Фонтанська територіальна громада
Одеського району Одеської області

АНАЛІТИЧНИЙ ЗВІТ

за результатами моніторингу містобудівної документації населених пунктів Фонтанської територіальної громади Одеського району Одеської області за 2025 рік

(ПРОЕКТ)

Відділ містобудування та архітектури Фонтанської сільської ради Одеського району Одеської області, 2026

Склад та зміст

ЗМІСТ АНАЛІТИЧНОГО ЗВІТУ	

9.5.	Містобудівна документація с. Нова Дофінівка	
9.6.	Містобудівна документація с. Олександрівка	
9.7.	Містобудівна документація сщ. Світле	
9.8.	Моніторинг виконання проектних рішень містобудівної документації вищого рівня, передбачених на території щодо якої здійснюється містобудівний моніторинг	
9.9.	Моніторинг наявності та актуальності геопросторової інформації у відповідних базах даних на відповідну територію, відповідності форматів геопросторових даних містобудівної документації вимогам постанови Кабінету Міністрів України від 09 червня 2021 року № 632 «Про визначення формату електронних документів комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану населеного пункту, детального плану території»	
9.10.	Моніторинг відповідності містобудівної документації чиним нормативно-правовим актам	
10.	**Загальні висновки щодо доцільності внесення змін до містобудівної документації**	
10.1.	Аналіз звернень фізичних та юридичних осіб, що надійшли до сільської ради під час містобудівного моніторингу	
10.2.	Обґрунтування необхідності (у разі визначення такої) внесення змін у містобудівну документації за результатами містобудівного моніторингу	
11.	**Перелік джерел, які використані при підготовці аналітичного звіту**	

ДОДАТКИ	
1.	Копії пропозицій та зауважень про внесення змін до містобудівної документації, які надійшли до сільської ради під час моніторингу
2.	Наказ про проведення містобудівного моніторингу
3.	Наказ про затвердження містобудівного моніторингу (за результатами розгляду та затвердження)
4.	Довідка про громадське обговорення аналітичного звіту щодо містобудівного моніторингу (за результатами проведення обговорення)

ВСТУП

Містобудівний моніторинг - система спостережень, завданням якого є аналіз реалізації містобудівної документації, оцінка та прогноз стану і змін об'єктів містобудування, які проводяться відповідно до вимог містобудівної документації та спрямовані на забезпечення сталого розвитку територій з урахуванням державних і громадських інтересів. Основним завданням містобудівного моніторингу є отримання показників стану і змін об'єктів містобудування відповідно до містобудівної документації для оцінки та прогнозу впливу на забезпечення сталого розвитку територій з урахуванням державних та громадських інтересів.

Заходи містобудівного моніторингу територіальної громади проведено відповідно до вимог статті 23 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» в Порядку, визначеному Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 01.09.2011 № 170 «Про затвердження Порядку проведення містобудівного моніторингу»(далі - Порядок).

Об'єктом містобудівного моніторингу - визначено територію населених пунктів Фонтанської громади в межах, які визначені діючою містобудівною документацією:

№	Назва населеного пункту	Рік розроблення (затвердження) існуючої містобудівної документації
1	с. Фонтанка	2024
2	с. Крижанівка	2024
3	с. Нова Дофінівка	2007
4	с-ще Ліски	2024
5	с. Вапнярка	2011
6	с. Олександрівка	2012
7	сщ. Світле	2012

Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 12.03.2022 № 263 «Деякі питання забезпечення функціонування інформаційно-комунікаційних систем, електронних комунікаційних систем, публічних електронних реєстрів в умовах воєнного стану» з метою захисту інформації, що обробляється в них, а також захисту державних інформаційних ресурсів значна частина інформаційних, інформаційно-комунікаційних та електронних-комунікаційних систем, а також публічних електронних реєстрів недоступна у відкритому доступі, оскільки їх робота зупинена чи обмежена. Крім того, Міністерством цифрової трансформації України листом від 09.08.2022 № 1/06-2-6620 рекомендовано розпорядникам інформації не здійснювати публікацію окремих

наборів даних під час дії воєнного стану, які підлягають оприлюдненню у формі відкритих даних відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 21.10.2015 № 835 «Про затвердження Положення про набори даних, які підлягають оприлюдненню у формі відкритих даних». Таким чином, зазначений аналітичний звіт розробляється на основі інформації, отриманої з відкритих джерел, враховуючи чинні обмеження.

Період проведення моніторингу: 2025-2026 роки.

Підстава проведення містобудівного моніторингу:

- Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 01.09.2011 № 170 «Про затвердження Порядку проведення містобудівного моніторингу» (у редакції наказу Міністерства розвитку громад та територій України від 14.12.2021 № 333);
- Наказ в. о. начальника відділу містобудування та архітектури виконавчого органу Фонтанської сільської ради Одеського району Одеської області «Про проведення містобудівного моніторингу містобудівної документації населених пунктів Фонтанської територіальної громади» від 19.12.2025 № 13-09/137-Н/25.

1. ТОПОГРАФІЧНИЙ МОНІТОРИНГ

Стан забезпечення та наявність топо-геодезичної основи населених пунктів громади станом на 01 січня 2026 року:

№	Назва населеного пункту	Рік розроблення (затвердження) топо-геодезичної основи	Примітка
1	с. Фонтанка	2019	Потребує оновлення/актуалізацію
2	с. Крижанівка	2024	Потребує оновлення/актуалізацію
3	с. Нова Дофінівка	2007	Потребує оновлення/актуалізацію
4	с-ще Ліски	2024	Потребує коригування / внесення змін
5	с. Вапнярка	2011	Потребує оновлення/актуалізацію
6	с. Олександрівка	2012	Потребує оновлення/актуалізацію
7	сщ. Світле	2012	Потребує оновлення/актуалізацію

Наявна топографічна основа вимагає оновлення та переведення у формат бази даних на цифрових носіях у відповідних державних та регіональних стандартах з прив'язкою до державної системи координат УСК-2000.

Зміни на місцевості, що створюють необхідність оновлення баз топографічних даних:

Основними змінами на місцевості, які обґрунтовують необхідність оновлення баз топографічних даних є:

- зміна контурів угідь різних категорій земель;
- зміна розташування нового будівництва;
- зміна дорожньої інфраструктури.

2. МОНІТОРИНГ НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА

Стан компонентів довкілля характеризується як сталий. Клімат території помірний континентальний з досить теплим літом та помірною холодною зимою.

Середня кількість діб з температурою вище нуля – 280-258 діб. Середня кількість діб з температурою вище + 5 0С – 225-235 діб. Середня кількість діб з температурою вище + 10 0С – 170-180 діб. Середня кількість діб з температурою від + 5 до + 15 0С – 100-110 діб. Середня тривалість без морозного періоду – 80÷ 85 діб. Загальна річна кількість опадів – 430-470 мм. Найбільша кількість опадів випадає у червні у вигляді зливового дощу. Сніговий покрив малопотужний – 20-50 см. Середня кількість діб зі снігом – 20 ÷ 30 діб. Глибина промерзання ґрунту 20-40 см (нормативна глубина промерзання – 80 см). Найбільш холодний місяць – січень, найбільш теплий місяць – липень.

У цілому стан атмосферного повітря на території, що аналізується відповідає нормативним показникам і характеризується як задовільний.

2.1. Характеристики природної та техногенної безпеки:

Фонтанська територіальна громада характеризується високою щільністю населення та прибрежно-урбанізованими ризиками. Головні загрози включають зсувні процеси на морському узбережжі, підтоплення, пожежі сухої рослинності, а також дефіцит захисних споруд. Техногенна безпека ускладняються наявністю стихійних сміттєзвалищ та відсутністю власних полігонів ТПВ.

Природна безпека та екологічні ризики:

- **Зсуви та абразія**: Через безпосереднє розташування на узбережжі Чорного моря (с. Фонтанка, с.Крижанівка, сщ.Ліски, с.Нова Дофінівка) значна частина берегової лінії схильна до руйнування та зсувів.
- **Підтоплення:** Території поблизу балок та лиманів схильні до підйому ґрунтових вод, особливо в сезон опадів.
- **Небезпечні метео-явища:** Громада періодично стикається з сильними штормовими вітрами та зливами, що можуть пошкодити інфраструктуру.

- **Пожежна небезпека в екосистемах**: У лісосмугах та рекреаційних зонах у спекотний період критично зростає ризик масштабних пожеж через суху рослинність.

Техногенна та санітарна безпека:

- **Стихійні сміттєзвалища:** На території громади періодично фіксуються несанкціоновані звалища (зокрема, в районі асфальтного заводу, кар'єру в Олександрівці та поблизу ЖК «Зелений мис»), які створюють екологічну загрозу.
- **Поводження з відходами:** Власних затверджених полігонів ТПВ громада не має, тому вивезення здійснюється на договірних засадах за межі ОТГ.
- **Епідеміологічні ризики:** Через щільну забудову та густонаселені мікрорайони багатоповерхової забудови постійно контролюється стан систем водопостачання, водовідведення та місць масового скупчення людей.

2.2. Стан повітряного басейну:

Якість повітря на території Фонтанської громаді переважно відповідає нормам і оцінюється як добра (AQI 15–40) завдяки близькості до Чорного моря та відсутності великих промислових підприємств. Проте, через діяльність автотранспорту, разові викиди від місцевих об'єктів та пил, показники можуть тимчасово коливатися, особливо у населених пунктах поблизу Одеси (https://www.accuweather.com/).

- **Загальний рівень забруднення:** У більшості населених пунктів громади (с. Фонтанка, с. Крижанівка, с. Ліски, с. Нова-Дофінівка) стан повітря характеризується як чистий або прийнятний для більшості людей.
- **Проблемні зони:** У стратегічних екологічних звітах громади відзначалися періодичні скарги на якість повітря (запах горілого чи викиди) у районі **села Олександрівка** та сщ. Світле. Це пов'язано з розосередженою забудовою та специфікою локальних господарських об'єктів.

2.3. Стан ґрунтового покриву:

Грунтовий покрив території населених пунктів Фонтанської громади переважно представлений чорноземами на лесових породах. Його стан класифікується як екологічно вразливий через інтенсивну урбанізацію, відсутність централізованого водовідведення та періодичні зсуви ґрунту, які характерні для прибережної зони.

Ключові характеристики ґрунтового покриву:

- **Тип ґрунтів:** Переважають родючі чорноземи, які активно використовуються (або використовувались історично) під сільськогосподарське призначення та забудову.

- **Деградація прибережної зони:** Територія схилів біля Чорного моря схильна до зсувних процесів, що посилюється відсутністю належного дренажу та кліматичними факторами.
- **Ризики забруднення:** Основною загрозою для земель є витік господарсько-побутових стоків через відсутність розгалуженої системи водовідведення, а також засмічення побутовими відходами.

