Дейкека С. М. (ВПО)	м. Південне	
7	Максименко Т. М.	м. Південне	
8	Кимльчик В. П.	м. Південне	
9	Токарешко О. Г.	ПТ «Бест Ко	
10	Гониміка В. Д.	с. Сугавка	
11	Дашенкова Л. М.	с. Селювка	
12	Ободовська В. В.	с. Сугавка	
13	Госицька С. Т.	м. Південне	
14	Величя С. О.	м. Південне	
15	Дішкова Т. П.	с. Комарі	
16	Яковлева Т. Ф. (ВПО)	м. Південне	
17	Мазни С. С.	с. Нові Тинярі	
18	Налишник О. І.	с. Нові Тинярі	
19	Морозай Т. Т.	с. Нові Тинярі	
20	Грешова Л. Л.	Нові Тинярі	

№	Прізвище, ім'я, по батькові	Місце проживання	Підпис
21	Моска О. П.	Тівденне	
22	Янова Інна А (ВІП)	м. Тівденне	
23	Янова М. А (ВІП)	м. Тівденне	
24			
25			
26			
27			
28			
29			
30			
31			
32			
33			
34			
35			
36			
37			
38			
39			
40			
41			
42			
43			
44			



ДЕРЖЕКОІНСПЕКЦІЯ

ДЕРЖАВНА ЕКОЛОГІЧНА ІНСПЕКЦІЯ ПІВДЕННО-ЗАХІДНОГО ОКРУГУ (МИКОЛАЇВСЬКА ТА ОДЕСЬКА ОБЛАСТІ)

Лінія 12, 6 ст. Люстдорфської дороги, 22, м. Одеса, 65114, тел./факс: (048) 705-40-02;
E-mail: sw@dei.gov.ua, код згідно з ЄДРПОУ: 43879780

**Начальнику Управління
архітектури та містобудування
Південнівської міської ради
Одеського району Одеської області
Сергію ОРИШАЦІ**

пр. Григорівського десанту, буд. 18,
м. Південне, Одеський р-н, Одеська обл., 65481
email: uamymr@ukr.net

*Щодо надання пропозицій (зауважень)
до Комплексного плану просторового
розвитку території Південнівської
міської територіальної громади
Одеського району Одеської області*

Державна екологічна інспекція Південно-Західного округу (Миколаївська та Одеська області) (далі – Інспекція), розглянувши проект документа державного планування «Комплексний план просторового розвитку території Південнівської міської територіальної громади Одеського району Одеської області» (далі – Комплексний план) та Звіт про стратегічну екологічну оцінку (далі – Звіт про СЕО), в межах повноважень, визначених ст. 20² Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища», повідомляє наступне.

Відповідно до вимог ст. 2, 3, 11 Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку» та ст. 16, 16¹ Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», під час підготовки документа державного планування має бути забезпечено врахування екологічних обмежень, оцінку впливу на довкілля та здоров'я населення, а також обґрунтування планувальних рішень.

1) Відповідно до ст. 11 Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку» Звіт про СЕО повинен містити опис поточного стану довкілля.

У підрозділі 2.3 «Оцінка стану довкілля та природних ресурсів» Розділу 2 «Характеристика поточного стану довкілля, у тому числі здоров'я населення та прогнози зміни цього стану, якщо документ державного планування не буде



АСУД "ДОК ПРОФ 3"
ДЕІ Південно-Західного округу

1791/2.1 від 10.04.2026
Підписання КЕП Хрущ Владислав Олегович
(3FAA9288358EC00304000000D0CF3500C002DE00)

ДЕІ Південно-Західного округу

1791/2.1 від 10.04.2026



затверджено» Звіту про СЕО, а саме в частині «Поверхневі води громади та їх екологічний стан» (стор. 45 – 53) зазначено інформацію про Аджалицький та Тилігульський лимани, проте, відсутня інформація про значну кількість поверхневих водних об'єктів, що розташовані на території Південнівської міської територіальної громади, а саме:

- Аджаликський комплекс ставків с. Булдинка за географічними координатами 46.66104784,30.99295441 (площа 208,1818 га),
- Сичавський ставок № 1 за географічними координатами 46.628432,31.111888 (площа 32,98 га),
- Сичавський ставок № 2 за географічними координатами 46.640258,31.098860 (площа 1,2 га).

З огляду на зазначене Звіт про СЕО не містить у повному обсязі аналіз стану поверхневих водних об'єктів, розміщених на території Південнівської міської територіальної громади.

2) Під час розроблення проекту Комплексного плану враховані наступні проекти:

– Проект щодо землеустрою по встановленню прибережної захисної смуги та водоохоронної зони Чорного моря Сичавської, Новодофінівської, Фонтанської, Крижанівської сільських рад та Новобілярської селищної ради Комінтернівського району Одеської області (код із документації землеустрою та оцінки земель 2010МФ23ОДКМ000031);

– Проект землеустрою щодо встановлення прибережної захисної смуги та водоохоронної зони на території Новобілярської селищної ради Комінтернівського району Одеської області (код із документації землеустрою та оцінки земель 2005МФ13ОДКМ000089);

– Проект встановлення межі міста Южне Одеської області (код із документації землеустрою та оцінки земель 2000РФ09ОДЮЖ000001)

– Проект щодо землеустрою по встановленню прибережної захисної смуги та водоохоронної зони Чорного моря м. Южне Одеської області (код із документації землеустрою та оцінки земель 2009РФ10ОДЮЖ000001);

– Технічний звіт по встановленню в натурі межі міста Южне Одеської області (код із документації землеустрою та оцінки земель 2000РФ11ОДЮЖ000001).

Відповідно до Проекту щодо землеустрою по встановленню прибережної захисної смуги та водоохоронної зони Чорного моря м. Южне Одеської області (код із документації землеустрою та оцінки земель 2009РФ10ОДЮЖ000001), який затверджено рішенням Южненської міської ради від 05.03.2009 № 1067-V: площа прибережної захисної смуги (далі – ПЗС) Чорного моря м. Южне складає 230940,22 м² (23,0940 га); категорія земель – землі водного фонду; форма власності – державна; цільове призначення та код – 4.Землі природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення; вид угідь згідно з формою 6-зем – відкриті землі без рослинного



покриву або з незначним рослинним покривом, з них: піски – 49232,47 кв.м, яри – 31946,15 кв.м, інші – 149761,60 кв.м.

Згідно проекту Комплексного плану (таблиця «Розподіл земельних ділянок за формами власності в розрізі категорій земель та видів цільового призначення в межах м. Південне» частини 1 «Стратегія просторового розвитку території територіальної громади») площа земель водного фонду складає 16,2273 га, що не відповідає площі зазначеній в Проекті щодо землеустрою по встановленню прибережної захисної смуги та водоохоронної зони Чорного моря м. Южне Одеської області (код із документації землеустрою та оцінки земель 2009РФ10ОДЮЖ000001).

Таким чином, у проекті Комплексного плану ПЗС Чорного моря в районі м. Південне зменшена. Просимо надати законні обґрунтування таких змін.

3) Згідно вимог ст. 87 Водного кодексу України для створення сприятливого режиму водних об'єктів, попередження їх забруднення, засмічення і вичерпання, знищення навколоводних рослин і тварин, а також зменшення коливань стоку вздовж річок, морів та навколо озер, водосховищ і інших водойм встановлюються **водоохоронні зони** (далі – ВЗ).

Межі яких, згідно частини другої ст. 58 Земельного кодексу України, зазначаються в документації із землеустрою, містобудівній документації на місцевому та регіональному рівнях. Відомості про межі водоохоронних

Порядок визначення розмірів і меж водоохоронних зон регламентується постановою Кабінету Міністрів України від 08.05.1996 № 486.

Так, згідно п. 11 зазначеного Порядку, водоохоронна зона морів, морських заток і лиманів, як правило, збігається з прибережною захисною смугою і визначається шириною не менш як 2 кілометри від урізу води.

Згідно вимог частини сьомої ст. 88 Водного кодексу України, частини третьої ст. 60 Земельного кодексу України, **прибережні захисні смуги в межах населених пунктів** встановлюються згідно з комплексними планами просторового розвитку територій територіальних громад, генеральними планами населених пунктів, а в разі їх відсутності або якщо зазначеною містобудівною документацією межі таких смуг не встановлені, вони визначаються шириною 100 метрів від урізу води морів, морських заток і лиманів, а для інших водних об'єктів - згідно з частиною другою цієї статті.

Частиною дев'ятою ст. 88 Водного кодексу України, частиною третьою ст. 60 Земельного кодексу України передбачено, що уздовж морів та навколо морських заток і лиманів встановлюється **прибережна захисна смуга шириною не менше двох кілометрів від урізу води.**

Відповідно до вимог частини другої ст. 88 Водного кодексу України, частини другої ст. 60 Земельного кодексу України, ПЗС встановлюються по берегах річок та навколо водойм уздовж урізу води (у меженний період) шириною:



- для малих річок, струмків і потічків, а також ставків площею менше 3 гектарів – 25 метрів;
- для середніх річок, водосховищ на них та ставків площею більше 3 гектарів – 50 метрів;
- для великих річок, водосховищ на них та озер – 100 метрів.

Якщо крутизна схилів перевищує три градуси, мінімальна ширина прибережної захисної смуги подвоюється.

Разом з тим, відповідно до п. 6.1, 6.2 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» планувальна документація на місцевому рівні повинна враховувати встановлені обмеження у використанні земель, у тому числі водоохоронні зони та прибережні захисні смуги, з їх обов'язковим відображенням у графічних матеріалах.

У підрозділі 2.4 «Обмеження у використанні земель. Існуючі обмеження» Розділу 2 «Характеристика поточного стану довкілля, у тому числі здоров'я населення та прогнозні зміни цього стану, якщо документ державного планування не буде затверджено» Звіту про СЕО:

- таблиця «м. Південне» на стор. 97-98 зазначається, що прибережна захисна смуга Сичавського ставка становить 50 м (відповідно до ст. 88 ВКУ, нормативна), а водоохоронна зона та ПЗС Чорного моря – 100 м (відповідно до проекту землеустрою по встановленню прибережної захисної смуги та водоохоронної зони Чорного моря ТОВ «Одеський регіональний центр землеустрою»);
- таблиця «с. Сичавка» на стор. 99 зазначено, що прибережна захисна смуга водних об'єктів: Сичавського ставка – 50 м, інші ставки та струмки – 25 м (відповідно до ст. 88 ВКУ, нормативна);
- таблиця «с. Кошари» на стор. 99 зазначено, що прибережна захисна смуга Тилігульського лиману – 100 м (відповідно до ст. 88 ВКУ, нормативна, ЗКУ);
- таблиця «с-ще Нові Білярі» на стор. 100 зазначено, що прибережна захисна смуга ставків, а також водоохоронна зона та ПЗС Чорного моря – 25/50 м (відповідно до (відповідно до ст. 88 ВКУ, нормативна; проекту землеустрою по Встановленню прибережної захисної смуги та водоохоронної зони Чорного моря ТОВ «Одеський регіональний центр землеустрою»).

Разом з тим, ширина ПЗС м. Південне визначена Проектом щодо землеустрою по встановленню прибережної захисної смуги та водоохоронної зони Чорного моря м. Южне Одеської області (код із документації землеустрою та оцінки земель 2009РФ10ОДЮЖ000001) та становить, відповідно до Додатку до пояснювальної записки (стор. 29), у різних точках від 70 м до 420 м.

З огляду на вищезазначене, ширина ПЗС Чорного моря у м. Південне, що зазначена у Комплексному плані, не відповідає встановленим розмірам.

Крім того, враховуючи вимоги частини другої, третьої ст. 88 Водного кодексу України, частини другої ст. 60 Земельного кодексу України ПЗС



Сичавського ставка в районі м. Південне може становити 100 м у разі якщо крутизна його схилів перевищує три градуси.

Враховуючи зазначене, Комплексний план повинен містити інформацію (на підставі топографічних зйомок) про крутизну схилів кожного поверхневого водного об'єкту.

З огляду на викладене, Інспекція вважає за необхідне доопрацювати проект документа державного планування «Комплексний план просторового розвитку території Південнівської міської територіальної громади Одеського району Одеської області» та Звіт про стратегічну екологічну оцінку з урахуванням зазначених пропозицій (зауважень).

Про результати розгляду цього листа просимо повідомити Інспекцію у встановленому законодавством порядку.

Начальник

Владислав ХРУЩ



Ксенія ГОРОДЕЦЬКА
Наталя КОРОЛЬОВА
Маріна ГРАБОВИК

1

Начальнику управління
архітектури та містобудування
Південнівської міської ради
Одеського району Одеської області
Сергію ОРИШАЦІ

Ободовського Олександра Васильовича
67555, вул. Кооперативна, 69, с. Сичавка,
Одеського району Одеської області
тел. 0989182116

Заява

Прошу внести зміни до проєкту містобудівної документації на місцевому рівні «Комплексний план просторового розвитку територій Південнівської міської територіальної громади Одеського району Одеської області», а саме: виключити відомості щодо охоронної зони навколо об'єкта культурної спадщини- стародавнього поселення за місцем розташування земельної ділянки з кадастровим номером 5122785800:01:002:0589, що належить мені, Ободовському Олександру Васильовичу, на праві приватної власності.

