

## 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 проекту 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.

• Рекультивация 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 індустриального 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 компакту, 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 проєктних 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

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

Ключові об'єкти громадського обслуговування за планувальними зонами:

Північний вузол (мікрорайон «Північна-1», 6,6 га): проєктом 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

Проєктні 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 проєкту 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.

- Мультимодальні 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. м<sup>2</sup>.

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

- запроектовано 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. м<sup>2</sup>.
- 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 барбею.

#### 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. м<sup>2</sup>).

##### 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 затвердження КППР та СЕО розвиток громади може стати хаотичним, що призведе до забруднення вод, ґрунтів та руйнування екосистем.

У звіті про СЕО містяться ключові проектні 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 агропромисловництва. Це має підвищити частку відновлюваних джерел енергії в громаді до 30–40% та знизити викиди CO<sub>2</sub>.
- **Водна безпека:** Проект 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 лісгосподарського 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 проект 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

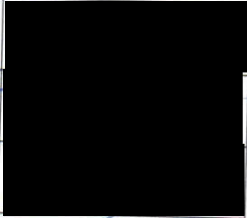
Секретар слухань \_\_\_\_\_



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	Дейнека А. М. (ВПО)	м. Південне	
6	Дейнека С. М. (ВПО)	м. Південне	
7	Максименко Т. М.	м. Південне	
8	Клименко В. П.	м. Південне	
9	Токарський О. Г.	ПП «Бест Ко	
10	Гончарук В. Д.	с. Сугавка	
11	Дашкевич А. М.	с. Сугавка	
12	Ободовська В. В.	с. Сугавка	
13	Лосицька С. Т.	м. Південне	
14	Величко С. О.	м. Південне	
15	Дішкова Т. П.	с. Кошари	
16	Яковлева Т. Ф. (ВПО)	м. Південне	
17	Мазник С. С.	с. Нові Тиняри	
18	Налишник О. І.	с. Нові Тиняри	
19	Морозай Т. Т.	с. Нові Тиняри	
20	Трошова А. А.	Нові Тиняри	

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