2.4. Стан водного басейну:

Водний басейн Фонтанської громади включає прибережні води Чорного мор, Великого Аджалицького лиману та низку балок. Стан питної води в цілому стабільний, але акваторія моря та внутрішні водойми потерпають від відсутності централізованої каналізації у приватному секторі та локальних засмічень.

Джерела питного водопостачання

- **Централізоване водопостачання:** Мешканці забезпечуються питною водою з річки Дністер. Постачальником є ТОВ «Інфокс».
- **Якість:** Вода, що подається, проходить багатоступеневе очищення та відповідає санітарним нормам, однак якість у кранах часто залежить від зношеності внутрішньо будинкових мереж.
- **Альтернативні джерела:** За необхідності організовується підвіз технічної та питної води для мешканців.

Стан поверхневих та морських вод

- **Чорне море:** У прибережній зоні (с. Фонтанка, с. Крижанівка, сщ. Ліски) якість води періодично контролюється Одеським обласним центром контролю та профілактики хвороб. Проте у літні сезони фахівці часто рекомендують утримуватися від купання через перевищення мікробіологічних показників.
- **Великий Аджалицький лиман**: Довжина лиману — близько 8 км, ширина — в середньому 1 км, максимально — до 1,5 км. Максимальна глибина — 1,2 м, середня — менше 0,5 м. Від моря лиман відділений вузьким піщаним пересипом. Лиман вважається наймільководнішим лиманом Північно-Західного Причорномор'я. До лиману впадає мала степова річка — Великий Аджалик. На березі лиману розташовані села: Вапнярка, Нова Дофінівка, Олександрівка. Станом на 01.01.2026 р. фіксується критичне зниження рівня води.
- **Внутрішні водойми (балки):** На території громади, зокрема в с. Крижанівка, є ділянки балок та заболоченість, які вимагають дренажних робіт і рекультивації для запобігання підтопленням.

Водовідведення та екологічні загрози

- **Каналізація:** Централізованим водовідведенням охоплені переважно багатоквартирні будинки. У приватному секторі більшість

домогосподарств використовують вигрібні ями та дворові вбиральні, що створює ризик забруднення ґрунтових вод та підземних водоносних горизонтів

2.5. Електромагнітне забруднення:

У Фонтанській територіальній громаді, як і в багатьох інших приміських зонах Одеського району, головні джерела електромагнітного забруднення — це побутові прилади, лінії електропередач та вежі базових станцій мобільного зв'язку. Рівень цього забруднення в громаді контролюється відповідними службами та балансоутримувачами мереж.

2.6. Акустичний режим:

На території Фонтанської територіальної громади діють єдині загальнодержавні правила дотримання тиші. Згідно із законодавством України, акустичний режим передбачає обмеження на надмірний шум у визначені години та передбачає відповідальність за його порушення.

3. МОНІТОРИНГ (БАЛАНС) ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЛІ

Моніторинг земель у населеному пункті — це система постійного спостереження, збору, аналізу та оцінки інформації про стан земельного фонду та земельних відносин. Його головна мета — своєчасно виявляти зміни, запобігати негативним наслідкам (наприклад, забудові зелених зон чи забрудненню) та забезпечувати ефективне управління територією.

За інформацією відділу земельних відносин Фонтанської сільської ради, станом на 01.01.2026 баланс територій населених пунктів складає:

- **Територія села Фонтанка (центральна садиба):**

Територія в межах населеного пункту, всього:	**га**	**1761,0627**
у.т.ч. житлова забудова, всього:	га	817,6662
Садибна	га	536,4376
Садова	га	229,5579
Багатоквартирна	га	51,6707
Громадська забудова	га	41,9348
Виробнича	га	13,0801
Комунальна	га	7,2837

Транспортна інфраструктура, всього:	га	285,1072
у т.ч. вулично-дорожня мережа	га	146,3171
Ландшафтно-рекреаційна та озеленення, всього	га	113,8006
у т.ч. загального користування	га	2,13
Водні поверхні	га	-
Сільськогосподарські угіддя	га	482,1901

- **Територія села Крижанівка:**

Територія в межах населеного пункту, всього:	**га**	**330,1515**
у т.ч. житлова забудова, всього:	га	171,8532
Садибна	га	112,4762
Садова	га	2,1605
Багатоквартирна	га	57,2165
Громадська забудова, всього	га	73,7311
Виробнича, всього	га	1,7345
Комунальна, всього	га	14,7000
Транспортна інфраструктура, всього	га	50,2013
у т.ч. вулична-дорожня мережа	га	27,0786
Ландшафтно-рекреаційна та озеленення, всього	га	21,6149
у т.ч. загального користування	га	-
Водні поверхні	га	-
Сільськогосподарські угіддя	га	3,0608

- **Територія селища Ліски:**

Територія в межах населеного пункту, всього:	**га**	**214,9988**

у т.ч. житлова забудова, всього:	га	270,7653
Садибна	га	242,3226
Садова	га	-
Багатоквартирна	га	25,4427
Громадська забудова, всього	га	28,4631
Виробнича, всього	га	7,7962
Комунальна, всього	га	3,9275
Транспортна інфраструктура, всього	га	34,8871
у т.ч. вулична-дорожня мережа	га	44,8508
Ландшафтно-рекреаційна та озеленення, всього	га	-
у т.ч. загального користування	га	-
Водні поверхні	га	-
Сільськогосподарські угіддя	га	3,3556

- **Територія села Вапнярка:**

Територія в межах населеного пункту, всього:	**га**	**207,806**
у т.ч. житлова забудова, всього:	га	-
Садибна	га	76,1281
Садова	га	13,7026
Багатоквартирна	га	-
Громадська забудова, всього	га	9,8411
Виробнича, всього	га	-
Комунальна, всього	га	40,7988
Транспортна інфраструктура, всього	га	19,2581
у т.ч. вулично-дорожньня мережа	га	18,4503

Ландшафтно-рекреаційна та озеленення, всього	га	25,658
у т.ч. загального користування	га	-
Водні поверхоні	га	-
Сільськогосподарськи угіддя	га	22,6614

- **Територія села Нова-Дофінівка:**

Територія в межах населеного пункту, всього:	**га**	**271,713**
у т.ч. житлова забудова, всього:	га	87,9635
Садибна	га	87,5210
Садова	га	0,4425
Багатоквартирна	га	-
Громадська забудова, всього	га	2,7065
Виробнича	га	0,3117
Комунальна	га	74,892
Транспортна інфраструктура, всього	га	34,0184
у т.ч. вулично-дорожня мережа	га	33,9653
Ландшафтно-рекреаційна та озеленення, всього	га	18,2029
у т.ч. загального користування	га	-
Водні поверхоні	га	-
Сільськогосподарські угіддя	га	31,8902

- **Територія села Олександрівка:**

Територія в межах населеного пункту, всього:	**га**	**833,46**
у т.ч. житлова забудова, всього:	га	322,479
Садибна	га	287,0358
Садова	га	33,1817
Багатоквартирна	га	2,2615

Громадська забудова	га	20,3558
Виробнича	га	12,4364
Комунальна	га	196,2149
Транспортна інфраструктура	га	115,8443
у т.ч. вулично-дорожня мережа	га	108,65
Ландшафтно-рекреаційна та озеленення, всього	га	3,7803
у т.ч. загального користування	га	3,7803
Водні поверхоні	га	101,5096
Сільськогосподарські угіддя	га	158,4652

- **Територія селища Світле:**

Територія в межах населеного пункту, всього:	**га**	**231,76**
у т.ч. житлова забудова, всього:	га	-
Садибна	га	97,7779
Садова	га	-
Багатоквартирна	га	-
Громадська забудови	га	0,4343
Виробнича	га	7,0052
Комунальна	га	55,4068
Транспортна інфраструктура	га	12,035
у т.ч. вулично-дорожня мережа	га	10,0315
Ландшафтно-рекреаційна та озеленення, всього	га	-
у т.ч. загального користування	га	-
Водні поверхні	га	2,7711
Сільськогосподарські угіддя	га	57,3227

4. МОНІТОРИНГ ЗАБУДОВИ

4.1. Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єктів будівництва:

№	Назва населеного пункту	Рік надання/оформлення	
		2021-2024	2025
1	с. Фонтанка	26	3
2	с. Крижанівка	20	12
3	с. Нова Дофінівка	3	-
4	с-ще Ліски	4	3
5	с. Вапнярка	-	-
6	с. Олександрівка	3	-
7	сщ. Світле	1	-
Всього		57	18

4.2. Будівельний паспорт забудови земельної ділянки:

№	Назва населеного пункту	Рік надання/оформлення	
		2021-2024	2025
1	с. Фонтанка	274	18
2	с. Крижанівка	15	-
3	с. Нова Дофінівка	36	-
4	сщ. Ліски	54	15
5	с. Вапнярка	12	3
6	с. Олександрівка	21	4
7	сщ. Світле	12	-
Всього		**424**	**40**

4.3. Повідомлення про початок виконання підготовчих будівельних робіт:

Інформація про повідомлення про початок виконання підготовчих та будівельних робіт на території в Фонтанської сільської ради відсутня. Данна послуга надається Державною інспекцією архітектури та містобудування України, що є центральним органом виконавчої влади, діяльність якого спрямовує так координує Кабінет Міністрів України через Міністра розвитку

громад та територій і який реалізує державну політику з питань державного архітектурно-будівельного контролю та нагляд.

Станом на період підготовки аналітичного звіту у складі виконавчого органу Фонтанської сільської ради Одеського району Одеської області структурний підрозділ з Державного архітектурно-будівельного контролю не створено.

4.4. Реєстрація дозволів на виконання будівельних робіт:

Інформація про зареєстровані дозволи на виконання будівельних робіт на території в Фонтанської сільської ради відсутня. Данна послуга надається Державною інспекцією архітектури та містобудування України, що є центральним органом виконавчої влади, діяльність якого спрямовує так координує Кабінет Міністрів України через Міністра розвитку громад та територій і який реалізує державну політику з питань державного архітектурно-будівельного контролю та нагляд.

Станом на період підготовки аналітичного звіту у складі виконавчого органу Фонтанської сільської ради Одеського району Одеської області структурний підрозділ з Державного архітектурно-будівельного контролю не створено.

4.5. Реєстрації декларацій про готовність об’єктів до експлуатації та виданих сертифікатів:

Інформація про зареєстровані декларації про готовність об’єктів до експлуатації та виданих сертифікатів на території в Фонтанської сільської ради відсутня. Данна послуга надається Державною інспекцією архітектури та містобудування України, що є центральним органом виконавчої влади, діяльність якого спрямовує так координує Кабінет Міністрів України через Міністра розвитку громад та територій і який реалізує державну політику з питань державного архітектурно-будівельного контролю та нагляд.

Станом на період підготовки аналітичного звіту у складі виконавчого органу Фонтанської сільської ради Одеського району Одеської області структурний підрозділ з Державного архітектурно-будівельного контролю не створено.

4.6. Матеріали виконавчої зйомки результатів завершеного будівництва:

Матеріали виконавчої зйомки результатів завершеного будівництва, що збудовані на території Фонтанської територіальної громади –відсутні.