Підставою для необхідності виключення (приведення у відповідність) вказаної охоронної зони стосовно неіснуючих об'єктів культурної спадщини є лист Управління культури, національностей, релігій та охорони об'єктів культурної спадщини Одеської ОДА від 15.05.2017 №0117/1166сп та додатки до нього (додається). В даному листі та витязі зі звіту про проведення археологічних розвідок із правом шурфування на території Одеської області в 2017 році старшого наукового співробітника відділу археології Криму та Північно-Західного Причорномор'я Інституту археології НАН України, доктора історичних наук Іванової С.В., встановлено, що на земельній ділянці, яка належить гр. Ободовському Олександру Васильовичу (кадастровий номер 5122785800:01:002:0589) на території Сичавської

УАМ ПМР	
Вхід. №	378/2017.02
Від «	В» 09 2016 р.


сільської ради Лиманського району Одеської області відсутні археологічні залишки життєдіяльності стародавнього населення. Також відсутність будь-яких обмежень підтверджується і витягом з ДЗК вказаної земельної ділянки.

Також прошу перенести встановлені проектом містобудівної документації на місцевому рівні «Комплексний план просторового розвитку території Південнівської міської територіальної громади Одеського району Одеської області» червоні лінії з моєї земельної ділянки у зв'язку з її невеликою площею- 1,1281 га.

Додатки:

1. Копія інформаційної довідки з державного реєстру речових прав на нерухоме майно на 1 арк. в 1 прим.
2. Витяг із ДЗК на 11 арк. в 1 прим.
3. Копія листа Управління культури, національностей, релігій та охорони об'єктів культурної спадщини Одеської ОДА від 15.05.2017 №0117/1166сп та додатки до нього на 4 арк. в 1 прим.

13.04 2026 р.

 О.В. Ободовський



ОДЕСЬКА ОБЛАСНА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ
УПРАВЛІННЯ КУЛЬТУРИ, НАЦІОНАЛЬНОСТЕЙ, РЕЛІГІЙ
ТА ОХОРОНИ ОБ'ЄКТІВ КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ

вул. Канатна, 83, м. Одеса, 65107, телефон (048) 722-04-15 факс (048) 728-38-20
веб-сайт: culture.odessa.gov.ua Код ЄДРПОУ 40055626

15.05.17 № 0177/176601
на № _____

Гр. Ободовському Олександрю Васильовичу

67555 вул. Кооперативна, с. Сичавка, Лиманський район,
Одеська область

На Ваше звернення щодо надання інформації стосовно розповсюдження культурного шару пам'яток археології на земельній ділянці загальною площею 1,1281 га (кадастровий номер 5122785800:01:002:0589) на території Сичавської сільської ради Лиманського району Одеської області, яка перебуває у власності Ободовського Олександра Васильовича на підставі державного акту на право власності на земельну ділянку, серія та номер: І-ОД № 075466, виданий Комінтернівською районною державною адміністрацією, інформуємо.

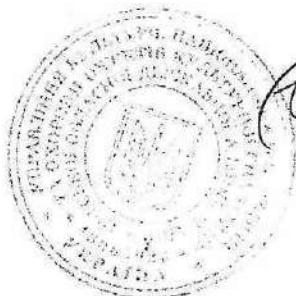
Згідно з матеріалами Схеми землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель Комінтернівського району Одеської області, розробленими ДП „Одеський науково-дослідний та проектний інститут землеустрою” та погодженими в установленому порядку відділом Держкомзему у Комінтернівському районі, Комінтернівською районною державною адміністрацією, органом охорони об'єктів культурної спадщини Одеської обласної державної адміністрації на всю площу земельної ділянки (1,1281га) за кадастровим номером 5122785800:01:002:0589, що належить Ободовському Олександрю Васильовичу діє обмеження, а саме: охоронна зона навколо об'єкта культурної спадщини – стародавнього поселення.

За результатами наукового археологічного обстеження зазначеної земельної ділянки, проведеного фахівцями відділу археології Криму та Північно-Західного Причорномор'я Інституту археології Національної академії наук України (звіт від 04.05.2017 № 125/01-9-332/6), встановлено, що на земельній ділянці, яка належить гр. Ободовському Олександрю Васильовичу (кадастровий номер 5122785800:01:002:0589), на території Сичавської сільської ради Лиманського району Одеської області, відсутні археологічні залишки життєдіяльності стародавнього населення (звіт додається).

Додаток: 3 арк. в 1 прим.

Начальник управління

Дунявіна В.М. (0482)429692



О.В. Олійник

ІНСТИТУТ АРХЕОЛОГІЇ

проспект Героїв Сталінграда, 12,
04210, Київ-210, УКРАЇНА
Тел.: 418 27 75, факс: 418 33 06;
E-mail: sekretar@iananu.org.ua



INSTITUTE OF ARCHAEOLOGY

12, Heroiv Stalingrada ave.,
04210, Kyiv-210, UKRAINE.
Tel.: 418 27 75, fax: 418 33 06;
E-mail: sekretar@iananu.org.ua

№ 125/01-9-332/6 «04» травня 2017 р.

На Ваш № _____

Начальнику Управління
культури, національностей,
релігій та охорони об'єктів
культурної спадщини
Одеської облдержадміністрації

Олійник О.В.

Шановна Олена Володимирівна!

Разом з цим направляємо Вам витяг зі звіту про проведення археологічної розвідки на земельній ділянці, розташованій за адресою: Одеська обл. Лиманський район, с. Сичавка, виконаної на підставі «Відкритого листа на проведення наукового дослідження археологічної спадщини» (форма б) на проведення археологічних розвідок із правом шурфування (для попередніх археологічних робіт та експертиз) на земельних ділянках на предмет з'ясування наявності археологічного культурного шару, площі його поширення, культурно-хронологічної належності, стану збереженості культурного шару та його стратиграфічних особливостей на території Ананьївського, Балтського, Березівського, Великомихайлівського, Захарівського, Іванівського, Кодимського, Лиманського, Любашівського, Миколаївського, Окнянського, Подільського, Роздільнянського, Савранського, Ширяївського р-нів та м. Одеси Одеської області, виданого 30.03.2017 р. на ім'я провідного наукового співробітника відділу археології Криму та Північно-Західного Причорномор'я Інституту археології НАН України, доктора історичних наук С.В. Іванової № 156/01181).

Директор Інституту археології НАНУ,
завідуючий відділу археології Криму
та Північно-Західного Причорномор'я
ІА НАНУ, член-кореспондент НАНУ

В.П. Чабай

000486

ЗІДНО З ОРІГІНАЛОМ
Відділ документального забезпечення та кадрів
управління культури, національностей та релігій
та охорони об'єктів культурної спадщини
Одеської обласної державної адміністрації

Стор. 1 з 1
Стор. 1 з 1
Стор. 1 з 1

Управління культури, національностей, релігій
та охорони об'єктів культурної спадщини
Одеської обласної державної адміністрації
11.05.17
Стор. 1 з 1

№125/612-12
оно 11.05.17

ВИТЯГ ЗІ ЗВІТУ

про проведення археологічних розвідок із правом шурфування на території Одеської обл. в 2017 році

Обстеження земельної ділянки біля с. Сичавка Лиманського (Комінтерновського) району Одеської області (площа 1,13 га) виконувалось згідно звернення гр. Ободовського Олександра Васильовича. Земельна ділянка розташована на території Сичавської сільської ради: масив 3, діл. № 10. Ця ділянка була передана гр. Ободовському О.В. у приватну власність для ведення товарного сільськогосподарського виробництва на підставі розпорядження Комінтернівської райдержадміністрації Комінтернівського району Одеської області від 11 червня 2003 р. № 381.

Ділянка прямокутної форми знаходиться на відстані біля 400 м на схід від м. Южний Одеської обл, на лівому (східному) березі водойми (Сичавська балка). Вона є частиною великого орного поля (біля 19 га), розташованого у верхній частині схилу східного берегу балки. Поле має невеликий схил до заходу. Південна частина поля (та дослідженої ділянки) закінчується обривом висотою біля 4 м над рівнем моря.




Згідно до представленої документації на полі, де розташована ця ділянка, знаходиться поселення скіфської культури. Мусимо зауважити, що даних про це поселення в спеціальній літературі та архівних джерелах нами не виявлено. Археологічного матеріалу при обстеженні ділянки виявлено не було. Відсутні будь-які сліди життєдіяльності давнього населення у вигляді будівельних залишків чи кераміки або інших артефактів. В профілі обриву також не виявлено аніяких слідів давніх споруд (наприклад, фундаментів жител, господарських ям тощо)


Заключення: на обстеженій ділянці пам'яток археології (у тому числі залишків скіфського поселення) не виявлено.

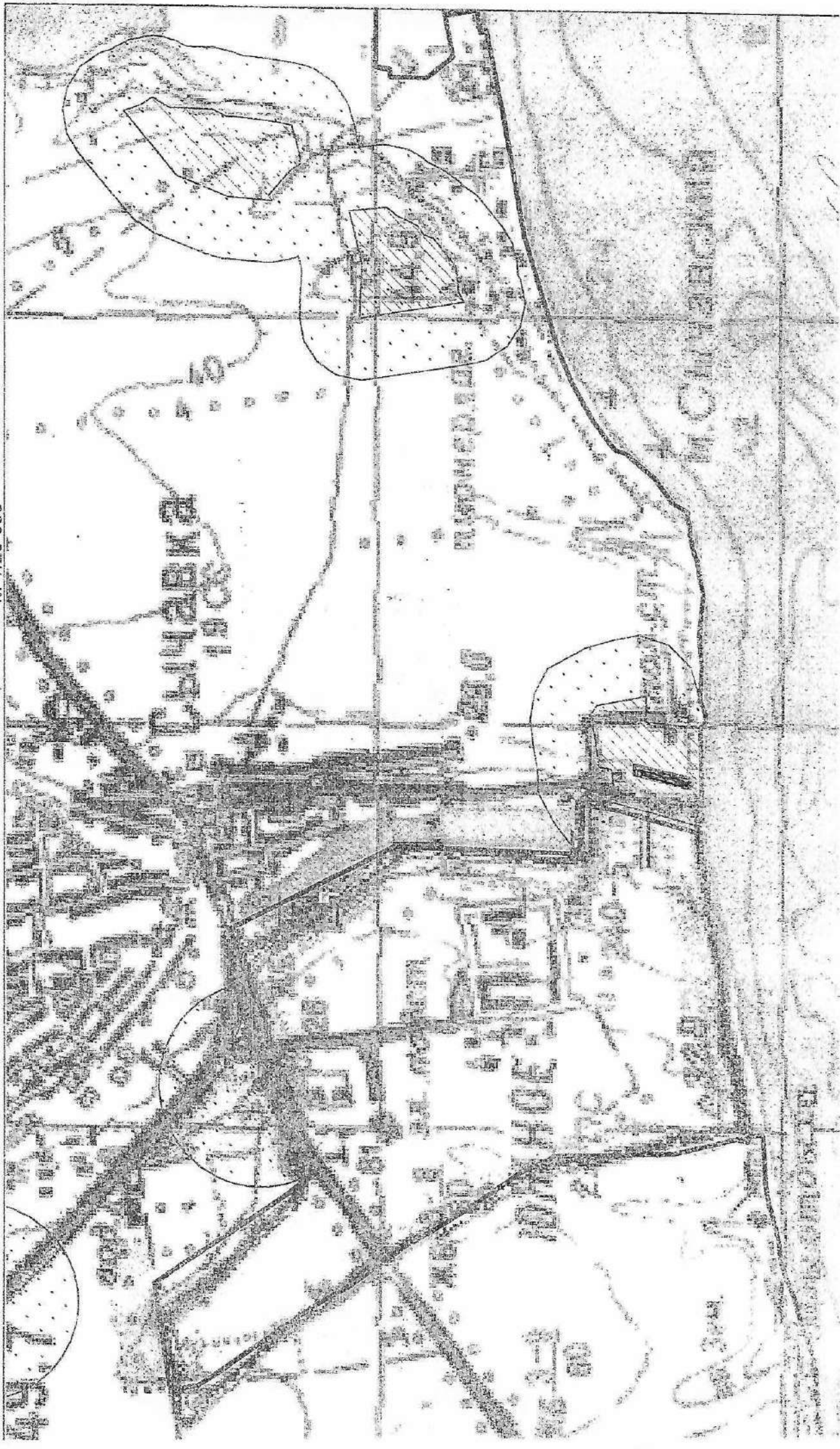
Старший науковий співробітник відділу
археології Криму та Північно-Західного
Причорномор'я Інституту археології
НАН України, доктор історичних наук
28.04.2017



/ С.В. Іванова/

-  - зони розповсюдження культурного шару за ТЗО
-  - кургани за ТЗО
-  - охоронні зони за ТЗО

 гр. Ободовський О.В., площа 1,1281 га
 5122785800.01:002:0589, масив 10, діл. 10
 Для ведення товарного сільськогосп. виробництва
 Сичавська с/р, Комінтернівський район
 (за межами населеного пункту)
 М 1:25 000



Інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна

Номер інформаційної довідки: 54586086
Дата, час формування: 04.03.2016 12:35:36
Інформаційну довідку сформовано: Харьковська Наталя Петрівна, Южненське міське управління юстиції, Одеська обл.
Підстава формування інформаційної довідки: Заява №15802771 від 25.02.2016 10:58:50

Параметри запиту

Пошук в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно про: права власності, інші речові права, іпотеки, обтяження
Кадастровий номер земельної ділянки: 5122785800:01:002:0589

**ВІДОМОСТІ
З ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРУ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО**

Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 867593251227
Об'єкт нерухомого майна: земельна ділянка
Кадастровий номер: 5122785800:01:002:0589
Площа: 1.1281 га
Цільове призначення: для ведення товарного сільськогосподарського виробництва
Адреса: Одеська обл., Комінтернівський р., с/рада Сичавська, Масив 3, земельна ділянка 10
Додаткові відомості: Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки не зареєстровані

Актуальна інформація про право власності

Номер запису про право власності: 13563594
Дата, час державної реєстрації: 25.02.2016 10:58:50
Державний реєстратор: Харьковська Наталя Петрівна, Южненське міське управління юстиції, Одеська обл.
Підстава виникнення права власності: державний акт на право власності на земельну ділянку, серія та номер: І-ОД№075466, виданий 20.06.2003, видавник: Комінтернівська районна державна адміністрація
Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (з відкриттям розділу), індексний номер: 28548515 від 02.03.2016 11:59:15, Васильковська Євгенія Валеріївна, Управління державної реєстрації Головного територіального управління юстиції в Одеській області, Одеська обл.



ВИТЯГ

з Державного земельного кадастру про земельну ділянку

Номер витягу	НВ-9961119992026
Дата формування	06.04.2026
Строк дії	три місяці з дати формування
Надано на заяву (запит)	Визирська сільська рада Одеського району Одеської області 06.04.2026, ЗВ-9964794692026

Дані, за якими здійснювався пошук інформації у Державному земельному кадастрі

Кадастровий номер земельної ділянки - 5122785800:01:002:0589

Власник (користувач):

Прізвище, власне ім'я, по батькові ----
(за наявності)/найменування

Податковий номер ----

Унікальний номер запису ----

в Єдиному державному демографічному реєстрі (за наявності)

Загальні відомості про земельну ділянку

Кадастровий номер 5122785800:01:002:0589

Місце розташування Одеська область, Лиманський район, Сичавська сільська рада,
(адміністративно-територіальна масив № 3, діл.№10
одиниця)

Цільове призначення:

Категорія земель Землі сільськогосподарського призначення

Вид цільового призначення 01.01 Для ведення товарного сільськогосподарського
земельної ділянки виробництва

Обліковий номер масиву, до складу якого входить земельна ділянка ----

Обліковий номер території, на якій розташовані земельні ділянки, необхідні для розміщення об'єктів, щодо яких відповідно до закону може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності, до складу якої входить земельна ділянка ----

Обліковий номер функціональної зони, до складу якої входить земельна ділянка ----



Обліковий номер контуру об'єкта будівництва та закінченого будівництвом об'єкта, розташованого на земельній ділянці	-----
Обліковий номер меліоративної мережі, складової частини меліоративної мережі, яка забезпечує гідротехнічну меліорацію відповідної земельної ділянки	-----
Обліковий номер об'єкта інженерної інфраструктури, що належить до складу відповідної меліоративної мережі, складової частини меліоративної мережі	-----
Площа земельної ділянки, гектарів	1.1281
Нормативна грошова оцінка, гривень	41040.61
Дата проведення нормативної грошової оцінки	13.03.2026
Скасований кадастровий номер (номери), у разі коли земельна ділянка створена в результаті поділу/об'єднання	-----

Відомості про державну реєстрацію земельної ділянки

Інформація про документацію із землеустрою, на підставі якої здійснена державна реєстрація земельної ділянки	Інші документи; ОРФ ДП ЦДЗК, Павлішена Г. Г.
Орган, який зареєстрував земельну ділянку	Відділ Держкомзему у Комінтернівському районі Одеської області
Дата державної реєстрації земельної ділянки	05.04.2012



Відомості про право власності / право постійного користування внесені до Поземельної книги, крім відомостей про речові права, що виникли після 1 січня 2013 року

Вид права	існують актуальні відомості з ДРРП
Інформація про власників (користувачів) земельної ділянки	
Прізвище, власне ім'я, по батькові (за наявності)/найменування	існують актуальні відомості з ДРРП
Громадянство	існують актуальні відомості з ДРРП
Реквізити документа, що посвідчує особу	-----
Податковий номер/номер та серія (за наявності) паспорта фізичної особи	-----
Унікальний номер запису в Єдиному державному демографічному реєстрі (за наявності)	-----
Місце проживання/місцезнаходження	-----
Частка у спільній власності	існують актуальні відомості з ДРРП
Документ, який є підставою для виникнення права	існують актуальні відомості з ДРРП
Документ, що посвідчує право	існують актуальні відомості з ДРРП

Відомості про оренду, суборенду згідно з Державним реєстром земель

Стан відомостей	не актуальні
Орендар:	
Прізвище, власне ім'я, по батькові (за наявності)/найменування	існують актуальні відомості з ДРРП
Громадянство	існують актуальні відомості з ДРРП
Реквізити документа, що посвідчує особу	-----
Податковий номер/номер та серія (за наявності) паспорта фізичної особи	-----
Унікальний номер запису в Єдиному державному демографічному реєстрі (за наявності)	-----
Місце проживання/місцезнаходження	-----



Площа земельної ділянки, переданої в оренду	існують актуальні відомості з ДРРП
Орган, що здійснив державну реєстрацію речового права	існують актуальні відомості з ДРРП
Дата державної реєстрації речового права	існують актуальні відомості з ДРРП
Строк дії речового права	існують актуальні відомості з ДРРП

Суборендар:

Прізвище, власне ім'я, по батькові (за наявності)/найменування	----
Громадянство	----
Реквізити документа, що посвідчує особу	----
Податковий номер/номер та серія (за наявності) паспорта фізичної особи	----
Унікальний номер запису в Єдиному державному демографічному реєстрі (за наявності)	----
Місце проживання/місцезнаходження	----
Площа земельної ділянки (її частини), переданої в суборенду	----
Обліковий номер частини земельної ділянки, на яку поширюється дія договору суборенди	----
Орган, що здійснив державну реєстрацію речового права	----
Дата державної реєстрації речового права	----
Строк дії речового права	----
Додаткові відомості	----

Відомості про земельний сервітут згідно з Державним реєстром земель

Стан відомостей	актуальні
Вид сервітуту	----
Площа земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія сервітуту	----



Обліковий номер земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія сервітуту	-----
Підстава для встановлення земельного сервітуту	-----
Орган, що здійснив державну реєстрацію сервітуту	-----
Дата державної реєстрації сервітуту	-----
Строк дії сервітуту	-----
Додаткові відомості	-----

Відомості про частину земельної ділянки, на якій може проводитися гідротехнічна меліорація

Площа частини земельної ділянки, на якій може проводитися гідротехнічна меліорація	-----
Обліковий номер частини земельної ділянки, на якій може проводитися гідротехнічна меліорація	-----

Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки

Вид обмеження у використанні земельної ділянки	-----
Обліковий номер частини земельної ділянки, на яку поширюється дія обмеження у використанні земельної ділянки	-----
Площа земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія обмеження	-----
Підстава для виникнення обмеження у використанні земельної ділянки	-----
Орган, що здійснив державну реєстрацію обмеження	-----
Дата державної реєстрації обмеження	-----
Строк дії обмеження	-----

Інформація про документи, на підставі яких відомості про обмеження у використанні земель внесені до Державного земельного кадастру



Реквізити заяви про державну реєстрацію обмеження у використанні земель	-----
Прізвище, власне ім'я та по батькові (за наявності)/ найменування заявника	-----
Інформація про документи, на підставі яких внесені відомості про обмеження у використанні земель	-----

Відомості про заходи щодо охорони земель і ґрунтів

Назва та напрям заходу	-----
Площа	-----
Товщина родючого шару ґрунту, у тому числі об'єм ґрунтової маси	-----
Кошторисна вартість запроєктованих робіт	-----
Строки проведення	-----
Інформація про документи, на підставі яких передбачено здійснення заходу щодо охорони земель і ґрунтів	-----

Відомості про ділянки надр, надані у користування відповідно до спеціальних дозволів на користування надрами та актів про надання гірничих відводів, одержаних в порядку інформаційної взаємодії між Державним земельним кадастром, Держгеонадрами та Держпраці (за наявності)

Реєстраційний номер спеціального дозволу на користування надрами	-----
Дата видачі спеціального дозволу на користування надрами	-----
Підстава для надання спеціального дозволу на користування надрами	-----
Вид користування надрами	-----
Відомості про ділянку надр, що надається у користування	-----
Площа ділянки надр, що надається у користування	-----
Вид корисної копалини	-----
Відомості про особу, якій надано спеціальний дозвіл на користування надрами:	



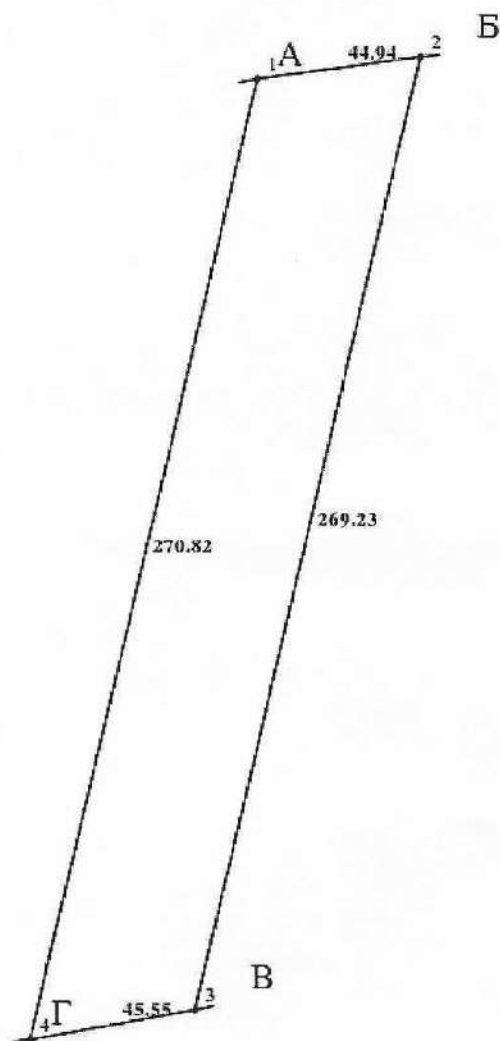
Прізвище, власне ім'я та по батькові (за наявності)/ найменування	-----
Регістраційний номер облікової картки платника податків/ серія (за наявності) та номер паспорта фізичної особи/код згідно з ЄДРПОУ	-----
Строк дії спеціального дозволу на користування надрами	-----
Документ, який засвідчує надання гірничого відводу	-----
Відомості про користувача гірничого відводу (за наявності)	
Найменування/ прізвище, власне ім'я та по батькові (за наявності)	-----
Мета надання гірничого відводу	-----
Площа проєкції гірничого відводу	-----
Строк дії акта про надання гірничого відводу	-----



Додаток
до витягу з Державного земельного кадастру
про земельну ділянку
від 06.04.2026 р. № НВ-9961119992026

Кадастровий номер земельної ділянки 5122785800:01:002:0589

КАДАСТРОВИЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ



Масштаб 1: 2000



Умовні позначення:

Опис меж:

Від А до Б землі Сичавської сільської ради;

Від Б до В землі гр. Царюк Л.О.;

Від В до Г землі Сичавської сільської ради;

Від Г до А землі гр. Бойко Л.О.;



КООРДИНАТИ ПОВОРОТНИХ ТОЧОК МЕЖ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Номер точки	Назва точки	Відстань (метрів)	Координати (м)	
			X	Y

Місце розташування		Одеська область, Лиманський район, Сичавська сільська рада, масив № 3, діл. №10
Цільове призначення	Категорія земель	Землі сільськогосподарського призначення
	Код цільового призначення	01.01 Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва
Площа, гектарів		1.1281
Відомості про перенесення в натуру (на місцевість) меж	охоронних зон, прибережних захисних смуг і пляжних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель (за наявності)	-----
	земельної ділянки (у разі формування земельної ділянки)	-----
	частини земельної ділянки, на якій може проводитися гідротехнічна меліорація (за наявності)	-----
Відомості про контури об'єктів нерухомого майна, меліоративних мереж, складових частин меліоративних мереж та точки водовиділу, розташовані на земельній ділянці (за наявності)		-----
Відомості про встановлені межові знаки (у разі формування земельної ділянки)		-----

Розробник документації із
землеустрою:

ОРФ ДП ЦДЗК, Павлішена Г. Г.