5. МОНІТОРИНГ ДЕМОГРАФІЧНОЇ СИТУАЦІЇ ТА РОЗСЕЛЕННЯ

Динаміка демографічного розвитку (зареєстрованих осіб) в населених пунктах Фонтанської територіальної громади Одеського району Одеської області

за інформацією Управління соціального захисту населення

№	Населений пункт	2021		2022		2023		2024		2025	
		Населення	ВПО	Населення	ВПО	Населення	ВПО	Населення	ВПО	Населення	ВПО
1	село Фонтанка	8501	28	8505	1410	8577	1694	8630	1910	8810	2084
2	село Крижанівка	8007	32	8203	1910	8658	2583	9082	3046	9611	3484
3	село Нова Дофінівка	1353	10	1338	114	1330	138	1338	172	1345	194
4	селище Ліски	1129	10	1141	170	1161	199	1227	220	1311	245
5	село Вапнярка	782	20	773	111	770	137	758	145	762	159
6	село Олександрівка	3253	53	3209	214	3215	296	3183	326	3190	376
7	селище Світле	666	20	664	118	677	140	680	147	686	163
Всього:		**23691**	**173**	**23833**	**4047**	**24388**	**5187**	**24898**	**5966**	**25715**	**6705**

6. МОНІТОРИНГ СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

6.1. Поточні та прогнозовані параметри розвитку економіки:

Аналіз тенденцій соціально-економічного розвитку громади свідчить, що економіка громади розвивається під впливом складних і не завжди передбачуваних процесів, зумовлених наслідками соціально-економічних змін в країні у тому числі у зв’язку із військовими діями. Економічна стабільність громади забезпечується діяльністю суб’єктів господарської діяльності, торгівлі та сфери послуг, малим та середнім бізнесом, що забезпечують ринок споживчими товарами і послугами та сприяють структурній перебудові економіки.

6.2. Виконання заходів стратегій місцевого розвитку, програм економічного і соціального розвиту територій:

Стратегія розвитку Фонтанської сільської територіальної громади до 2030 року була офіційно затверджена рішенням сесії Фонтанської сільської ради № 3434-VIII від 24 листопада 2025 року. Цей документ розроблявся спільно з експертами ПРООН, компанії PwC та за фінансової підтримки Уряду Японії, з урахуванням сучасних викликів повоєнного відновлення, безпеки та інклюзії.

Ключові стратегічні напрямки розвитку громади

- **Економічний розвиток**: стимулювання малого та середнього бізнесу, залучення зовнішніх інвестицій, розвиток прибережної рекреаційної зони та туризму;

- **Просторова безпека та екологія**: модернізація ЖКГ, захист та охорона земель, проведення стратегічної екологічної оцінки (СЕО) прибережних зон.
- **Соціальна сфера та безбар'єрність**: розширення мережі ЦНАП, розвиток інклюзивного середовища, запуск програми «Соціальне таксі» (2025–2027 рр.) та створення просторів підтримки ветеранів і ВПО.
- **Освіта, культура та спорт**: розвиток дослідницького навчання у школах, діджиталізація освітнього процесу, модернізація шкільної спортивної інфраструктури.

Середньостроковий план публічних інвестицій (2026–2028 роки)

Разом із стратегією затверджено інвестиційний план (рішення № 3435), який фокусується на фінансуванні:

- Реконструкції критичної інфраструктури (водопостачання, енергоефективність).
- Облаштування укриттів в закладах освіти.
- Розбудови транспортної мережі та цифровізації послуг.

6.3. Структури та потужності виробничого комплексу та ділової активності:

Діючі виробничі комплекси на території, що аналізується та які можуть суттєво впливати на соціально-економічні показники громади – відсутні.

Ділова активність характеризується на низькому рівні, що вимагає акцентування на розробці інвестиційних проектів.

6.4. Оздоровчо-рекреаційний та туристичний потенціал:

Оздоровчо-рекреаційний потенціал Фонтанської сільської громади базується на її вигідному розташуванні на узбережжі Чорного моря. Завдяки безпосередній близькості до Одеси (всього 10-20 км), громада є відомим локальним курортом, пропонуючи екологічно чисті зони відпочинку, розвинену інфраструктуру та умови для сімейного і зеленого туризму.

Ключові складові рекреаційного потенціалу:

- **Морське узбережжя та пляжі:**
  Громада славиться відкритим, чистим морем та різноманітними пляжами від відомих облаштованих локацій до мальовничих диких зон. Узбережжя характеризується мальовничими кручами (ярами) та морським повітрям, насиченим йодом, що створює чудові умови для кліматотерапії;
- **Водні види спорту та активний відпочинок:**
  Відкриті морські простори створюють ідеальні умови для кайтсерфінгу, вейкбордингу, дайвінгу та прогулянок на водних мотоциклах.
- **Екотуризм та ландшафт:**
  Територія громади входить до Азово-Чорноморського природного регіону. Зелені зони, дачні масиви, степові ландшафти та локації біля лиманів

підходять для піших прогулянок, веломаршрутів та спостереження за природою.

- **Туристична інфраструктура:**
  В громаді стрімко розвивається сфера гостинності. Тут розташовані сучасні житлові комплекси, вілли з басейнами, гостьові будинки та бази відпочинку. Поряд знаходиться найбільший торгово-розважальний центр південного регіону (ТРЦ Riviera), що забезпечує зручний шопінг та дозвілля для туристів.

Відповідно до Стратегії розвитку Фонтанської громади, однією з стратегічних цілей громади є створення спеціалізованих туристичних маршрутів (орієнтованих насамперед на сімейний відпочинок із дітьми) та впровадження безбар'єрних туристичних шляхів.

6.5. Науково-дослідницьки, інформаційні, проектні організації, заклади вищої освіти:

На території, що аналізується науково-дослідницькі, дослідницько експериментальні, інформаційні, проектні організації та заклади вищої освіти – відсутні.

6.6. Інвестиційна привабливість території:

Інвестиційна привабливість Фонтанської громади базується на її вигідному розташуванні у приміській зоні Одеси, розвиненій рекреаційній інфраструктурі на узбережжі Чорного моря та високому попиті на житлову й комерційну нерухомість.

Сильні сторони для інвестування

- **Географічне розташування:**
  Громада межує з обласним центром, має вихід до моря та великі транспортні магістралі, що забезпечує стабільний потік споживачів;
- **Потенціал розвитку туризму та рекреації:**
  Узбережжя та ландшафтний заказник місцевого значення «Лузанівський ліс» приваблюють значний туристичний потік, що створює можливості для готельно-ресторанного бізнесу;
- **Активна забудова:**
  Територія дуже приваблива для забудови, що стимулює розвиток сфери будівельних матеріалів та послуг.

Стратегічні пріоритети та проекти:

Середньостроковим планом пріоритетних публічних інвестицій, визначені ключові напрямки розвитку:

- Оновлення та будівництво інфраструктури (включаючи створення спортивних та відпочинкових майданчиків).
- Розвиток та модернізація об'єктів охорони здоров'я та закладів соціальної сфери.
- Впровадження інклюзивних та безбар'єрних рішень для громадського простору.
- Розширення міжнародних партнерських контактів та вдосконалення стратегічного планування.

Обмеження та виклики

- **Сезонність бізнесу:**
  Значна частина економічної активності має яскраво виражений сезонний характер.

7. МОНІТОРИНГ ПРОСТОРОВИХ ЗВ'ЯЗКІВ ТА ТРАНСПОРТНОЇ МОБІЛЬНОСТІ

Просторові зв'язки та транспортна мобільність Фонтанської громади базуються на її приміському розташуванні по відношенню до обласного центру м. Одеса.

7.1. Транспортна мережа та сполучення:

- **Автомобільні шляхи:** Територія громади перетинається важливими транспортними артеріями державного та регіонального значення. Вони забезпечують прямі маятникові міграції до обласного центру.

  Територією громади проходять автомобільні дороги державного значення М-28 «Одеса – Південний» та М-14 «Одеса – Мелітополь». Поточне утримання та ремонт асфальтового покриття на цих ділянках забезпечує Служба відновлення та розвитку інфраструктури в Одеській області.

  Протяжність вулично-дорожньої мережі (дороги державного, районного, місцевого значення, міжквартальні проїзди, під'їзди до підприємств, установ, тощо) становить 161376,05 м.

- **Маршрутні перевезення:** Громада має мережу автобусних маршрутів, які з'єднують населені пункти з містом Одеса (зокрема, з транспортними вузлами Пересипського та Хаджибеївського районів) та великими торговельними об'єктами (ТРЦ "Рів'єра"). Регулярні перевезення адаптовані під потреби пасажирів.
  На території громади офіційно зареєстрований перевізник – ТОВ «Північ Транс», діяльність якого не перебуває у підпорядкуванні Фонтанської сільської ради.

- **Залізниця та авіація:** Прямого залізничного сполучення населені пункти громади не мають, але центральна частина громади розташована всього за

20 км від залізничного вокзалу міста Одеси та Міжнародного аеропорту "Одеса".

Заторові явища на вулицях і дорогах в межах території, що аналізується – фіксуються у часи пік на шляхах, що межують або проходять через територію міста Одеса, та на деяких ділянках що автошляхів, що ведуть до рекреаційних зон громади**.**

Співвідношення використання різних видів транспорту для здійснення різних типів переміщень (аналіз modal split), а саме транспортна модель території (модель мобільності) не розроблялась. Провідну роль у внутрішніх і зовнішніх зв'язках громади займає приватний автомобільний транспорт.

7.2. Просторова структура.

Станом на 1 січня 2026 рік на території громади діють генеральні плани всіх населених пунктів (7 населених пунктів) різних років розробки, які у своєї більшості не відповідає сучасним вимогам та потребує оновлення шляхом актуалізації або розробки нової містобудівної документації, яка буде відповідати сучасним вимогам законодавства.

На території громади розташовано **48** садових та дачних товариств. Відповідно до інформації відділу містобудування та архітектури Фонтанської сільської ради в архівах ради та відділу чинна містобудівна документації на місцевому рівні, затверджені планувальні рішення проектів садівницьких та дачних товариств наявні тільки для двох товариств (СТ «Рекреаційний комплекс» та ДБК «Золоті ключи»).

Зазначене має негативний вплив на господарську діяльність даних товариств та власників об'єктів будівництва/об'єктів нерухомого майна, що розташовані на території зазначених житлових масивів і як наслідок впливає на розвиток громади в цілому.

8. МОНІТОРИНГ ЖИТЛОВОЇ, КОМУНАЛЬНОЇ ТА ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ

8.1. Інженерна інфраструктура

Інженерна інфраструктура Фонтанської сільської ради Одеського району Одеської області — це розгалужена та критично важлива мережа комунікацій, яка забезпечує життєдіяльність населених пунктів громади.