(прізвище, власне ім'я, по батькові (за наявності) фізичної особи / найменування юридичної особи)



ЕКСПЛІКАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ УГІДЬ

Всього земель, га	У тому числі за земельними угіддями, га:
1	001.01 Рілля
Площа земельної ділянки, га 1.1281	2 1.1281





MAYORS' CLUB



ECONOMY OF TRUST

UKRAINE



АГЕНЦІЯ
РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ
ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ
REGIONAL DEVELOPMENT AGENCY
OF ODESSA REGION



ГО "Майбутня платформа
сталого розвитку"

ОРГАНІЗАЦІЙНИЙ КОМПІТЕТ UMEDA

"ПРИЧОРНОМОРСЬКИЙ ФОРУМ СТАЛОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД В КОНТЕКСТІ ВІДБУДОВИ УКРАЇНИ"

Громадська організація "Майбутня платформа сталого розвитку" 65481, Україна, Одеська область, місто Південне, пл. Перемоги 2,
п/р № UA423006140000026002500605912 в АТ "КРЕДІ АГРІКОЛЬ БАНК" МФО 300614, ЄДРПОУ 14361575,

<https://koblivska-gromada.gov.ua>, kiluvnik@gmail.com, +38(050) 949-18-10

№ 6

від 07.04.2026 р.

Міському голові Південнівської міської територіальної
громади

✓ Новацькому В.М.

Секретарю Південнівської міської ради

Чугуннікову І.В.

Голові робочої групи по розробленню Комплексного
плану просторового розвитку території Південнівської
міської територіальної громади Одеського району

Одеської області

Оришакі С.М.

Щодо уточнення пропозицій створення центру нових технологій та сталого
розвитку під час розроблення Комплексного плану просторового розвитку
території Південнівської міської територіальної громади.

Шановні колеги!

Прошу в розділ «Локальна економіка» внести пропозицію щодо створення
міського центру з координації та сприяння впровадженню інноваційних проєктів,
виклавши її в такій редакції:

«В організаційному плані доцільним є створення міського центру з
координації та сприяння впровадженню інноваційних проєктів — Центру нових
технологій та сталого розвитку — на базі готельно-ресторанного комплексу в

Приморському парку міста Південне Одеської області, згідно з рішенням

ПІВДЕННІВСЬКА МІСЬКА РАДА
Одеського району Одеської області
м. Південне
пр. Григорівського десанту, 18

вх № 575/01-02 від 08.04.2026

ВИКОНАВЧИЙ КОМПІТЕТ
ПІВДЕННІВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ
ОДЕСЬКОГО РАЙОНУ
ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ

65481, Одеська область, місто Південне,
проспект Григорівського десанту, будинок 18

вх. № 350/06-18 від 07.04.2026

УАМ ПМР
вх. № 344/20/01-22
07 04 2026 р.

Южненської міської ради про затвердження внесення змін до детального плану території “Приморського парку та громадського центру міста Южне Одеської області” № 495-VII від 06.01.2017 року».

З повагою,

Член робочої групи по розробленню

Комплексного плану просторового розвитку території

Південнівської міської територіальної громади

Одеського району Одеської області,

Уповноважений ГО «Команда майбутнього»,

ГО «Майбутня платформа сталого розвитку»,

Голова організаційного комітету

«Причорноморського форуму сталого розвитку

територіальних громад в контексті відбудови України»

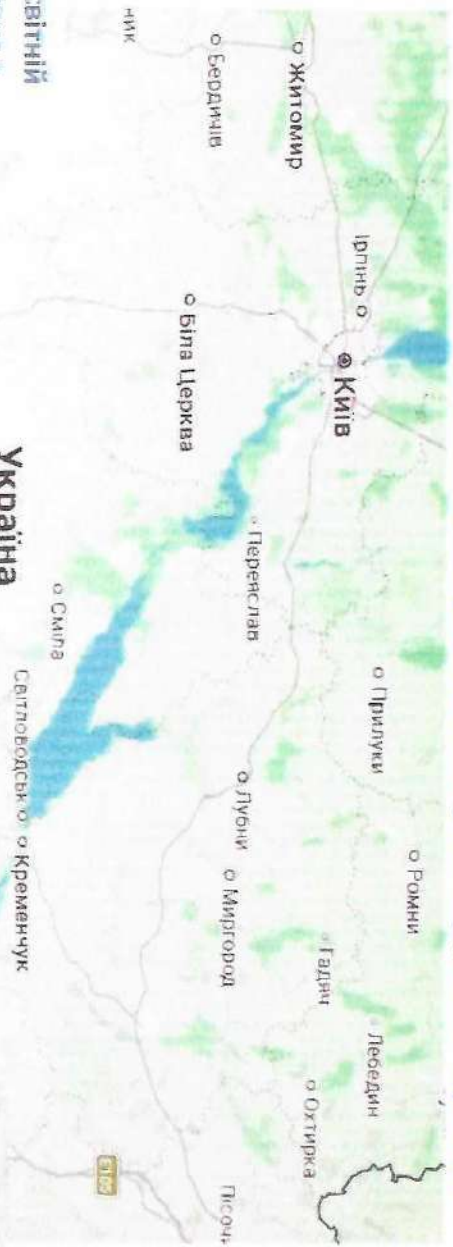
Киливник В.П.

Додаток:

- Презентація Центру нових технологій та сталого розвитку в місті Південне.



Міжнародний Причорноморський Центр нових технологій та сталого розвитку Півдня України



Демонстраційно-освітній технологічний кампус з готельною інфраструктурою м. Південне, Одеська область





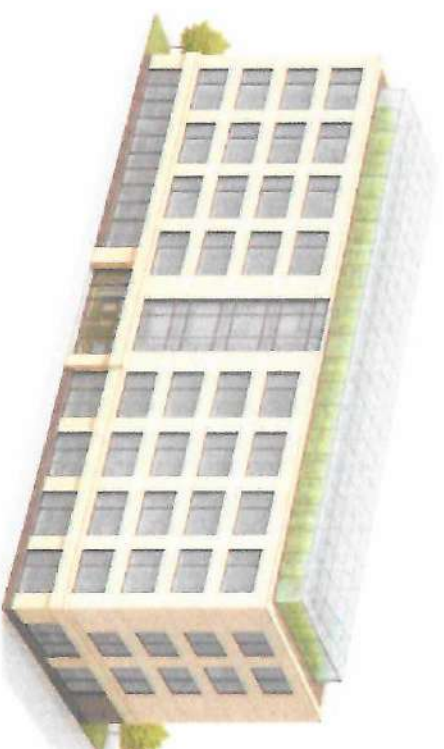
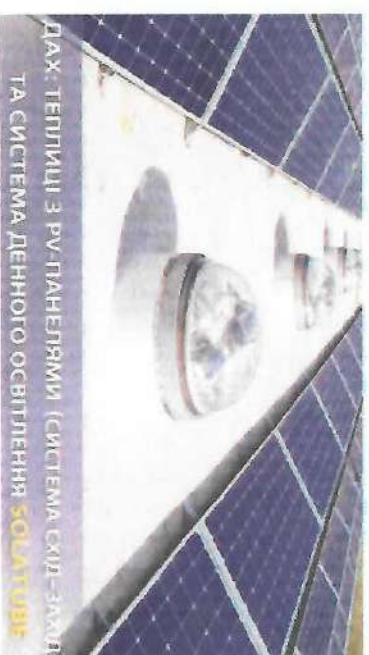
Енергія як частина архітектурної форми

ВІРВ ФАСАД

Генерація електроенергії
+ Фотоелектричні вікна
+ Фасадні ВІРВ-панелі
Енергетична незалежність

**МОНОЛІТНИЙ
КАРКАС**

Сейсмістійкість
Відкриті простори
Надійність конструкції



**КОНОПЛЯНО-ВАПНЯНІ
СТІНИ**

Низький CO₂ слід
Природна регуляція вологості
Висока теплоізоляція



Демонстраційний технологічний кампус із готельною інфраструктурою

Створюється в прибережній зоні м. Південне та поєднує:

- автономну енергетику;
- замкнуті водні цикли;
- локальну переробку органіки;
- виробництво біо-упаковки для власних потреб;
- демонстраційні агротехнології;
- освітню та наукову функцію.

Кампус одночасно є:

- об'єктом готельного рівня преміум;
- вітриною застосованих технологій для масштабування в муніципалітетах та об'єднаних територіальних громадах.



Демонстраційний технологічний кампус з готельною інфраструктурою

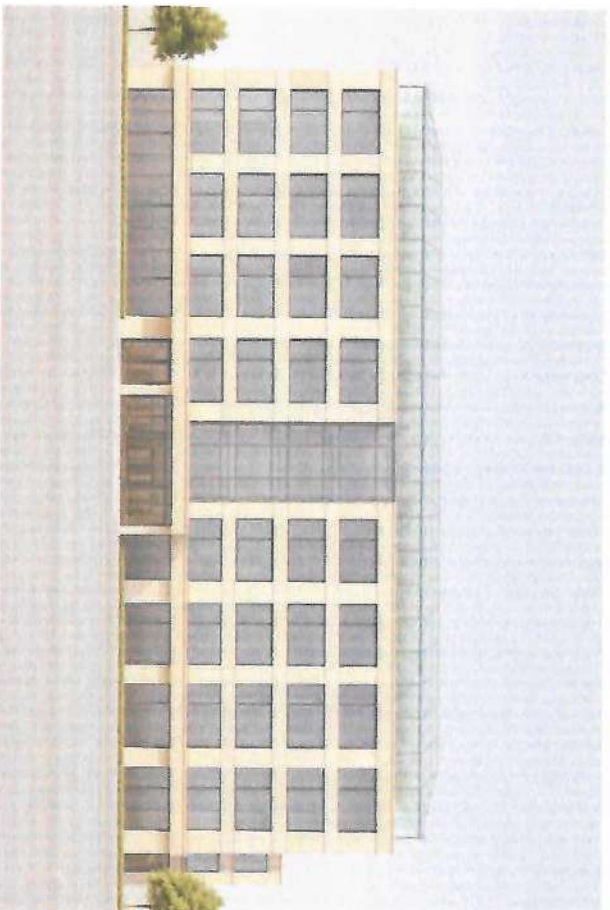
1. Морський тепловий контур
2. Опріснювальна установка
3. Підземний резервуар питної води, 50 м³
4. Акумулятор теплової енергії, 15 м³
5. Система накопичення електроенергії (~4,5 МВт·год)
6. Локальні очисні споруди та насосна станція
7. Біогазові реактори (демонстраційний модуль)
8. Модуль підготовки/очищення/когенерації
9. Демонстраційний модуль електролізу водню
10. EV-зарядна станція
11. Цех виробництва біоплаковки
12. Демонстраційний агрополігон
13. Готельно-демонстраційна будівля



Готельно-демонстраційна будівля кампусу

Основні параметри

- Загальна площа будівлі - близько 3500 м²;
- 56 готельних номерів на чотирьох житлових поверхах;
- ресторан повного циклу (розрахункове середнє завантаження ~140 гостей на добу) - нульовий поверх;
- конференц-зона, 300 м² та фойє - нульовий поверх;
- демонстраційний павільйон, 300 м² - перший поверх;
- теплиця на даху, 600 м² (гідропоніка);
- інженерні та побутові приміщення - нульовий та підвальний поверхи;
- інтерактивна візуалізація у фойє готелю з відображенням у реальному часі:
 - ▣ енергобалансу;
 - ▣ водоспоживання;
 - ▣ стану накопичувачів;
 - ▣ роботи технологічних вузлів.



Енергетична автономія



- ▶ Річна генерація: ~752 000 кВт·год
- ▶ Річне споживання: ~471 000 кВт·год

Розрахунки виконані з урахуванням регіональної інсоляції. Профіцит забезпечується поєднанням енергоефективного обладнання та інтегрованої сонячної генерації.

Джерела:

- сонячні панелі (дах, фасади, фотоелектричні вікна);
- системи накопичення енергії;
- мікро-водневий модуль (демонстраційний);
- міні-анаеробний модуль (органіка → біогаз).

Енергоспоживання комплексу включає:
освітлення, опріснення, опалення, кондиціонування та інші технологічні процеси.

➤ Надлишкова енергія спрямовується на накопичення, резервні теплові процеси та демонстраційні технологічні вузли.

Двоконтурна водна система



Контур 1 — питна вода та гідропоніка

- опріснення морської води;
- накопичення 50 м³;
- УФ/контроль якості;
- керована мінералізація.

Контур 2 — вторинна вода (Re-Use)

- локальні очисні споруди (ЛОС);
- доочищення та знезараження.
- повторне використання для:
 - технічних потреб;
 - санітарних систем;
 - поливу нехарчових зон;
- частково - демонстраційного полігону.

✓ Осада ЛОС:

- зневоднення/термогієнізація/стабілізація;
- застосування тільки в нехарчових сценаріях (ландшафт, рекультивація);
- незалежність осаду ЛОС від «чистої» органіки.

✓ Архітектурне рішення передачає:

- окремий контур для гостьової пральні
- фільтрацію мікроволокон.



Опалення та охолодження

(БАЗОВИЙ ТЕПЛОВИЙ КОНТУР)

Опалення та охолодження побудовані на теплових насосах (основний + резервний).

Опалення:

- джерело низькопотенційного тепла морська вода, як стабільний і передбачуваний контур.

Розподіл:

- теплі підлоги у всіх приміщеннях комплексу.

Охолодження:

- реверсивний режим теплових насосів;
- зональне кондиціонування.



Гаряче водопостачання

(ОКРЕМИЙ КОНТУР)

Гаряче водопостачання виділено в самостійний енергетичний контур.

Джерело:

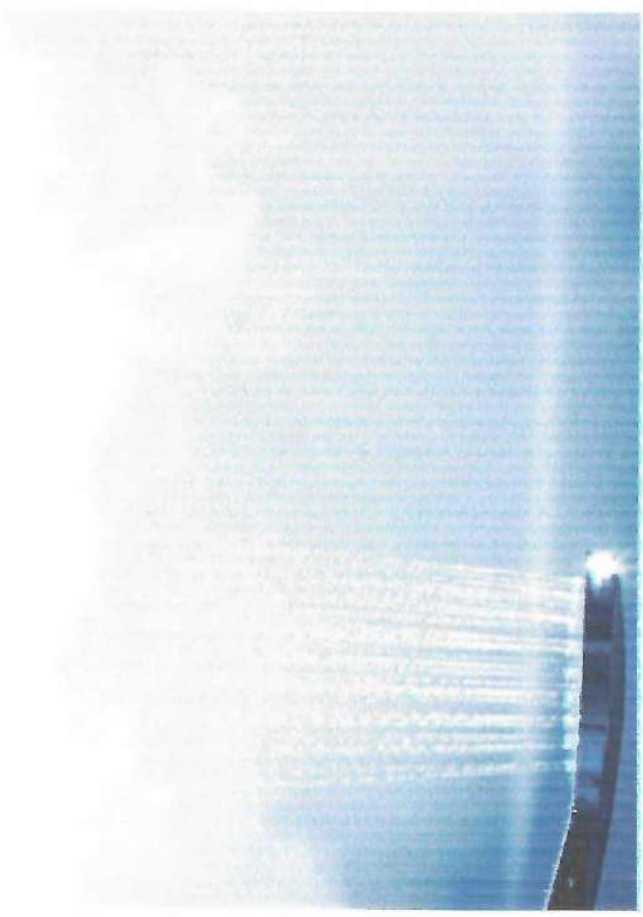
► Очищені стічні води як низькопотенційне джерело тепла для теплового насоса ГВП.

Принцип:

- рекуперація тепла;
- тепловий насос ГВП;
- доведення температури до нормативної;
- автоматичне перемикання на резервне джерело (морський контур).

Результат:

- зниження енерговитрат;
- повторне використання теплового ресурсу.



Органічний контур кампуса



Щоденне утворення органіки: ~25-65 кг/доба (ресторан + теплиця)
Річний обсяг переробки органіки - до 9-24 тонн.

Органіка:

- збирається в біорозкладні пакети;
- подрібнюється;
- подається в анаеробний міні-модуль (мокра подача).

Вихід:

біогаз (теплова енергія) і дигестат (ґрунтова добавка).
Система повністю локальна і автономна.

Використання біогазу та санітарна безпека

Біогаз використовується як джерело тепла для:

- термомодіфікації осаду локальних очисних споруд;
- підтримки інших технологічних процесів.



Виробництво біорозкладної упаковки



Міні-модуль біоматеріалів включає:

- переробку крохмалевої сировини → ТПС;
 - екструзію плівки та пакетів (AD-compatibile).
- ▶ Пакети використовуються для збору харчових відходів комплексу та переробляються разом з органікою.



Демонструється замкнений цикл:

рослина → біо-пакет → органіка → біогаз → ґрунт → рослина

Демонстраційний агрополігон

Площа — до 1 га, розбита на сектори.

Вирощуються різні культури (сівозміна):

- кукурудза (сировина для біоматеріалів);
- зернові/технічні культури;
- сидерати/трава.

Для кожної культури передбачено:

- контрольний сектор;
- сектор із застосуванням дигестату та керованого поливу.

Вимірюється:

- врожайність і біомаса;
- параметри ґрунту (вологість, структура);
- ефективність поливу.

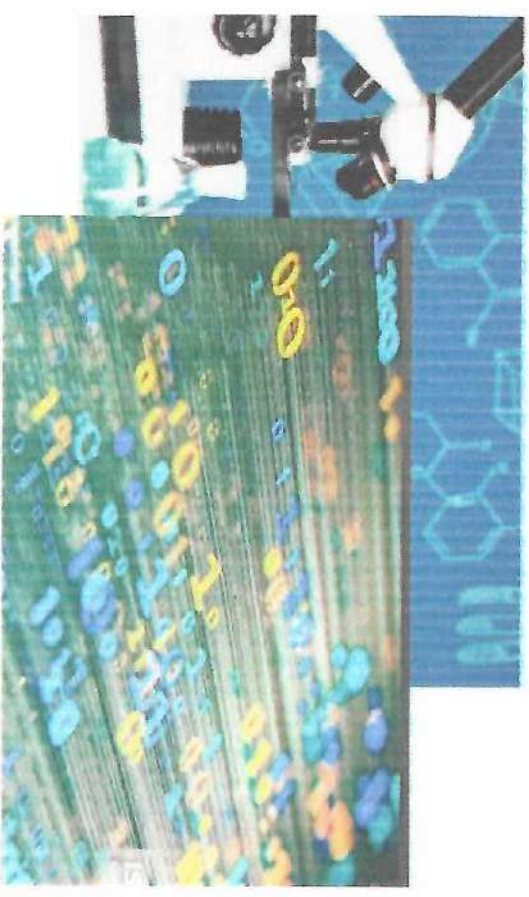
Мета: наочно показати ефект локальної переробки органіки.



Освітня та муніципальна функція

Технологічний кампус працює як:

- демонстраційний центр сучасних технологій;
 - майданчик навчання фахівців;
 - модель для масштабування.
- Кожен блок (вода, енергія, органіка, біо-упаковка, агро) може бути впроваджений окремо, або в складі єдиної системи.



Місія проекту

- ▶ Сформувати практичну модель технологічної автономії, яка об'єднує енергію, воду, органіку та агро-контур в єдину замкнуту систему.
- ▶ Кампус демонструє, що сталий розвиток — це вимірювана інженерна реальність, готова до масштабування на рівні міст та об'єднаних територіальних громад.



ГРОМАДСЬКА ОРГАНІЗАЦІЯ

ГРОМАДА НОВИХ БІЛЯР

67550 Одеська область Одеський район селище Нові Біляри вул. Мала, буд. 15, +380639977846

Зв. №04.26/4

від 10 квітня 2026 року

Начальнику управління архітектури та
містобудування Південнівської міської ради
Одеської обл.
Орішачі С.М.

Шановний Сергій Миколайович

За результатами громадських обговорень проекту Комплексного плану просторового розвитку території Південнівської міської територіальної громади (далі Комплексний план), що відбулися 09 квітня 2026 року у селищі Нові Білярі у приміщенні селищного клубу. Громадська організація «Громада Нових Біляр», керуючись ст. 21 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», надає наступні пропозиції щодо змін та доповнень до нього:

1. Термін «поетапне відселення населення» замінити на «відселення населення, відповідно до затвердженої Програми» та виключити слово «поетапне» з усіх частин Комплексного плану.
Програма відселення населення з селища Нові Білярі – це комплекс заходів з перенесення житлової забудови селища Нові Білярі до м. Південне Південнівської міської територіальної громади (далі Програма).
Програма повинна реалізовувати конституційні гарантії жителів селища Нові Білярі на безпечне життя і здоров'я довілля, містити з механізмами незалежної оцінки майна та компенсації за його втрату, мати визначені джерела фінансування та регламентовані строки її початку і закінчення.
Відселення населення з селища Нові Білярі проводити виключно за даною Програмою.
2. Встановити мораторій (тимчасову заборону) на відчуження земель комунальної власності селища Нові Білярі в межах житлової забудови до повної реалізації Програми відселення населення з селища Нові Білярі.
3. Забезпечити гарантії повного та безперервного функціонування: житлової інфраструктури, комунальних підприємств та закладів освіти і культури, приватних підприємств та організацій з соціального і побутового обслуговування населення до повної реалізації Програми відселення населення з селища Нові Білярі.



4. Створити Інвестиційний паспорт селища Нові Білярі з чіткими та прозорими умовами і правилами забудови території інвестором (інвесторами).
5. Встановити умови та обмеження на будівництво промислових об'єктів на території селища Нові Білярі до повної реалізації Програми відселення населення з селища Нові Білярі.

На наше переконання, затвердження Комплексного плану має передбачати обов'язкову та невідкладну розробку і затвердження Південнівською міською радою зазначених програм і заходів.

Відповідь прошу надати письмово у встановлений законом строк на адресу: 67550 Одеська область, Одеський район смт. Нові Білярі вул. Мала, буд. 15 або на електронну адресу – a.nalysnyk@ukr.net.

Голова



О.І. Налісник

13
Начальнику управління
архітектури та містобудування
Південнівської міської ради
Одеського району Одеської області
Сергію Оришачі

Каменної Ірини Олександрівни
65408, вул. Т.Г.Шевченко, буд.7, кв.8, м. Південне
Одеського району Одеської області
тел. 0679668646

Заява

Прошу внести зміни до проекту містобудівної документації на місцевому рівні «Комплексний план просторового розвитку території Південнівської міської територіальної громади Одеського району Одеської області», а саме: виключити відомості щодо охоронної зони навколо об'єкта культурної спадщини – стародавнього поселення за місцем розташування земельної ділянки з кадастровим номером 5122785800:01:002:0910, що належить мені, Каменній Ірині Олександрівни на праві приватної власності.

Підставою для необхідності виключення (приведення у відповідність) вказаної охоронної зони стосовно неіснуючих об'єктів культурної спадщини є


лист Управління культури, національностей, релігій та охорони об'єктів культурної спадщини Одеської ОДА від 23.06.2017 №01-17/1620сп та додатки до нього (додається). В даному листі та витязі зі звіту про проведення археологічних розвідок із правом шурфування на території Одеської області в 2017 році старшого наукового співробітника відділу археології Криму та Північно-Західного Причорномор'я Інституту археології НАН України, доктора історичних

наук Іванової С.В., встановлено, що на земельній ділянці, яка належить Каменній Ірині Олександрівни (кадастровий номер 5122785800:01:002:0910) на території

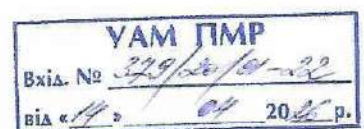
Сичавської сільської ради Лиманського району Одеської області відсутні археологічні залишки життєдіяльності стародавнього населення.

Додатки:

1. Копія інформаційної довідки з державного реєстру речових прав на нерухоме майно на 1 арк в 1 прим.
2. Копія листа Управління культури, національностей, релігій та охорони об'єктів культурної спадщини Одеської ОДА від 23.06.2017 №01-17/1620сп та Додатки до нього на 3 арк. в 1 прим.
3. Копія рахунка- фактури за оплачення археологічного обстеження від 13.07.2017 року.
4. Копія Витягу зі Звіту про проведення археологічних розвідок із правом шурфування на території Одеської області в 2017 році.

І.О. Каменна. 

14.04. 2026 р.