- **Водопостачання та водовідведення:**

Надання послуг з водопостачання та водовідведення на території громади здійснюють:

КП «Надія»;
Обслуговуючий кооператив «Чорноморська Рів'єра»;
ТОВ «Комінтернівське комунальне господарство»;
Обслуговуючий кооператив «Просвіт»;

Обслуговуючий кооператив «Ліски-Сервіс».

Сільськи водопровідно-каналізаційні мережі, що перебувають на балансі Фонтанської сільської ради та передані в обслуговування КП «Надія», мають загальну протяжність **135 км** та включають **3** каналізаційні насосні станції. Основними магістральними мережами водопостачання є водогони діаметром **900 мм** та **500 мм**, що знаходяться на балансі філії ТОВ «Інфокс». Водопостачання всіх семи сіл громади здійснюється централізовано, свердловини для видобутку води на території відсутні.

З метою забезпечення пожежної безпеки у громаді функціонує **63** пожежних гідранти та **1** колонка накопичення для відбору технічної води.

Кількість наданих технічних умов для підключення об’єктів до мереж централізованого водопостачання та водовідведення, за інформацією комунального підприємства «Надія»:

Населені пункти	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**Всього по населеними пунктами з 2022 по 2025**
с. Крижанівка	6	22	19	35	82
сш. Ліски	18	38	24	33	113
с. Фонтанка	50	64	34	48	196
с. Олександрівка	9	5	19	2	35
сщ. Світле	0	1	1	0	2
с. Вапнярка	0	4	1	13	18
с. Нова Дофінівка	9	17	9	19	54
Всього	**92**	**151**	**107**	**150**	**500**

Проблематика: Через стрімкий розвиток житлового сектора та будівництво великих житлових масивів мережі водопостачання періодично стикаються зі зниженням тиску в пікові періоди та вимагають модернізації магістральних водоводів.

- **Енергозабезпечення:**

На території громади відсутні електрогенеруючі установки та інші об’єкти з виробництва електроенергії. Забезпечення електроживлення житлових і нежитлових об’єктів здійснюється через електромережі, що перебувають на балансі ДТЕК «Одеські електромережі».

У громаді діє Комплексна програма життєзабезпечення та енергоефективності, спрямована на впровадження альтернативних джерел живлення (генераторів, сонячних панелей) на об'єктах критичної інфраструктури, водоносних станціях та в закладах соціальної сфери (школах, амбулаторіях).

Інформація про кількість наданих технічних умов підключення об’єктів до мереж електропосточання у сільській раді – відсутня.

- **Газопостачання:**

Більшість населених пунктів сільради підключені до систем централізованого газопостачання, яке обслуговується оператором ГРМ «Одесагаз». Для незабезпечених категорій мешканців сільрада щорічно організовує програми допомоги із закупівлі альтернативного палива (твердого палива/дров) на опалювальний період.

Більша частина інженерно-транспортної інфраструктури громади будувалася в минулому столітті та має високий рівень зносу, що офіційно зафіксовано у звітах про Стратегію розвитку та стратегічну екологічну оцінку (СЕО) під час розробки містобудівної документації у минулі роки. Основними пріоритетами сільради на найближчі роки має бути залучення інвестицій, капітальний ремонт аварійних ділянок водогонів, термомодернізація будівель та цифровізація комунальних послуг.

Інформація про кількість наданих технічних умов підключення об’єктів до мереж газопосточання у сільській раді – відсутня.

- **Централізоване теплопостачання**

Централізоване теплопостачання багатоквартирних будинків на території громади здійснюється двома котельнями міста Одеса та ТОВ «Теплопостачання». Приблизно 40% будинків використовують індивідуальне електроопалення, а 20% – власні дахові котельні.

Організації співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ, ОК), ТОВ та інші постачальники, що обслуговують житлові будинки, укладають прямі договори з постачальниками теплової енергії.

Інформація про кількість наданих технічних умов підключення об’єктів до мереж центрального теплопосточання у сільській раді – відсутня.

8.2. Житловий фонд, об’єкти обслуговування та комунального господарства:

На території Фонтанської сільської ради відсутній житловий фонд комунальної власності. Існуючі об’єкти житлового призначення знаходяться у приватній власності або знаходяться в різних формах управління спільною нерухомістю (ОСББ/СББ, ЖК, ОК).

Станом на звітній період на території громади зареєстровано:

- **45** організацій з управління спільною нерухомістю;
- **9849** житлових будинків садибного типу;
- **48** садових та дачних товариств/кооперативів.

Станом за період проведення моніторингу, за інформацією структурних підрозділів Фонтанської сільської ради на території населених пунктів громади у комунальній власності знаходяться 46 об’єктів різного функціонального призначення, а саме:

Населений пункт	Категорія об'єкта	Кількість	Технічний стан будівлі, Задовільний/не задовільний/ критичний
с. Фонтанка	Заклади загальної середньої освіти	1	Задовільний
	Заклади дошкільної освіти	3	Добрий
	Амбулаторії	1	Задовільний
	ФАП, ФП	0	-
	Адміністративні будівлі	1	Не задовільний
	Будинки культури	1	Добрий
	Бібліотеки	1	Добрий
	Спортивні майданчики	1	Не задовільний
	Дитячі майданчики	2	Задовільний
	Зупинкові комплекси	3	Добрий
	Сквери/парки	2	Добрий
	Інші	3	-
с. Крижанівка	Заклади загальної середньої освіти	1	Не задовільний
	Заклади дошкільної освіти	1	Добрий
	Поліклініки/ амбулаторії	1	Не задовільний
	ФАП, ФП	0	-
	Адміністративні будівлі	1	Добрий
	Будинки культури	1	Задовільний
	Бібліотеки	1	Не задовільний
	Спортивні майданчики	0	-
	Дитячі майданчики	0	-
	Зупинкові комплекси	0	-
	Сквери/парки	1	Добрий
	Інші	0	-
с. Нова Дофінівка	Заклади загальної середньої освіти	1	Добрий
	Заклади дошкільної освіти	1	Критичний
	Поліклініки/ амбулаторії	0	-
	ФАП, ФП	1	Не задовільний
	Адміністративні будівлі	1	Не задовільний
	Будинки культури	1	Добрий
	Бібліотеки	0	-
	Спортивні майданчики	0	-
	Дитячі майданчики	1	Задовільний
	Зупинкові комплекси	0	-
	Сквери/парки	0	-
	Інші	0	-
с. Олександрівка	Заклади загальної середньої освіти	1	Добрий
	Заклади дошкільної освіти	1	Добрий
	Поліклініки/ амбулаторії	1	Не задовільний
	ФАП, ФП	0	-
	Адміністративні будівлі	1	Задовільний
	Будинки культури		-
	Бібліотеки	1	Не задовільний

Населений пункт	Категорія об'єкта	Кількість	Технічний стан будівлі, Задовільний/не задовільний/ критичний
	Спортивні майданчики	1	Добрий
	Дитячі майданчики	1	Задовільний
	Зупинкові комплекси	0	-
	Сквери/парки	0	-
	Інші	0	-
с-ще Світле	Заклади загальної середньої освіти	1	Добрий
	Заклади дошкільної освіти	0	-
	Поліклініки/ амбулаторії	0	-
	ФАП, ФП	1	Критичний
	Адміністративні будівлі	0	-
	Будинки культури	0	-
	Бібліотеки	0	-
	Спортивні майданчики	0	-
	Дитячі майданчики	0	-
	Зупинкові комплекси	0	-
	Сквери/парки	0	-
	Інші	0	-
с-ще Ліски	Заклади загальної середньої освіти	0	-
	Заклади дошкільної освіти	0	-
	Поліклініки/ амбулаторії	0	-
	ФАП, ФП	0	-
	Адміністративні будівлі	0	-
	Будинки культури	0	-
	Бібліотеки	0	-
	Спортивні майданчики	0	-
	Дитячі майданчики	0	-
	Зупинкові комплекси	0	-
	Сквери/парки	0	-
	Інші	0	-
с. Вапнярка	Заклади загальної середньої освіти	0	-
	Заклади дошкільної освіти	0	-
	Поліклініки/ амбулаторії	0	-
	ФАП, ФП	1	Не задовільний
	Адміністративні будівлі	0	-
	Будинки культури	0	-
	Бібліотеки	1	Не задовільний
	Спортивні майданчики	0	-
	Дитячі майданчики	1	Не задовільний
	Зупинкові комплекси	0	-
	Сквери/парки	0	-
	Інші	0	-

Виходячи з інформації таблиці, можливо зробити висновок, що об’єкти обслуговування та комунального господарства перебувають, переважно, в задовільному та доброму стані.

При цьому потрібно звернути увагу на проблему відсутності у деяких населених пунктах окремих об’єктів соціально-побутового, культурно-

спортивного призначення, громадських просторів, які функціонують на загально-доступному принципі.

Зазначене питання повинне бути врегульоване у тому числі на рівні містобудівної документації.

9. МОНІТОРИНГ РЕАЛІЗАЦІЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

Планування територій на місцевому рівні здійснюється шляхом розроблення та затвердження комплексних планів просторового розвитку територій територіальних громад, генеральних планів населених пунктів і детальних планів території, їх оновлення та внесення змін до них.

Містобудівна документація на місцевому рівні розробляється з урахуванням відомостей Державного земельного кадастру на актуалізованій картографічній основі у цифровій формі в державній системі координат у формі електронних документів, що містять базові і тематичні геопросторові дані.

Генеральний план населеного пункту є одночасно видом містобудівної документації на місцевому рівні та документацією із землеустрою і призначений для обґрунтування довгострокової стратегії планування та забудови території населеного пункту.

9.1. Містобудівна документація с. Фонтанка (центральна садиба):

- **Вид містобудівної документації/ назва МД:** Генеральний план, «Проект внесення змін до Генерального плану села Фонтанка Лиманського району Одеської області та плану зонування території села Фонтанка»;
- **Рік розробки:** 2019 р.;
- **Рік затвердження:** 2024 р.;
- **Розробник:** ТОВ «Архітектурно-Планувальне бюро «Мегаполіс»

№	Критерії визначення відповідності містобудівної документації (МД) вимогам законодавства/перелік проектних рішень містобудівної документації, що реалізовані за період моніторингу	Ступінь відповідності МД вимогам / ступінь виконання (+; -; +/-)
1	Відповідність МД вимогам законодавства та ДБН	+/-
2	Відповідність складу МД вимогам ДБН	+
	Наявність розділу з землеустрою населеного пункту	-
3	Наявність МД у електронному (цифровому) вигляді з набором геопросторових даних *Відповідність формату електронного документа	+/-
4	Внесення МД до державного містобудівного кадастру	+
5	Внесення МД до державного земельного кадастру	+
6	Наявність актуалізованої топографічної основи у форматі УСК-2000	+
7	Розробка/затвердження проектів землеустрою щодо встановлення (зміни) меж населеного пункту відповідно до МД	+

№	Критерії визначення відповідності містобудівної документації (МД) вимогам законодавства/перелік проектних рішень містобудівної документації, що реалізовані за період моніторингу	Ступінь відповідності МД вимогам / ступінь виконання (+; -; +/-)
8	Винесення в натуру (на місцевість) межових знаків населеного пункту	-
9	Розробка/затвердження проектів землеустрою щодо встановлення меж (зміни меж) спеціальних зон та територій	+
10	Формування земельних ділянок комунальної власності відповідно до положень МД	+/-
11	Реалізація проектних рішень МД на землях комунальної власності	-
12	Реалізація проектних рішень МД на землях приватної та державної форми власності	+/-
13	Формування та вилучення земельних ділянок державної та приватної власності для суспільних потреб з метою реалізації рішень МД	-
14	Розробка та затвердження схеми санітарного очищення населеного пункту	-
15	Розробка окремих розділів/складових МД, планів зонування, детальних планів території	+/-
16	Затверджені розділи інженерно-технічних заходів цивільного захисту (ЦЗ)	-
17	Звернення суб'єктів господарювання, мешканців громади щодо внесення змін до МД	+

Висновок: Генеральний план села Фонтанка відповідає більшості критеріїв щодо вимог законодавства задля його використання на рівні забудови, переважно на землях приватної власності, а саме будівництво житлових будинків садибного типу та багатоквартирних житлових будинків/комплексів з об'єктами комерційного призначення.