ВИТЯГ**з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності**

Індексний номер витягу: 226388555
Дата, час формування: 01.10.2020 12:43:32
Витяг сформовано: Приватний нотаріус Орзіх Ю.Г., Лиманський районний нотаріальний округ, Одеська обл.
Підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 41736197, дата і час реєстрації заяви 01.10.2020 12:28:29

Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 2182733551227
Об'єкт нерухомого майна: земельна ділянка
Кадастровий номер: 5122785800:01:002:0910
Опис об'єкта: Площа (га): 1.1166, Дата державної реєстрації земельної ділянки: 15.11.2018, орган, що здійснив державну реєстрацію земельної ділянки: відділ у Лиманському районі Головного управління Держгеокадастру в Одеській області
Склад угідь: Вид угіддя: рілля, Площа (га): 1.1166, Дата державної реєстрації земельної ділянки: 15.11.2018
Цільове призначення: для ведення товарного сільськогосподарського виробництва

Актуальна інформація про право власності

Номер запису про право власності / довірчої власності: 38457026

Тип права власності: Право власності
Дата, час державної реєстрації: 01.10.2020 12:28:29
Державний реєстратор: приватний нотаріус Орзіх Юрій Геннадійович, Лиманський районний нотаріальний округ, Одеська обл.
Підстава для державної реєстрації: свідоцтво про право на спадщину, серія та номер: 828, виданий 01.10.2020, видавник: п.н. Лиманського РНО Одеської області Орзіх Ю.Г.
Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (з відкриттям розділу), індексний номер: 54357904 від 01.10.2020 12:37:56, приватний нотаріус Орзіх Юрій Геннадійович, Лиманський районний нотаріальний округ, Одеська обл.
Форма власності: приватна
Розмір частки: 1/1
Власники: Каменна Ірина Олександрівна, реєстраційний номер облікової картки платника податків: 2699617288, УНЗР: 19731129-02263, країна громадянства: Україна

Витяг сформував: Орзіх Ю.Г.





**ОДЕСЬКА ОБЛАСНА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ
УПРАВЛІННЯ КУЛЬТУРИ, НАЦІОНАЛЬНОСТЕЙ, РЕЛІГІЙ
ТА ОХОРОНИ ОБ'ЄКТІВ КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ**

вул. Канатна, 83, м. Одеса, 65107, телефон (048) 722-04-15 факс (048) 728-38-20

веб-сайт: culture.odessa.gov.ua Код ЄДРПОУ 40055626

23.06.2017 № 01-17/1620/17
на № _____

Гр. Каменній Ірині Олександрівні

67555 вул. Чорноморська, 24, с. Сичавка,
Лиманський район, Одеська область

Управління культури, національностей, релігій та охорони об'єктів культурної спадщини облдержадміністрації розглянуло Ваше звернення щодо надання інформації стосовно розповсюдження культурного шару пам'яток археології на земельній ділянці загальною площею 1,12 га, її історичної цінності, наявності документації, яка підтверджує факт знаходження об'єкту культурної спадщини.

Зазначена земельна ділянка розташована на південь від с. Сичавка Лиманського району Одеської області, на узбережжі Чорного моря та перебуває у власності гр. Каменної Ірини Олександрівні загальною площею 1,12 га за заповітом Царюк Лідії Олександрівни (померлої), серія ВАР № 911574 від 29.12.2003 зареєстровано в реєстрі за № 1960, посвідчено приватним нотаріусом Марченко О.М. Комінтернівського районного нотаріального округу Одеської області. Земельна ділянка належала Царюк Лідії Олександрівні згідно державного акту на право приватної власності на землю серія І –ОД № 075467 виданого на підставі розпорядження Комінтернівської райдержадміністрації Комінтернівського району Одеської області від 11 червня 2003 року № 381, площею 1,12 га, для ведення товарного сільськогосподарського виробництва на території Сичавської сільської ради, масив 3 ділянка № 11, зареєстрованого в Книзі записів державних актів на право приватної власності на землю за № 152 від 20 червня 2003 року.

Згідно акту про перенесення в натуру меж земельної ділянки від 16 червня 2003 року на підставі розпорядження Комінтернівської районної державної адміністрації від 11 червня 2003 року № 381 «Про передачу земельних часток (паїв) в натуру із земель колективної власності колишнього АРКП ім. Горького» власниці сертифіката серії ОД № 0253387 гр. Царюк Лідії Олександрівні від 16 червня 2002 року, суміжним власником її земельної ділянки є Ободовський О.В. (схема розташування земельної ділянки Ободовського О.В. за ТЕО додається), що свідчить про існування встановленого обмеження за кодом 01:02 – охоронна зона навколо об'єкта культурної спадщини земельної ділянки, що належить гр. Камінній Ірині Олександрівні (спадкоємиці Царюк Лідії Олександрівни).

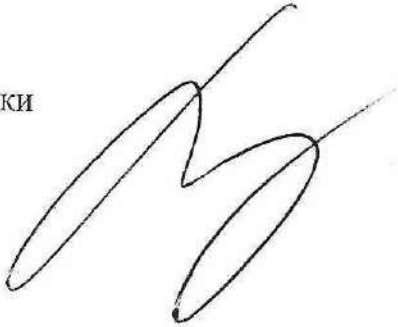
У складі архівної документації управління відсутні (крім даних за ТЕО) відомості щодо існування об'єкта археологічної спадщини (поселення), розташованого на південь від с. Сичавка на узбережжі Чорного моря Лиманського району Одеської області, в зоні розповсюдження культурного шару якого знаходиться земельна ділянка гр. Каменній Ірині Олександрівні

Разом з цим повідомляємо, що територія узбережжя Чорного моря насичена пам'ятками археології місцевого та національного значення. Наземні позначення археологічних об'єктів, особливо такої категорії пам'яток як ґрунтові могильники, розорювані курганні насипи (зберігається тільки центральне поховання), бувають виявлені в ході будівництва.

Також повідомляємо, що згідно ст. 22 Закону України «Про охорону археологічної спадщини», юридичні і фізичні особи, дії або бездіяльність яких завдали шкоди археологічній спадщині, несуть відповідальність відповідно до законодавства України.

Додаток: 1 арк. в 1 прим.

Тимчасово виконуючий обов'язки
начальника управління



О.В. Воробйова

Начальнику управління культури,
національностей , релігій та охорони
об`єктів культурної спадщини
Одеської облдержадміністрації
О.В.Олійник

Шановна Олена Володимирівна !

Разом з цим направляємо Вам витяг зі звіту про проведення археологічної розвідки на земельній ділянці , розташованій за адресою:
Одеська область, Лиманський район , с . Сичавка , виконаної на підставі «відкритого листа на проведення наукового дослідження археологічної спадщини» (форма 6) , виданого 30.03.2017 р. на ім`я провідного наукового співробітника відділу археології Криму та Північно-Західного Причорномор`я Інституту археології НАН України , доктора історичних наук С.В. Іванової № (156/01181)

Директор Інституту археології НАНУ,
завідуючий відділу археології Криму
Та Північно-Західного Причорномор`я
ІА НАНУ , чл.-кореспондент НАНУ

В.П. Чабай

**Витяг зі звіту
про проведення археологічних розвідок**

**із правом шурфування на
році.**

території Одеської обл., в 2017

Обстеження земельної ділянки біля с. Сичавка Лиманського (Комінтернівського) району Одеської області (площа 1.12 га) виконувалось згідно звернення гр. Каменної Ірини Олександрівни. Земельна ділянка розташована на території Сичавської сільської ради : масив 3 , діл. № 11.

Ця ділянка була передана гр. Каменній Ірині Олександрівній у приватну власність для ведення товарного сільськогосподарського виробництва на підставі розпорядження Комінтернівської райдержадміністрації Комінтернівського району Одеської області від 16 червня 2003 року.

Ділянка прямокутної форми знаходиться на відстані біля 400 м. на схід від м. Южний Одеської обл., на лівому (східному) березі водойми (Сичавська балка). Вона є частиною великого орного поля (біля 19 га), розташованого у верхній частині схилу східного берегу балки. Поле має невеликий схил до заходу.

Південна частина поля (та дослідженої ділянки) закінчується обривом висотою біля 4 м над рівнем моря.

Згідно до представленої документації на полі , де розташована ця ділянка , знаходиться поселення

Скіфської культури. Мусимо зауважити, що даних про це поселення в спеціальній літературі та архівах

нами не виявлено. Археологічного матеріалу при обстеженні ділянки виявлено не було. Відсутні будь-які

сліди життєдіяльності давнього населення у вигляді будівельних залишків або інших артефактів.

В профілі обриву також не виявлено аніяких слідів давніх споруд (наприклад фундаментів жител, господарських ям тощо).

Заключення : на обстеженій ділянці пам'яток археології (у тому числі залишків скіфського поселення) не виявлено.

Старший науковий співробітник відділу археології Криму та Північно-Західного Причорномор'я Інституту археології НАН України , доктор історичних наук
28.04.2017

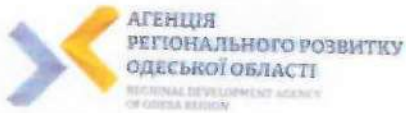
/С.В.Іванова/



MAYORS' CLUB



ECONOMY OF TRUST



АГЕНЦІЯ РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ REGIONAL DEVELOPMENT AGENCY OF ODESSA REGION



ГО "Майбутня платформа сталого розвитку"

ОРГАНІЗАЦІЙНИЙ КОМПІТЕТ UMEDA

"ПРИЧОРНОМОРСЬКИЙ ФОРУМ СТАЛОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД В КОНТЕКСТІ ВІДБУДОВИ УКРАЇНИ"

Громадська організація "Майбутня платформа сталого розвитку" 65481, Україна, Одеська область, місто Південне, пл. Перемоги 2, п/р № UA423006140000026002500605912 в АТ "КРЕДІ АГРИКОЛЬ БАНК" МФО 300614, ЄДРПОУ 14361575,

<https://koblivska-gromada.gov.ua>, kiluvnik@gmail.com, +38(050) 949-18-10

№ 5

від 07.04.2026 р.

- Міському голові Південнівської міської територіальної громади
- ✓ Новацькому В.М.
- Секретарю Південнівської міської ради
- Чугуннікову І.В.
- Голові робочої групи по розробленню
- Комплексного плану просторового розвитку території Південнівської міської територіальної громади Одеського району Одеської області
- Оришакі С.М.

Щодо уточнення пропозицій з розвитку енергетичної інфраструктури під час розроблення Комплексного плану просторового розвитку території Південнівської міської територіальної громади.

Шановні колеги!

Щиро дякую за розгляд мого листа-пропозиції вих. № 2 від 09.03.2026 р. щодо врахування пропозицій з розвитку енергетичної інфраструктури під час розроблення Комплексного плану просторового розвитку території Південнівської міської територіальної громади, а також за надані роз'яснення.

З урахуванням викладених у Вашому листі зауважень вважаю за необхідне надати додаткові уточнення щодо суті поданих пропозицій.

Насамперед зазначу, що подані пропозиції мали на меті не розроблення детальних технічних рішень або безпосереднє проєктування конкретних ліній електромереж у складі Комплексного плану просторового розвитку території громади. Їх основною метою було врахування на рівні просторового та стратегічного планування можливості розвитку сучасної енергетичної інфраструктури, пов'язаної з:

- об'єктами відновлюваної енергетики;
- системами накопичення електричної енергії;

інфраструктурою виробництва зеленого водню;

ПІВДЕННІВСЬКА МІСЬКА РАДА
Одеського району Одеської області
м. Південне
пр. Григорівського десанту, 18

вх. № 540/01-02 від 08.04.2026

YAM PMP
Вх. № 349/06-18
від 07.04.2026 р.

ВИКОНАВЧИЙ КОМПІТЕТ
ПІВДЕННІВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ
ОДЕСЬКОГО РАЙОНУ
ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ

65481, Одеська область, місто Південне,
проспект Григорівського десанту, будинок 18

вх. № 349/06-18 від 07.04.2026

- інфраструктурою виробництва зеленого аміаку;
- інтеграцією енергетичних об'єктів з портовою, транспортною та промисловою інфраструктурою регіону;
- формуванням міжмуніципального енергетичного кластеру.

У зв'язку з цим прошу розглядати зазначені пропозиції саме як концептуальні та стратегічні орієнтири, що можуть бути враховані у документах просторового розвитку громади в частині перспективних напрямів використання території, розвитку інженерної та промислової інфраструктури, а також формування передумов для майбутніх інвестиційних проєктів.

Щодо питання розвитку інфраструктури виробництва зеленого водню та зеленого аміаку на території нинішнього Одеського припортового заводу, приймаю до уваги надане Вами роз'яснення про те, що чинна містобудівна документація та проєктні рішення у складі Комплексного плану вже передбачають можливість розміщення виробничих потужностей з виробництва аміаку, водню та карбаміду на відповідній території.

Разом з тим вважаю доцільним, у разі можливості, відобразити в аналітичній та стратегічній логіці документів громади також актуальність розвитку саме низьковуглецевих та енергоорієнтованих моделей промислового виробництва, зокрема зеленого водню та зеленого аміаку, з урахуванням:

- сучасних тенденцій декарбонізації промисловості;
- зниження залежності виробництва від природного газу;
- наявності портово-промислової інфраструктури;
- перспектив інтеграції з відновлюваною енергетикою та системами накопичення енергії;
- можливостей міжмуніципальної кооперації між Південнівською, Визирською та Коблівською територіальними громадами.

Щодо концепції «енергетичного острова», погоджуюся, що зазначене питання виходить за межі компетенції однієї територіальної громади та потребує розгляду на державному рівні. Водночас дана пропозиція подавалася не як прохання до її детального відображення у складі Комплексного плану, а як довгострокова концепція регіонального розвитку, пов'язана з перспективами використання енергетичного потенціалу акваторії Чорного моря, розвитку офшорної генерації, накопичення енергії та формування нової експортно-енергетичної інфраструктури.

У зв'язку з цим прошу, за можливості, розглядати її як елемент загальної стратегічної візії розвитку Південнівської громади та її потенційної ролі у формуванні енергетичного кластеру Південного регіону України.

Окремо повідомляю, що питання, порушені у попередньому зверненні, а саме:

- щодо Меморандуму про співпрацю;
- щодо Стратегії розвитку громади;
- щодо підтримки ініціативи масштабування проєкту «Енергетичний хаб Коблеве»;
- щодо формування міжвідомчої робочої групи;
- щодо можливості включення проєкту до програм державного та регіонального відновлення і розвитку, — будуть додатково опрацьовані та, відповідно до наданих Вами рекомендацій, направлені окремим листом до управління економіки Південнівської міської ради.

З огляду на те, що частина поданих пропозицій стосується нових для муніципального рівня напрямів енергетичної трансформації, зокрема виробництва зеленого водню та зеленого аміаку, додатково до цього листа буде підготовлено коротку аналітичну записку з поясненням енергетичної, економічної та стратегічної доцільності розвитку таких рішень у зв'язку з портово-промисловою інфраструктурою Південнівської громади.

Додатково звертаю увагу, що концептуальні підходи – Тези, викладені у поданих пропозиціях, плануються до представлення у травні 2026 року на XXVII Міжнародній науково-практичній конференції «Відновлювана енергетика та енергоефективність у XXI столітті», що проводиться за участю Інституту відновлюваної енергетики Національної академії наук України (Тези додаються).

З огляду на викладене, прошу, у разі можливості, врахувати у матеріалах Комплексного плану або супровідних аналітичних і стратегічних документах такі положення:

1. Перспективність розвитку на території громади сучасної енергетичної інфраструктури, пов'язаної з ВДЕ, системами накопичення енергії, виробництвом водню та аміаку.
2. Доцільність інтеграції енергетичної інфраструктури з портово-промисловим комплексом та логістичними можливостями громади.
3. Роль Південнівської громади як одного з ключових елементів міжмуніципального енергетичного кластеру Південного регіону України.

Ще раз дякую за предметний розгляд звернення та надані роз'яснення.

З повагою,

Член робочої групи по розробленню

Комплексного плану просторового розвитку території

Південнівської міської територіальної громади


Одеського району Одеської області,

Уповноважений ГО «Команда майбутнього»,

ГО «Майбутня платформа сталого розвитку»,

Голова організаційного комітету

«Причорноморського форуму сталого розвитку

територіальних громад в контексті відбудови України»  Киливник В.П.

Додаток:

- Аналітична записка, підготовлена експертом з енергетики та сталого розвитку Масловим Ю.В., щодо стратегічної доцільності розвитку виробництва зеленого водню та зеленого аміаку в контексті розвитку Південнівської громади.
- Тези: «КОНЦЕПЦІЯ ЕНЕРГЕТИЧНОГО ХАБУ “КОБЛЕВЕ” ЯК МОДЕЛІ ДЕЦЕНТРАЛІЗОВАНОЇ ГЕНЕРАЦІЇ ТА ВОДНЕВОЇ ТРАНСФОРМАЦІЇ ПРИЧОРНОМОРЬСЬКОГО РЕГІОНУ УКРАЇНИ З УРАХУВАННЯМ ДАНСЬКОГО ДОСВІДУ».

АНАЛІТИЧНА ЗАПИСКА

щодо стратегічної доцільності розвитку виробництва зеленого водню та зеленого аміаку для Південнівської міської територіальної громади.

У межах розгляду пропозицій щодо розвитку сучасної енергетичної інфраструктури Південнівської міської територіальної громади доцільно окремо пояснити, чому теми зеленого водню та зеленого аміаку сьогодні мають не лише технологічне, а й стратегічне значення. Це особливо важливо для територій, де поєднуються промислові майданчики, портова інфраструктура, логістика та потенціал для розвитку нової енергетики. Саме в такому контексті і розглядалися пропозиції, подані у листі щодо Комплексного плану просторового розвитку громади.

Традиційно аміак виробляється з використанням природного газу. Саме газ є основою для отримання водню, без якого виробництво аміаку неможливе. Однак сучасний розвиток енергетики відкриває іншу можливість. Якщо територія або регіон мають доступ до значних обсягів електроенергії, особливо з відновлюваних джерел, водень можна отримувати не з газу, а шляхом електролізу води. У такому випадку електроенергія фактично стає новою базою для виробництва водню, а далі — і аміаку. Саме такий аміак і називають зеленим.

Цінність цього підходу полягає в тому, що він дозволяє поступово зменшувати залежність промисловості від природного газу, знижувати вуглецевий слід виробництва та відкривати перспективу для модернізації існуючих промислових об'єктів відповідно до нових європейських та світових тенденцій. Для промислових і портових територій це означає не просто екологічну модернізацію, а можливість зайняти нове місце в майбутній економіці, де все більшого значення набувають низьковуглецеві продукти, енергетична стійкість та нова логістика.

Для Південнівської громади ця тема є особливо актуальною. Наявність портової інфраструктури, промислової бази, логістичних можливостей та потенційна інтеграція з проєктами у сфері відновлюваної енергетики створюють передумови для того, щоб громада розглядалася не лише як територія традиційної промисловості, а як один із можливих вузлів нової енергетичної та промислової трансформації Південного регіону України. У цьому сенсі розвиток зеленого водню та зеленого аміаку може мати значення не лише для окремого підприємства, а й для міжмуніципальної кооперації, інвестиційної привабливості та довгострокового економічного розвитку.

Водночас важливо підкреслити, що врахування таких напрямів у документах просторового або стратегічного планування не означає негайного початку будівництва конкретних об'єктів. Йдеться насамперед про формування

сучасного бачення розвитку громади, яке враховує перспективи енергетичної трансформації, декарбонізації промисловості та можливості майбутніх інвестиційних рішень. Саме тому доцільно розглядати теми зеленого водню та зеленого аміаку як частину стратегічної рамки розвитку громади, пов'язаної з її промисловим, портовим та енергетичним потенціалом.

З огляду на викладене, врахування зазначених підходів у стратегічному баченні розвитку Південнівської громади є доцільним і відповідає сучасній логіці економічної, енергетичної та інфраструктурної трансформації регіону.

З повагою,
Експерт з енергетики та сталого розвитку
ГО «Майбутня платформа сталого розвитку»
07.04.2026 р.

Ю.В. Маслов

КОНЦЕПЦІЯ ЕНЕРГЕТИЧНОГО ХАБУ «КОБЛЕВЕ» ЯК МОДЕЛІ ДЕЦЕНТРАЛІЗОВАНОЇ ГЕНЕРАЦІЇ ТА ВОДНЕВОЇ ТРАНСФОРМАЦІЇ РЕГІОНУ

Ю. В. Маслов¹, В. П. Киливник², Ю. Л. Борзунов³, О. В. Зур'ян⁴

¹ Коблівська територіальна громада, Україна

² Коблівська територіальна громада; ГО «Майбутня платформа сталого розвитку», Україна

³ ТОВ «Продукт сонячного світла», Україна

⁴ Інститут відновлюваної енергетики НАН України

Запропоновано концепцію енергетичного хабу Коблівської територіальної громади як масштабованої моделі розвитку децентралізованої відновлюваної енергетики та довгострокової водневої трансформації регіону. Модель розглядає інтеграцію вітрової та сонячної генерації, систем накопичення енергії (BESS) та алгоритмічного управління енергетичними потоками з урахуванням мережевих обмежень і потреб критичної інфраструктури. Показано, що поєднання відновлюваної генерації, систем накопичення та інституційної моделі енергетичного кооперативу створює передумови для формування регіонального енергетичного кластеру та інтеграції у перспективну Чорноморську водневу долину.

Ключові слова: енергетичний хаб, децентралізована генерація, відновлювана енергетика, BESS, зелений водень, енергетичний кооператив, воднева економіка.

ORCID: [0009-0009-3060-2575](https://orcid.org/0009-0009-3060-2575); [0009-0006-0583-644X](https://orcid.org/0009-0006-0583-644X); [0000-0002-2391-1611](https://orcid.org/0000-0002-2391-1611);
Тези конференції. Секція «Комплексні проблеми енергетичних си

CONCEPT OF THE "KOBLEVE ENERGY HUB" AS A MODEL OF DECENTRALIZED GENERATION AND HYDROGEN TRANSFORMATION OF THE REGION

Y. V. Maslov¹, V. P. Kylyvnyk², Y. L. Borzunov³, O. V. Zurian⁴

¹ Kobleve Territorial Community, Ukraine

² Kobleve Territorial Community; NGO "Future Platform for Sustainable Development", Ukraine

³ LLC "Solar Light Product", Ukraine

⁴ Institute of Renewable Energy of the National Academy of Sciences of Ukraine

A concept of an energy hub for the Kobleve territorial community as a scalable model for the development of decentralized renewable energy and long-term hydrogen transformation of the region is proposed. The model considers the integration of wind and solar generation, battery energy storage systems (BESS), and algorithm-based energy management taking into account grid constraints and the needs of critical infrastructure. It is shown that the integration of renewable generation, energy storage systems and an institutional model of a community energy cooperative creates conditions for the formation of a regional energy cluster and its integration into the future Black Sea hydrogen valley.

Key words: energy hub, decentralized generation, renewable energy, battery energy storage system, green hydrogen, energy cooperative, hydrogen economy.

ORCID: [0009-0009-3060-2575](https://orcid.org/0009-0009-3060-2575); [0009-0006-0583-644X](https://orcid.org/0009-0006-0583-644X); [0000-0002-2391-1611](https://orcid.org/0000-0002-2391-1611);

В умовах зростання викликів енергетичної безпеки, необхідності декарбонізації економіки та інтеграції відновлюваних джерел енергії актуальним стає пошук моделей розвитку децентралізованих енергетичних систем на рівні територіальних громад. Сучасні тенденції розвитку енергетики свідчать про необхідність переходу від централізованих моделей енергопостачання до інтегрованих енергетичних систем, що поєднують локальну генерацію, системи накопичення енергії та перспективні технології виробництва водню. У цьому контексті формування енергетичних хабів розглядається як один із інструментів підвищення стійкості енергосистеми, розвитку нових індустрій та інтеграції регіонів у глобальні енергетичні ринки.

Предметом дослідження є концептуальна модель енергетичного хабу «Коблеве», що розглядається як масштабована система розвитку децентралізованої генерації та подальшої інтеграції водневих технологій. Коблівська територіальна громада Миколаївської області розташована у Причорноморському регіоні України, який характеризується значним потенціалом розвитку відновлюваної енергетики. За результатами експертних оцінок Інституту відновлюваної енергетики НАН України, сумарний потенціал встановленої потужності вітроенергетичних установок на території громади може становити близько 1586 МВт, що створює передумови

для формування значного обсягу генерації електроенергії. Водночас аналіз придатних територій для розміщення сонячних електростанцій показує, що близько 21 % площі громади можуть бути використані для встановлення фотоелектричних модулів, що доповнює вітрову генерацію та формує збалансований енергетичний потенціал території.

Концепція енергетичного хабу передбачає створення інтегрованої системи генерації та управління енергетичними потоками, що поєднує вітрову генерацію, сонячну генерацію та системи накопичення енергії. Базова архітектура системи ґрунтується на принципі взаємодії BEC–CEC–BESS, що дозволяє забезпечити балансування виробництва та споживання електроенергії, зменшити навантаження на зовнішні мережі та підвищити енергетичну автономність громади. Такий підхід створює основу для формування стійкої енергетичної системи, здатної адаптуватися до змінних режимів генерації відновлюваних джерел енергії.

Окремою складовою концепції є застосування алгоритмічного підходу до управління енергетичною системою громади. Такий підхід передбачає використання моделей оптимізації режимів генерації, накопичення та споживання електроенергії з урахуванням мережевих обмежень, профілів навантаження та пріоритетів забезпечення критичної інфраструктури. Важливою складовою моделі є інституційна структура розвитку енергетичної системи громади. У межах концепції передбачається створення енергетичного кооперативу, що дозволяє залучити до реалізації проєкту органи місцевого самоврядування, комунальні підприємства, бізнес та жителів громади. Такий підхід сприяє формуванню локальної економічної цінності, підвищенню інвестиційної привабливості території та створенню умов для розвитку індустріального кластеру на основі відновлюваної енергетики.