При цьому деякі положення містобудівної документації потребують уточнення та актуалізації, а в умовах воєнного стану повного переосмислювання.

Рекомендації: Актуалізувати топогеодезичну основу, розглянути питання щодо розробки окремих розділів містобудівної документації (розділ ЦЗ, проекти ДПТ) у відповідності до сучасних вимог, особливо в частині берегової територій села. Під час внесення змін до МД врахувати вимоги щодо створення інклюзивного середовища. Розробити заходи щодо формування земельних ділянок з метою розміщення об'єктів соціального, спортивного, культурного призначення, об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури. Проаналізувати та врахувати звернення мешканців та суб'єктів господарювання громади, щодо пропозицій та зауважень до містобудівної документації населеного пункту.

9.2. Містобудівна документація с. Крижанівка:

- **Вид містобудівної документації/ назва МД:** Генеральний план, «Проект внесення змін до Генерального плану села Крижанівка Фонтанської сільської ради Одеського району Одеської області, поєднаного з планом

зонування села Крижанівка Фонтанської сільської ради Одеського району Одеської області»;

- **Рік розробки:** 2024 р.;
- **Рік затвердження:** 2024 р.;
- **Розробник:** ТОВ «Архітектурно-Планувальне бюро «Мегаполіс».

№	Критерії визначення відповідності містобудівної документації (МД) вимогам законодавства/перелік проектних рішень містобудівної документації, що реалізовані за період моніторингу	Ступінь відповідності МД вимогам / ступінь виконання (+; -; +/-)
1	Відповідність МД вимогам законодавства та ДБН	+/-
2	Відповідність складу МД вимогам ДБН	+/-
3	Наявність МД у електронному (цифровому) вигляді з набором геопросторових даних *Відповідність формату електронного документа	+/-
4	Внесення МД до державного містобудівного кадастру	+
5	Внесення МД до державного земельного кадастру	+
6	Наявність актуалізованої топографічної основи у форматі УСК-2000	+
7	Розробка/затвердження проектів землеустрою щодо встановлення (зміни) меж населеного пункту відповідно до МД	+
8	Винесення в натуру (на місцевість) межових знаків населеного пункту	-
9	Розробка/затвердження проектів землеустрою щодо встановлення меж (зміни меж) спеціальних зон та територій	+
10	Формування земельних ділянок комунальної власності відповідно до положень МД	+/-
11	Реалізація проектних рішень МД на землях комунальної власності	-
12	Реалізація проектних рішень МД на землях приватної та державної форми власності	+/-
13	Формування та вилучення земельних ділянок державної та приватної власності для суспільних потреб з метою реалізації рішень МД	-
14	Розробка та затвердження схеми санітарного очищення населеного пункту	-
15	Розробка окремих розділів/складових МД, планів зонування, детальних планів території	-
16	Затверджені розділи інженерно-технічних заходів цивільного захисту	+
16	Звернення суб’єктів господарювання, мешканців громади щодо внесення змін до МД	+

Висновок: Генеральний план села Крижанівка відповідає більшості критеріїв щодо вимог законодавства, дозволяє використання його під час формування вихідних даних щодо забудови земельних ділянок.

При цьому деякі положення містобудівної документації потребують уточнення та актуалізації, а в умовах воєнного стану повного переосмислювання, особливо в питаннях цивільного захисту.

Рекомендації: Актуалізувати топогеодезичну основу, розглянути питання щодо розробки окремих розділів містобудівної документації (проекти ДПТ) у відповідності до сучасних вимог, під час внесення змін до МД врахувати вимоги щодо створення інклюзивного середовища. Розробити заходи щодо формування земельних ділянок з метою розміщення об'єктів соціального, спортивного, культурного призначення, об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури. Проаналізувати та врахувати звернення мешканців та суб'єктів господарювання громади, щодо пропозицій та зауважень до містобудівної документації населеного пункту.

9.3. Містобудівна документація сщ. Ліски:

- **Вид містобудівної документації/ назва МД:** Генеральний план, «Проект внесення змін до Генерального плану селища Ліски Фонтанської сільської ради Одеського району Одеської області, поєднаного з планом зонування селища Ліски Фонтанської сільської ради Одеського району Одеської області»;
- **Рік розробки:** 2024 р.;
- **Рік затвердження:** 2024 р.;
- **Розробник:** ТОВ «Архітектурно-Планувальне бюро «Мегаполіс».

№	Критерії визначення відповідності містобудівної документації (МД) вимогам законодавства/перелік проектних рішень містобудівної документації, що реалізовані за період моніторингу	Ступінь відповідності МД вимогам / ступінь виконання (+; -; +/-)
1	Відповідність МД вимогам законодавства та ДБН	+/-
2	Відповідність складу МД вимогам ДБН	+/-
3	Наявність МД у електронному (цифровому) вигляді з набором геопросторових даних *Відповідність формату електронного документа	+/-
4	Внесення МД до державного містобудівного кадастру	+
5	Внесення МД до державного земельного кадастру	+
6	Наявність актуалізованої топографічної основи у форматі УСК-2000	+
7	Розробка/затвердження проектів землеустрою щодо встановлення (зміни) меж населеного пункту відповідно до МД	+
8	Винесення в натуру (на місцевість) межових знаків населеного пункту	-
9	Розробка/затвердження проектів землеустрою щодо встановлення меж (зміни меж) спеціальних зон та територій	-
10	Формування земельних ділянок комунальної власності відповідно до положень МД	+/-
11	Реалізація проектних рішень МД на землях комунальної власності	+/-
12	Реалізація проектних рішень МД на землях приватної та державної форми власності	+/-

№	Критерії визначення відповідності містобудівної документації (МД) вимогам законодавства/перелік проектних рішень містобудівної документації, що реалізовані за період моніторингу	Ступінь відповідності МД вимогам / ступінь виконання (+; -; +/-)
13	Формування та вилучення земельних ділянок державної та приватної власності для суспільних потреб з метою реалізації рішень МД	-
14	Розробка та затвердження схеми санітарного очищення населеного пункту	-
15	Розробка окремих розділів/складових МД, планів зонування, детальних планів території	-
16	Затверджені розділи інженерно-технічних заходів цивільного захисту	+
17	Звернення суб'єктів господарювання, мешканців громади щодо внесення змін до МД	-

Висновок: Генеральний план селища Ліски відповідає більшості критеріїв щодо вимог законодавства, дозволяє використання його під час формування вихідних даних щодо забудови земельних ділянок.

При цьому деякі положення містобудівної документації потребують уточнення та актуалізації, а в умовах воєнного стану повного переосмислювання, особливо в питаннях цивільного захисту.

Рекомендації: Актуалізувати топогеодезичну основу, розглянути питання щодо розробки окремих розділів містобудівної документації (проекти ДПТ) у відповідності до сучасних вимог, під час внесення змін до МД врахувати вимоги щодо створення інклюзивного середовища. Розробити заходи щодо формування земельних ділянок з метою розміщення об'єктів соціального, спортивного, культурного призначення, об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури.

9.4. Містобудівна документація с. Вапнярка:

- **Вид містобудівної документації/ назва МД:** Генеральний план, «Про затвердження коригування генерального плану с. Вапнярка Комінтернівського району Одеської області, надання дозволу на розробку проекту землеустрою щодо зміни меж с. Вапнярка Комінтернівського району Одеської області та утворення нових вулиць в с. Вапнярка Новодофінівської сільської ради Комінтернівського району Одеської області»;
- **Рік розробки:** 2010-2011 р.;
- **Рік затвердження:** 2011 р.;
- **Розробник:** ВАТ «Одесцивільпроект»

№	Критерії визначення відповідності містобудівної документації (МД) вимогам законодавства/перелік проектних рішень містобудівної документації, що реалізовані за період моніторингу	Ступінь відповідності МД вимогам / ступінь виконання (+; -; +/-)
1	Відповідність МД вимогам законодавства та ДБН	-
2	Відповідність складу МД вимогам ДБН	-
3	Наявність МД у електронному (цифровому) вигляді з набором геопросторових даних *Відповідність формату електронного документа	-
4	Внесення МД до державного містобудівного кадастру	-
5	Внесення МД до державного земельного кадастру	-
6	Наявність актуалізованої топографічної основи у форматі УСК-2000	-
7	Розробка/затвердження проектів землеустрою щодо встановлення (зміни) меж населеного пункту відповідно до МД	+
8	Винесення в натуру (на місцевість) межових знаків населеного пункту	-
9	Розробка/затвердження проектів землеустрою щодо встановлення меж (зміни меж) спеціальних зон та територій	-
10	Формування земельних ділянок комунальної власності відповідно до положень МД	+/-
11	Реалізація проектних рішень МД на землях комунальної власності	-
12	Реалізація проектних рішень МД на землях приватної та державної форми власності	+/-
13	Формування та вилучення земельних ділянок державної та приватної власності для суспільних потреб з метою реалізації рішень МД	-
14	Розробка та затвердження схеми санітарного очищення населеного пункту	-
15	Розробка окремих розділів/складових МД, планів зонування, детальних планів території	-
16	Затверджені розділи інженерно-технічних заходів цивільного захисту	-
17	Звернення суб’єктів господарювання, мешканців громади щодо внесення змін до МД	+

Висновок: Генеральний план села Вапнярка повністю не відповідає сучасним вимогам щодо змісту та складу містобудівної документації, формально може використовуватись, як чинна містобудівна документація для реалізації намірів забудови приватних земельних ділянок.

Рекомендації: Розробити нову містобудівну документацію з врахуванням сучасних вимог законодавства.