Важливим елементом концепції є адаптація міжнародного досвіду розвитку децентралізованої енергетики, зокрема данських моделей енергетичних кооперативів та енергетичних островів. Під час розробки концептуальної моделі «Енергетичного хабу Коблеве» використано підходи, апробовані у проєктах Middelgrunden (Копенгаген) та Samsø Energy Academy (Данія), не як готове рішення, а як основу для формування локально адаптованої моделі з урахуванням українських технічних, мережевих, регуляторних та безпекових умов. Такий підхід дозволяє поєднати принципи демократичної енергетики, локальної участі громади та довгострокового стратегічного планування з потребами підвищення енергетичної стійкості території. Одним із елементів науково-прикладної новизни роботи є запропонований підхід до імплементації та адаптації данського досвіду енергетичних островів до умов прибережної громади Причорноморського регіону України.

Подальший розвиток енергетичного хабу пов'язується з інтеграцією енергетичної інфраструктури громади з регіональними промисловими та портовими об'єктами Причорноморського регіону. У цьому контексті розглядається можливість використання надлишкової відновлюваної генерації для виробництва зеленого водню з подальшим використанням його у хімічній промисловості, транспортній інфраструктурі та енергетичних системах. Зокрема, перспективним напрямом є інтеграція енергетичного хабу з промисловими підприємствами регіону, що дозволяє розглядати водень як елемент декарбонізації існуючих виробничих процесів та формування нових енергетичних продуктів, зокрема зеленого аміаку.

У довгостроковій перспективі розвиток енергетичного хабу «Коблеве» може розглядатися як один із елементів формування Чорноморської водневої долини, що передбачає створення інтегрованої регіональної системи виробництва, зберігання та експорту зеленого водню. Така система може включати офшорну вітрову генерацію, виробництво водню на основі електролізу, портову інфраструктуру для транспортування енергоресурсів та інтеграцію з європейською водневою мережею. Реалізація подібної моделі створює передумови для формування нової енергетичної ролі Причорноморського регіону України та його інтеграції до європейського ринку чистої енергії.

Висновок:

У роботі запропоновано концептуальну модель енергетичного хабу «Коблеве» як масштабовану модель розвитку децентралізованої відновлюваної енергетики територіальної громади. Показано, що поєднання вітрової та сонячної генерації, систем накопичення енергії та кооперативної моделі управління створює передумови для формування стійкої енергетичної інфраструктури. Запропонована архітектура енергетичного хабу забезпечує можливість поетапного переходу від локальної генерації до впровадження технологій виробництва зеленого водню та формування регіонального енергетичного кластеру. Окрему науково-прикладну цінність становить адаптація данського досвіду енергетичних кооперативів та енергетичних островів до умов Коблівської територіальної громади. Отримані результати свідчать про перспективність використання моделі енергетичних хабів як інструменту енергетичної трансформації територіальних громад України та їх інтеграції до майбутньої європейської водневої економіки.

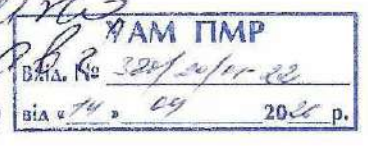
ПОСИЛАННЯ

1. IEA. The Future of Hydrogen: Seizing Today's Opportunities. International Energy Agency, Paris, 2019.
2. European Commission. A hydrogen strategy for a climate-neutral Europe. Brussels, 2020.
3. Мхітарян Н. М., Кудря С. О., Зур'ян О. В. Концепція створення інтерактивної карти інвестиційної привабливості зеленого водню в Україні. Відновлювана енергетика. 2025. №2. С. 151–161. [https://doi.org/10.36296/1819-8058.2025.2\(81\).151-161](https://doi.org/10.36296/1819-8058.2025.2(81).151-161)
4. Кудря С. О., Зур'ян О. В. Принципи формування шару інвестиційної привабливості у ПС-карті проєктів зеленої водневої енергетики. Відновлювана енергетика. 2025. №3. С. 145–154. [https://doi.org/10.36296/1819-8058.2025.3\(82\).145-154](https://doi.org/10.36296/1819-8058.2025.3(82).145-154)
5. Matiakh S., Ausheva N., Kardashov O., Bondarenko D. Determination of the photovoltaic potential of territorial communities of Ukraine using geoinformation systems. Відновлювана енергетика. 2025. №4 (83) . С. 165–188. [https://doi.org/10.36296/1819-8058.2025.4\(83\).165-188](https://doi.org/10.36296/1819-8058.2025.4(83).165-188)
6. Зур'ян О. В., Толкунов А. С., Омельченко Т. В. Врахування ризику при дослідженні інвестиційної привабливості об'єктів геотермальної енергетики. Вісник КНУ ім. Т. Шевченка. Геологія. 2025. №2 (109). С. 97–103. <https://doi.org/10.17721/1728-2713.109.13>
7. Четверик Г. О. та ін. Потенціал біоводню з агровідходів у територіальних громадах. Відновлювана енергетика. 2025. №4. С. 312–329. [https://doi.org/10.36296/1819-8058.2025.4\(83\).312-329](https://doi.org/10.36296/1819-8058.2025.4(83).312-329)
8. Маслов Ю. В. Системи керування електроприводами з елементами нечіткої логіки та штучного інтелекту. Таврійський науковий вісник. Серія: Технічні науки. 2025. №1 (5), С. 218–230. <https://doi.org/10.32782/tnv-tech.2025.5.1.23>
9. Маслов Ю. В. Техніко-економічне моделювання виробництва «зеленого» аміаку на основі електролізного водню: оцінка ефективності ретрофіту заводів у дії. Науковий вісник Таврійського державного агротехнологічного університету. 2025. №15(2), С. 197–204. <https://doi.org/10.32782/2220-8674-2025-15-2-23>
10. Маслов Ю. В., Борзунов Ю. Л. Автоматизація процесів у транспортних електромеханічних системах на базі IoT-технологій. Інформаційні технології та суспільство. 2025 №4 (19). С. 106–112. <https://doi.org/10.32689/maup.it.2025.4.18>

Назва муніципального управління
 архітектури та містобудування
 Хмельницької міської ради
 Одеського району
 Одеської області
 Сергію Корішняку
 Розташувати будинок на
 Вікторівна 67555
 вул. Набережна 19 с. Сизівка
 Одеського району
 Одеської обл.
 097264 3742

Забава

Прошу вкласти знімки до
 проекту містобудівної документації
 на місцевому рівні
 (комплексний план просторового
 розвитку території Хмельницької
 міської територіальної громади
 Одеського району Одеської області)
 а саме: викласти відомості
 про охоронюючий захар навколо об'єкта
 культурної спадщини «Тародавинське
 поселення» за місцем розташування
 земельної ділянки № кадастровий
 номером 5122.7858.00:01:002:0730
 що належить мені Розташувати
 будинок Вікторівна на пр. Набережна
 приватної власності (29 літ)





**ОДЕСЬКА ОБЛАСНА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ
УПРАВЛІННЯ КУЛЬТУРИ, НАЦІОНАЛЬНОСТЕЙ, РЕЛІГІЙ
ТА ОХОРОНИ ОБ'ЄКТІВ КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ**

вул. Канатна, 83, м. Одеса, 65107, телефон (048) 722-04-15 факс (048) 728-38-20

веб-сайт: culture.odessa.gov.ua Код ЄДРПОУ 40055626

23.06.2017 № 01-17/1619 ст
на № _____

Гр. Почтаренко Людмилі Вікторівні

67555 вул. Набережна, 19, с. Сичавка,
Лиманський район, Одеська область

Управління культури, національностей, релігій та охорони об'єктів культурної спадщини облдержадміністрації розглянуло Ваше звернення щодо надання інформації стосовно розповсюдження культурного шару пам'яток археології на земельній ділянці загальною площею 1,1168 га (кадастровий номер 5122785800:01:002:0730), її історичної цінності, наявності документації, яка підтверджує факт знаходження об'єкту культурної спадщини.

Зазначена земельна ділянка розташована на південь від с. Сичавка Лиманського району Одеської області, на узбережжі Чорного моря та перебуває у власності гр. Почтаренко Людмили Вікторівни на підставі свідоцтва про право власності, серія та номер: 1653545, виданий 27.03.2013, видавник: Реєстраційна служба Комінтернівського районного управління юстиції Одеської області, рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (з відкриттям розділу), індексний номер: 1162356 від 27.03.2013, для ведення товарного сільськогосподарського виробництва на території Сичавської сільської ради, масив 3, земельна ділянка 164, Лиманського району Одеської області.

Згідно з матеріалами Схеми землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель Комінтернівського району Одеської області, розробленими ДП „Одеський науково-дослідний та проектний інститут землеустрою”, погодженими в установленому порядку відділом Держкомзему у Комінтернівському районі, Комінтернівською районною державною адміністрацією, органом охорони об'єктів культурної спадщини Одеської обласної державної адміністрації на всю площу земельної ділянки (1,1168 га) за кадастровим номером 5122785800:01:002:0730, що належить Почтаренко Людмилі Вікторівні діє обмеження, зокрема охоронна зона навколо об'єкта культурної спадщини – стародавнього поселення (схема додається).

У складі архівної документації управління відсутні (крім даних за ТЕО) відомості щодо існування об'єкта археологічної спадщини (поселення), розташованого на південь від с. Сичавка на узбережжі Чорного моря Лиманського району Одеської області, в зоні розповсюдження культурного шару якого знаходиться земельна ділянка гр. Почтаренко Людмили Вікторівни.

Разом з цим повідомляємо, що територія узбережжя Чорного моря насичена пам'ятками археології місцевого та національного значення. Наземні позначення



Ділянка

Код району номер: 5122785800:01:002:0730
Тип власності: Приватна власність
Цільове призначення: Зарядка транспортного засобу
Площа: 1.1186 га

Власник: [Іванченко Олександр](#)
Регістраційний номер: [5122785800:01:002:0730](#)



ГРОМАДСЬКА ОРГАНІЗАЦІЯ

ГРОМАДА НОВИХ БІЛЯР

67550 Одеська область Одеський район селище Нові Біляри вул. Мала, буд. 15. +380639977846

Зв. №04.26/3

від «07» квітня 2026 року

Начальнику управління архітектури та
містобудування Південнівської міської ради
Одеської обл.
Орішака С.М.

Шановний Сергій Миколайовичу

Громадська організація «Громада Нових Біляри», діючи в інтересах мешканців смт Нові Біляри та керуючись ст. 21 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», надає наступні пропозиції до проєкту містобудівної документації:

1. Внесення змін до Генерального плану селища Нові Білярі

На переконання ГО, чинна редакція Генерального плану селища Нові Білярі, прийнятого у 2016 році плану не забезпечує належного балансу між промисловим розвитком портової зони та конституційними правами мешканців на безпечне життя і довкілля.

Пропонуємо перегляд наступних положень:

- Виключити терміни відселення (зазначено 2023, 2030 та 2036 роки) так як вони не відображають реального стану справ та були визначенні без ретельного аналізу процесів;
- Виключити по-етапний спосіб відселення, замінивши його на повне перенесення житлової забудови селища Нові Білярі до м. Південне, відповідно до затвердженої Програми.

2. До Комплексного плану просторового розвитку території Південнівської міської територіальної громади внести наступні зміни:

- Виключити термін «поетапне відселення» замінивши його на: «перенесення житлової забудови селища Нові Білярі до м. Південне, відповідно до затвердженої Програми.
- До п. 5.2 «План реалізації проєктних рішень містобудівної документації планувальні рішення генерального плану с-ща Нові Білярі» частині 4. **ВПРОВАДЖЕННЯ ПРОЄКТНИХ РІШЕНЬ** внести наступні зміни – у короткостроковий період розробити Програму перенесення житлової забудови селища Нові Білярі до м. Південне з механізмами незалежної оцінки та компенсації майна.

- актуалізувати екологічного зонування та санітарно-захисних зон (СЗЗ), шляхом перегляду меж СЗЗ усіх промислових об'єктів (діючих та перспективних) з урахуванням їх сумарного (кумулятивного) впливу на житлову забудову.

На наше переконання, затвердження Комплексного плану просторового розвитку території Південнівської міської територіальної громади має передбачати невідкладну та обов'язкову розробку Виконавчим комітетом Південнівської міської ради наступних програм та заходів:

1. Програму перенесення житлової забудови селища Нові Білярі до м. Південне з механізмами незалежної оцінки та компенсації майна.
2. Створення Інвестиційного паспорту селища Нові Білярі з чіткими та прозорими правилами і умовами забудови території інвестором (інвесторами).
3. Ввести обмеження на будівництво промислових об'єктів (надання дозволів) на території селища Нові Білярі до повної реалізації Програми перенесення житлової забудови селища Нові Білярі до м. Південне.

Відповідь прошу надати письмово у встановлений законом строк на адресу:
67550 Одеська область, Одеський район смт. Нові Білярі вул. Мала, буд. 15.

Голова Організації



О.І. Налисник