9.5. Містобудівна документація с. Нова-Дофінівка:

- **Вид містобудівної документації/ назва МД:** Генеральний план, «Про затвердження генерального плану с. Нова Дофінівка Комінтернівського району Одеської області»;
- **Рік розробки:** 2006-2007 р.;
- **Рік затвердження:** 2007 р.;
- **Розробник:** ВАТ «Одесцивільпроект»

№	Критерії визначення відповідності містобудівної документації (МД) вимогам законодавства/перелік проектних рішень містобудівної документації, що реалізовані за період моніторингу	Ступінь відповідності МД вимогам / ступінь виконання (+; -; +/-)
1	Відповідність МД вимогам законодавства та ДБН	-
2	Відповідність складу МД вимогам ДБН	-
3	Наявність МД у електронному (цифровому) вигляді з набором геопросторових даних *Відповідність формату електронного документа	-
4	Внесення МД до державного містобудівного кадастру	-
5	Внесення МД до державного земельного кадастру	-
6	Наявність актуалізованої топографічної основи у форматі УСК-2000	-
7	Розробка/затвердження проектів землеустрою щодо встановлення (зміни) меж населеного пункту відповідно до МД	-
8	Винесення в натуру (на місцевість) межових знаків населеного пункту	-
9	Розробка/затвердження проектів землеустрою щодо встановлення меж (зміни меж) спеціальних зон та територій	-
10	Формування земельних ділянок комунальної власності відповідно до положень МД	-
11	Реалізація проектних рішень МД на землях комунальної власності	-
12	Реалізація проектних рішень МД на землях приватної та державної форми власності	+/-
13	Формування та вилучення земельних ділянок державної та приватної власності для суспільних потреб з метою реалізації рішень МД	-
14	Розробка та затвердження схеми санітарного очищення населеного пункту	-
15	Розробка окремих розділів/складових МД, планів зонування, детальних планів території	-
16	Затверджені розділи інженерно-технічних заходів цивільного захисту	-
17	Звернення суб’єктів господарювання, мешканців громади щодо внесення змін до МД	-

Висновок: Генеральний план села Нова Дофінівка повністю не відповідає сучасним вимогам щодо змісту та складу містобудівної документації. Формально може використовуватись, як чинна містобудівна документація для реалізації намірів забудови приватних земельних ділянок.

Рекомендації: Розробити нову містобудівну документацію з врахуванням сучасних вимог законодавства.

9.6. Містобудівна документація с. Олександрівка:

- **Вид містобудівної документації/ назва МД:** Генеральний план, «Про затвердження генерального плану села Олександрівка, поєднаного з детальним планом території села Олександрівка Фонтанської сільської ради Комінтернівського (Одеського) району Одеської області»;
- **Рік розробки:** 2012-2013 р.;
- **Рік затвердження:** 2021 р.;
- **Розробник:** ПрАТ «Одесцивільпроект»

№	Критерії визначення відповідності містобудівної документації (МД) вимогам законодавства/перелік проектних рішень містобудівної документації, що реалізовані за період моніторингу	Ступінь відповідності МД вимогам / ступінь виконання (+; -; +/-)
1	Відповідність МД вимогам законодавства та ДБН	-
2	Відповідність складу МД вимогам ДБН	-
3	Наявність МД у електронному (цифровому) вигляді з набором геопросторових даних *Відповідність формату електронного документа	-
4	Внесення МД до державного містобудівного кадастру	-
5	Внесення МД до державного земельного кадастру	-
6	Наявність актуалізованої топографічної основи у форматі УСК-2000	-
7	Розробка/затвердження проектів землеустрою щодо встановлення (зміни) меж населеного пункту відповідно до МД	+
8	Винесення в натуру (на місцевість) межових знаків населеного пункту	-
9	Розробка/затвердження проектів землеустрою щодо встановлення меж (зміни меж) спеціальних зон та територій	-
10	Формування земельних ділянок комунальної власності відповідно до положень МД	-
11	Реалізація проектних рішень МД на землях комунальної власності	-
12	Реалізація проектних рішень МД на землях приватної та державної форми власності	+/-
13	Формування та вилучення земельних ділянок державної та приватної власності для суспільних потреб з метою реалізації рішень МД	-
14	Розробка та затвердження схеми санітарного очищення населеного пункту	-
15	Розробка окремих розділів/складових МД, планів зонування, детальних планів території	+
16	Затверджені розділи інженерно-технічних заходів цивільного захисту	-

№	Критерії визначення відповідності містобудівної документації (МД) вимогам законодавства/перелік проектних рішень містобудівної документації, що реалізовані за період моніторингу	Ступінь відповідності МД вимогам / ступінь виконання (+; -; +/-)
17	Звернення суб'єктів господарювання, мешканців громади щодо внесення змін до МД	-

Висновок: Генеральний план села Олександрівка повністю не відповідає сучасним вимогам щодо змісту та складу містобудівної документації. Формально може використовуватись, як чинна містобудівна документація для реалізації намірів забудови приватних земельних ділянок.

Рекомендації: Розробити нову містобудівну документацію з врахуванням сучасних вимог законодавства.

9.7. Містобудівна документація сщ. Світле:

- **Вид містобудівної документації/ назва МД:** Генеральний план, «Про затвердження генерального плану селища Світле, поєднаного з детальним планом території селища Світле Фонтанської сільської ради Комінтернівського (Одеського) району Одеської області»;
- **Рік розробки:** 2012-2013 р.;
- **Рік затвердження:** 2021 р.;
- **Розробник:** ПрАТ «Одесцивільпроект»

№	Критерії визначення відповідності містобудівної документації (МД) вимогам законодавства/перелік проектних рішень містобудівної документації, що реалізовані за період моніторингу	Ступінь відповідності МД вимогам / ступінь виконання (+; -; +/-)
1	Відповідність МД вимогам законодавства та ДБН	-
2	Відповідність складу МД вимогам ДБН	-
3	Наявність МД у електронному (цифровому) вигляді з набором геопросторових даних *Відповідність формату електронного документа	-
4	Внесення МД до державного містобудівного кадастру	-
5	Внесення МД до державного земельного кадастру	-
6	Наявність актуалізованої топографічної основи у форматі УСК-2000	-
7	Розробка/затвердження проектів землеустрою щодо встановлення (зміни) меж населеного пункту відповідно до МД	+
8	Винесення в натуру (на місцевість) межових знаків населеного пункту	-
9	Розробка/затвердження проектів землеустрою щодо встановлення меж (зміни меж) спеціальних зон та територій	-
10	Формування земельних ділянок комунальної власності відповідно до положень МД	-

№	Критерії визначення відповідності містобудівної документації (МД) вимогам законодавства/перелік проектних рішень містобудівної документації, що реалізовані за період моніторингу	Ступінь відповідності МД вимогам / ступінь виконання (+; -; +/-)
11	Реалізація проектних рішень МД на землях комунальної власності	-
12	Реалізація проектних рішень МД на землях приватної та державної форми власності	+/-
13	Формування та вилучення земельних ділянок державної та приватної власності для суспільних потреб з метою реалізації рішень МД	-
14	Розробка та затвердження схеми санітарного очищення населеного пункту	-
15	Розробка окремих розділів/складових МД, планів зонування, детальних планів території	-
16	Затверджені розділи інженерно-технічних заходів цивільного захисту	-
17	Звернення суб'єктів господарювання, мешканців громади щодо внесення змін до МД	-

Висновок: Генеральний план села Вапнярка повністю не відповідає сучасним вимогам щодо змісту та складу містобудівної документації. Формально може використовуватись, як чинна містобудівна документація для реалізації намірів забудови приватних земельних ділянок.
Рекомендації: Розробити нову містобудівну документацію з врахуванням сучасних вимог законодавства.

9.8. Моніторинг виконання проектних рішень містобудівної документації вищого рівня, передбачених на території, щодо якої здійснюється містобудівний моніторинг.

Містобудівна документація вищого рівня на території населених пунктів не передбачалася. Розробка комплексного плану просторового розвитку не розпочата.

9.9. Моніторинг наявності та актуальності геопросторової інформації у відповідних базах даних на відповідну територію, відповідності форматів геопросторових даних містобудівної документації вимогам постанови Кабінету Міністрів України від 09 червня 2021 року № 632 «Про визначення формату електронних документів комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану населеного пункту, детального плану території»

Геопросторова інформація у відповідних базах даних на території населених пунктів Фонтанської громади під час розробки попередньої містобудівної документації не була створена.

9.10. Моніторинг відповідності містобудівної документації чинним нормативно-правовим актам.

Містобудівна документація населених пунктів було розроблена з дотриманням вимог Державних будівельних норм України та вимог законодавства , яке діяло на час розробки. На сьогодні частина ДБН втратила чинність, а законодавчі акти що регулюють питання містобудування та просторове планування протерпіли великих змін, серед яких ДБН Б.1.1-14-2012 «Склад та зміст детального плану 29 території» та ДБН Б.1.1-22:2017 «Склад та зміст плану зонування території». Відбулись суттєві зміни в Законі України «Про регулювання містобудівної діяльності» щодо порядку розробки, складу та змісту містобудівної документації на місцевому рівні. Також, наявна містобудівна документація, не відповідає, чинному порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації, затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2021 р. № 926 та вимогам Порядку ведення Державного земельного кадастру.

Проте, здебільшого, ці фактори не стосуються проектних рішень затвердженої містобудівної документації, вона зберігає формальну чинність та частково дозволяє використовувати її під час отримання вихідних даних для проектування і будівництва об’єктів містобудування та архітектури у відповідності до вимог Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

10. ЗАГАЛЬНІ ВИСНОВКИ ЩОДО ДОЦІЛЬНОСТІ ВНЕСЕННЯ ЗМІН ДО МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

Сталий розвиток території, як процес якісних змін, повинен бути спрямований на підвищення рівня якості життя та зайнятості населення на основі реалізації комплексу екологічних, соціальних і екологічних заходів державного, регіонального та місцевого рівнів, стабільне соціально-економічне зростання, підвищення ефективності місцевої економіки. Основними завданнями сталого розвитку є:

- створення підприємств, які саморозвиваються на підставі формування економічного обороту місцевих ресурсів у результаті підвищення економічної активності населення, відродження традиційних та розвиток нових виробництв, розвиток ринкового процесу та відповідних виробничо-збутових зв’язків;
- підвищення привабливості проживання населення в населеному пункті, вдосконалення послуг житлово-комунального господарства, а саме: водопровідно-каналізаційної мережі, вулично-дорожньої мережі, мережі з видалення та утилізації побутових відходів, а також структури цивільного захисту населення;
- розвиток місцевого самоврядування до формування соціально-організованого та відповідального громадянського суспільства.

Розвиток території Фонтанської громади здебільшого орієнтований на забезпечення сталого розвитку територій громади, у відповідності до Цілей Сталого Розвитку ООН. Насамперед, слід більше уваги приділити питанням екології, забруднення питних джерел водопостачання, поверхневих водойм,

зменшити вплив техногенних факторів на екологію населених пунктів. Для виявлення найбільш важливих внутрішніх і зовнішніх факторів, що мають значення для розвитку використовується SWOT-аналіз.

SWOT-аналіз являє собою ефективний метод ідентифікації внутрішніх сильних і слабких сторін і розпізнавання зовнішніх можливостей і загроз. SWOT аналіз показує, яким чином краще застосувати власні сили і зменшити внутрішні слабкості, оптимально використовуючи зовнішні можливості та усуваючи загрози. Сильні та слабкі сторони, можливості та загрози зведені у таблицю, SWOT-аналізу.

СИЛЬНІ СТОРОНИ (S)	**СЛАБКІ СТОРОНИ (W)**
Близькість до м. Одеса (спільні межі) зручна транспортна доступність	Обмежена соціальна інфраструктура (школа, ФАП, садочок)
Привабливі природні умови: ліси, пагорби, водойми, побережжя	Застаріла або відсутня інженерна інфраструктура (каналізація, дороги, водопостачання)
Потенціал для садибної, садової та дачної забудови	Мало робочих місць на місці, низька економічна активність
Медійна впізнаваність села, елементи культурного іміджу	Фрагментарне просторове планування, стихійна забудова
Природна тиша, чисте повітря — комфортне середовище для життя	Слабка інвестиційна привабливість без додаткових стимулів
МОЖЛИВОСТІ (O)	**ЗАГРОЗИ (T)**
Розвиток екотуризму, зелених садиб, етнопарків	Хаотична забудова — ризик перенавантаження території
Попит на заміське житло серед Одеситів	Знищення природного середовища (забудова лісів, берегів)
Участь у державних та обласних програмах розвитку сіл	Якщо не створюються робочі місця, відтік молоді посилиться.
Залучення інвестицій у сферу відпочинку, рекреації	Нерівний доступ до земельних і житлових ресурсів
Розвиток сімейного бізнесу, с/г виробництва	Обмежені ресурси, нестача кваліфікованих кадрів
Цифровізація — можливість дистанційної роботи, онлайн-освіти	Зростання цін на землю/житло

10.1. Аналіз звернень фізичних та юридичних осіб, що надійшли до сільської ради під час містобудівного моніторингу.

Населений пункт	Перелік фізичних/ юридичних осіб, які надали пропозиції та зауваження	Короткий зміст звернення	Відповідність змісту звернення питанням які розглядаються на рівні МД	

Фонтанка (2)	Колективне звернення мешканців громади (44 особи)	- Залишити території стадіонів по вул. Спортина та вул. Семенова, як спортивні зони комунальної власності; - Провести громадське обговорення щодо проектів забудови прибережної зони села; - Під час забудови прибережних територій дотримуватись вимог ДБН.	Відповідає. (Порушені у звернені питання регулюються містобудівною документацією та законодавством щодо просторового планування)	
	Фізичні особи (2 особи)	- Внести зміни до генерального плану та плану зонування території села Фонтанка в межах кварталів 318 та 318/2 з метою розміщення житлової садибної забудови.	Відповідає. (Порушені у звернені питання регулюються містобудівною документацією та законодавством щодо просторового планування)	
с. Крижанівка (5)	Фізична особа	- Залишити пляжну зону села в комунальній власності; - Заборонити розміщення об'єктів торгівлі на території пляжної зони села; - Заборонити надання вихідних даних (МУО) та будівництво на території пляжної зони села;	Частково відповідає. (Питання форми власності земель регулюється Земельним кодексом України, заборона надання вихідних даних не регулюється МД. Законодавством визначено чіткий перелік підстав для відмови у надані МУО).	
	ТОВ «ФОРЕКСТІН»	- Залишити пляжну зону села в комунальній власності; - Заборонити розміщення об'єктів торгівлі на території пляжної зони села; - Заборонити надання вихідних даних та будівництво на території пляжної зони села;	Частково відповідає. (Питання форми власності земель регулюється Земельним кодексом України, заборона надання вихідних даних не регулюється МД. Законодавством визначено чіткий перелік підстав для відмови у надані МУО).	
	Фізична особа	- Залишити пляжну зону села в комунальній власності; - Заборонити розміщення об'єктів торгівлі на території пляжної зони села; - Заборонити надання вихідних даних та будівництво на території пляжної зони села;	Частково відповідає. (Питання форми власності земель регулюється Земельним кодексом України, заборона надання вихідних даних не регулюється МД. Законодавством визначено чіткий перелік підстав для відмови у надані МУО).	
	ГО «Об'єднання рибалок Крижанівки»	- Не допускати збільшення поверховості забудови понад 2 пов. та зміни функціонального призначення на земельних	Відповідає. (Порушені у звернені питання регулюються містобудівною документацією та законодавством щодо	

		ділянках з кадастровими номерами – 5122783200:02:001:0937, 5122783200:02:001:2157, 5122783200:02:001:1153, 5122783200:02:001:2622; - Забезпечити громадське обговорення містобудівної документації с. Крижанівка.	просторового планування)	
	ТОВ «Меркурій»	- Розробити детальний план території на земельній ділянці з кадастровим номером 5122783200:02:001:0467 з метою розміщення нежитлової будівлі комерційного призначення.	Відповідає. (Порушені у звернені питання регулюються містобудівною документацією та законодавством щодо просторового планування)	
с. Вапнярка (1)	Фізична особа	- Створення безпечної пішохідної інфраструктури на території населеного пункту. - Облаштування пішохідного тротуару між с. Вапнярка та с. Фонтанка.	Відповідає. (Порушені у звернені питання регулюються містобудівною документацією та законодавством щодо просторового планування)	

Примітка: Згідно вимог Закону України «Про захист персональних даних», доступ до персональних даних осіб, які надали пропозиції обмежено.

10.2. Обґрунтування необхідності (у разі визначення такої) внесення змін у містобудівну документацію за результатами містобудівного моніторингу.

Село Фонтанка:

За результатами містобудівного моніторингу можна зробити наступні висновки:

1. Окремі положення генерального плану села Фонтанка не враховують потенціальних можливостей і потреб розвитку населеного пункту на сучасному етапі.

2. Графічна частина виконана у цифровому форматі та на паперовій основі за допомогою растрової графіки, не відповідає нормам та положенням ряду нормативних документів, зокрема, Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації, затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2021 р. № 926.

3. Генеральний план села Фонтанка було розроблено на основі державних будівельних норм, деякі з яких суттєво змінилися або втратили чинність.

4. Містобудівна документація містить переважно актуальні проектні рішення, які зберігають актуальність, проте не були реалізовані в зв’язку із складною ситуацією в країні, яку спричинила війна.

5. Деякі проектні рішення неможливо реалізувати, в зв’язку з чим вони потребують змін.

6. Під час проведення містобудівного моніторингу на адресу сільської ради надійшли звернення суб’єктів господарювання, мешканців громади щодо внесення змін до МД .

Отже, враховуючи висновки містобудівного моніторингу, щодо забезпечення сталого розвитку території села з урахуванням державних і громадських інтересів, а також з метою виконання законів України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про Державний земельний кадастр», постанови Кабінету Міністрів України від 09.06.2021 р. № 632 «Про затвердження Порядку визначення формату електронних документів комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану населеного пункту, детального плану території», постанови Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2021 р. № 926 «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації», існує обґрунтована необхідність для внесення змін в чинний генеральний план с. Фонтанка у т.ч. шляхом розробки та затвердження окремих розділів генерального плану та містобудівної документації нижчого рівня (ДПТ, планувальні рішення) особливо для територій, які розташовані на побережжі. Внесення змін до містобудівної документації сприятимуть більш безпечному та ефективнішому використанню території с. Фонтанка та територій Фонтанської громади Одеського району Одеської області в цілому.

Село Крижанівка:

За результатами містобудівного моніторингу можна зробити наступні висновки:

1. Окремі положення генерального плану села Крижанівка не враховують потенціальних можливостей і потреб розвитку населеного пункту на сучасному етапі.

2. Графічна частина виконана у цифровому форматі та на паперовій основі за допомогою растрової графіки, що не в повній мірі відповідає нормам та положенням ряду нормативних документів, зокрема, Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації, затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2021 р. № 926.

3. Генеральний план села Крижанівка було розроблено на основі державних будівельних норм, деякі з яких втратили чинність.

4. Містобудівна документація містить переважно актуальні проектні рішення, які зберігають актуальність, проте не були реалізовані в зв’язку із складною ситуацією в країні, яку спричинила війна.

5. Деякі проектні рішення неможливо реалізувати, в зв’язку з чим вони потребують змін.

6. Під час проведення містобудівного моніторингу на адресу сільської ради надійшли звернення суб’єктів господарювання, мешканців громади щодо внесення змін до МД .

Отже, враховуючи висновки містобудівного моніторингу, щодо забезпечення сталого розвитку території села з урахуванням державних і громадських інтересів, а також з метою виконання законів України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про Державний земельний кадастр», постанови Кабінету Міністрів України від 09.06.2021 р. № 632 «Про затвердження Порядку визначення формату електронних документів комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану населеного пункту, детального плану території», постанови Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2021 р. № 926 «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації», існує обґрунтована необхідність для внесення змін до генерального плану с. Крижанівка, у т.ч. шляхом розробки та затвердження окремих розділів генерального плану та містобудівної документації нижчого рівня (ДПТ). Внесення змін до містобудівної документації сприятимуть більш безпечному та ефективному використанню території села.

Селище Ліски:

За результатами містобудівного моніторингу можна зробити наступні висновки:

1. Окремі положення генерального плану селища Ліски не враховують потенціальних можливостей і потреб розвитку населеного пункту на сучасному етапі.
2. Графічна частина виконана на цифрових носіях та на паперовій основі за допомогою растрової графіки, та не в повній мірі відповідає нормам та положенням ряду нормативних документів, зокрема, Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації, затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2021 р. № 926.
3. Генеральний план селища Ліски було розроблено на основі державних будівельних норм, деякі з яких суттєво змінилися або втратили чинність.
4. Містобудівна документація містить переважно актуальні проектні рішення, які зберігають актуальність.
5. Деякі проектні рішення неможливо реалізувати, в зв’язку з чим вони потребують змін.
6. Під час проведення містобудівного моніторингу на адресу сільської ради не надходили звернення суб’єктів господарювання, мешканців громади щодо внесення змін до МД .

Отже, враховуючи висновки містобудівного моніторингу, щодо забезпечення сталого розвитку території селища з урахуванням державних і громадських інтересів, а також з метою виконання законів України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про Державний земельний кадастр», постанови Кабінету Міністрів України від 09.06.2021 р. № 632 «Про затвердження Порядку визначення формату електронних документів комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану населеного пункту, детального плану території», постанови Кабінету Міністрів України від

1 вересня 2021 р. № 926 «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації», існує обґрунтована необхідність для внесення змін до генеральний план сщ. Ліски, особливо в частині визначення територій для розміщення об'єктів соціально-побутового, культурно-спортивного призначення, громадських просторів, які функціонують на загально-доступному принципі.

Село Вапнярка:

За результатами містобудівного моніторингу можна зробити наступні висновки:

1. Окремі положення генерального плану села Вапнярка не враховують потенціальних можливостей і потреб розвитку населеного пункту на сучасному етапі.
2. Графічна частина виконана на паперовій основі за допомогою растрової графіки, не відповідає нормам та положенням ряду нормативних документів, зокрема, Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації, затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2021 р. № 926.
3. Генеральний план села Фонтанка було розроблено на основі державних будівельних норм, які втратили чинність.
4. Містобудівна документація не містить актуальні проектні рішення.
5. Деякі проектні рішення неможливо реалізувати, в зв'язку з чим вони потребують змін.
6. Під час проведення містобудівного моніторингу на адресу сільської ради надійшли звернення суб'єктів господарювання, мешканців громади щодо внесення змін до МД .

Отже, враховуючи висновки містобудівного моніторингу, щодо забезпечення сталого розвитку території села з урахуванням державних і громадських інтересів, а також з метою виконання законів України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про Державний земельний кадастр», постанови Кабінету Міністрів України від 09.06.2021 р. № 632 «Про затвердження Порядку визначення формату електронних документів комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану населеного пункту, детального плану території», постанови Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2021 р. № 926 «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації», існує негайна необхідність розробки нової, сучасної містобудівної документації села Вапнярка, яка відповідатиме вимогам законодавства.

Село Нова Дофінівка:

За результатами містобудівного моніторингу можна зробити наступні висновки:

1. Окремі положення генерального плану села Нова Дофінівка не враховують потенціальних можливостей і потреб розвитку населеного пункту на сучасному етапі.
2. Графічна частина виконана на паперовій основі за допомогою растрової графіки, не відповідає нормам та положенням ряду нормативних документів, зокрема, Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації, затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2021 р. № 926.
3. Генеральний план села Нова Дофінівка було розроблено на основі державних будівельних норм, які втратили чинність.
4. Містобудівна документація не містить актуальні проектні рішення.
5. Деякі проектні рішення неможливо реалізувати, в зв'язку з чим вони потребують змін.
6. Під час проведення містобудівного моніторингу на адресу сільської ради не надходило звернень від суб'єктів господарювання, мешканців громади щодо внесення змін до МД .

Отже, враховуючи висновки містобудівного моніторингу, щодо забезпечення сталого розвитку території села з урахуванням державних і громадських інтересів, а також з метою виконання законів України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про Державний земельний кадастр», постанови Кабінету Міністрів України від 09.06.2021 р. № 632 «Про затвердження Порядку визначення формату електронних документів комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану населеного пункту, детального плану території», постанови Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2021 р. № 926 «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації», існує негайна необхідність розробки нової, сучасної містобудівної документації села Нова Дофінівка, яка відповідатиме вимогам законодавства.

Село Олександрівка:

За результатами містобудівного моніторингу можна зробити наступні висновки:

1. Окремі положення генерального плану села Олександрівка не враховують потенціальних можливостей і потреб розвитку населеного пункту на сучасному етапі.
2. Графічна частина виконана на паперовій основі за допомогою растрової графіки, не відповідає нормам та положенням ряду нормативних документів, зокрема, Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації, затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2021 р. № 926.

3. Генеральний план села Олександрівка було розроблено на основі державних будівельних норм, які втратили чинність.

4. Містобудівна документація не містить актуальні проектні рішення.

5. Деякі проектні рішення неможливо реалізувати, в зв'язку з чим вони потребують змін.

6. Під час проведення містобудівного моніторингу на адресу сільської ради не надходило звернень від суб'єктів господарювання, мешканців громади щодо внесення змін до МД .

Отже, враховуючи висновки містобудівного моніторингу, щодо забезпечення сталого розвитку території села з урахуванням державних і громадських інтересів, а також з метою виконання законів України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про Державний земельний кадастр», постанови Кабінету Міністрів України від 09.06.2021 р. № 632 «Про затвердження Порядку визначення формату електронних документів комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану населеного пункту, детального плану території», постанови Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2021 р. № 926 «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації», існує негайна необхідність розробки нової, сучасної містобудівної документації села Олександрівка, яка відповідатиме вимогам законодавства.

Селище Світле:

За результатами містобудівного моніторингу можна зробити наступні висновки:

1. Окремі положення генерального плану селища Світле не враховують потенціальних можливостей і потреб розвитку населеного пункту на сучасному етапі.

2. Графічна частина виконана на паперовій основі за допомогою растрової графіки, не відповідає нормам та положенням ряду нормативних документів, зокрема, Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації, затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2021 р. № 926.

3. Генеральний план селища Світле було розроблено на основі державних будівельних норм, які втратили чинність.

4. Містобудівна документація не містить актуальні проектні рішення.

5. Деякі проектні рішення неможливо реалізувати, в зв'язку з чим вони потребують змін.

6. Під час проведення містобудівного моніторингу на адресу сільської ради не надходило звернень від суб'єктів господарювання, мешканців громади щодо внесення змін до МД .

Отже, враховуючи висновки містобудівного моніторингу, щодо забезпечення сталого розвитку території села з урахуванням державних і громадських інтересів, а також з метою виконання законів України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про Державний земельний кадастр», постанови

Кабінету Міністрів України від 09.06.2021 р. № 632 «Про затвердження Порядку визначення формату електронних документів комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану населеного пункту, детального плану території», постанови Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2021 р. № 926 «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації», існує негайна необхідність розробки нової, сучасної містобудівної документації селища Світле, яка відповідатиме вимогам законодавства.

11. ПЕРЕЛІК ДЖЕРЕЛ, ЯКІ ВИКОРИСТАНІ ПРИ ПІДГОТОВЦІ АНАЛІТИЧНОГО ЗВІТУ.

1. Земельний Кодекс України.
2. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності».
3. Закон України «Про Державний земельний кадастр».
4. Постанова Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2021 р. № 926 «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації».
5. Постанова Кабінету Міністрів України від 09.06.2021 р. № 632 «Про затвердження Порядку визначення формату електронних документів комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану населеного пункту, детального плану території».
6. Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 01.09.2011 №170 (у редакції від 04.02.2022) «Про затвердження Порядку проведення містобудівного моніторингу».
7. Паспорт Фонтанської сільської територіальної громади.
8. Соціальний паспорт Фонтанської сільської територіальної громади.
9. Стратегія розвитку Фонтанської сільської територіальної громади Одеського району Одеської області до 2030 року.
10. Відомості публічної кадастрової карти.
11. Відомості Реєстру будівельної діяльності Єдиної Державної Електронної системи у Сфері будівництва (ЄДЕССБ).
12. Інформація структурних підрозділів Фонтанської сільської ради Одеського району Одеської області.
13. Текстові та графічні матеріали містобудівної документації населених пунктів Фонтанської сільської ради Одеського району Одеської області.

ДОДАТКИ

ТОВ «МЕРКУРІЙ»

67562, Одеська обл., Одеський р-н, с. Крижанівка, вул. Ярошевської, буд. 1в.Код ЄДРПОУ 20939742

Вих №б/н від «05» 05. 2026 року

В.о. голови Фонтанської сільської
ради Одеського району Одеської
області
Серебрію А. Ю.

Шановний Андрію Юрійовичу

Товариство з обмеженою відповідальністю «МЕРКУРІЙ» відповідно до договору оренди земельної ділянки зареєстрованому в Комінтерновському районному відділі Одеської регіональної філії центру ДЗК у книзі записів державної реєстрації Договорів оренди землі, запис від 12 листопада 2007 року за №040752400035, являється користувачем земельної ділянки з кадастровим номером 5122783200:02:001:0701, та власником будівель та споруд розташованих на вказаній земельній ділянці та ділянці з кадастровим номером 5122783200:02:001:0467, загальною площею 572,9 $м^2$ відповідно до витягу з державного реєстру речових прав (індексний номер витягу 423513240) розташованих в с. Крижанівка, вул. Ярошевської, буд. 1-В, Одеського району Одеської області.

Отже відповідно до вимог статей 8,10 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» прошу Вас розробити детальний план частини території с. Крижанівка, Фонтанської сільської ради, а саме територію земельних ділянок з кадастровими номерами 5122783200:02:001:0701 та 5122783200:02:001:0467, для розміщення нежитлової будівлі комерційного призначення.

Оплату за виконання робіт з розроблення вказаного детального плану території гарантую.

Додатки:

- копія виписки з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань ТОВ «МЕРКУРІЙ»;
- копія статуту ТОВ «МЕРКУРІЙ»;
- копія договору аренди земельної ділянки зареєстрованому в Комінтерновському районному відділі Одеської регіональної філії центру ДЗК у книзі записів державної реєстрації Договорів оренди землі, запис від 12 листопада 2007 року за №040752400035;
- копія договору купівлі продажу частки (частини частки) в статутному капіталі ТОВ «МЕРКУРІЙ»;
- копія витяга з державного земельного кадастру №НВ-9924197372026;
- копія витяга з державного земельного кадастру №НВ-9924215722026;
- копія технічного паспорту (реєстраційний номер у реєстрі будівельної діяльності №ТІ01:5571-1002-3631-8718;
- копія витяга з Державного реєстру речових прав (індексний номер 423513240);

- графічний матеріал із зазначенням місця розташування земельної ділянки;
- копія Паспорту, коду Директора ТОВ «МЕРКУРІЙ» гр. Короткої Тетяни Володимірівни;
- копія довіреності від 30 січня 2025 року, №43;
- копія Паспорту, коду Короткого Костянтина Валентиновича.

Директор
ТОВ «МЕРКУРІЙ»
(представник за довіреностью) _____ ***Короткий К.В.***

Вих №б/н від «07» 05. 2026 року

В.о. голови Фонтанської сільської
ради Одеського району Одеської
області
Серебрію А. Ю.

Гр.

Гр.

Шановний Андрію Юрійовичу

Ми громадянки України та , є власниками земельної ділянки з кадастровим номером 5122186400:01:001:0024, що розташована на території Фонтанської сільської ради Одеського (колишнього Лиманського) району Одеської області та маємо намір в подальшому використовувати земельну ділянку для розміщення індивідуальної житлової (садибної) забудови.

Отже відповідно до вимог статей 8,10,17 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» прошу Вас розробити проект внесення змін до генерального плану села Фонтанка Одеського району Одеської області та плану зонування території села Фонтанка в частині населеного пункту, а саме територію кварталів №318*,318/2*, для розміщення індивідуальної житлової (садибної) забудови.

Оплату за виконання робіт з розроблення вказаного проекту внесення змін гарантуємо.

Додатки:

- копія паспорту та коду гр.
- копія паспорту та коду гр.
- копія договору купівлі продажу земельної ділянки зареєстрованого в реєстрі за № . Приватний нотаріус
- копія витягу з Державного реєстру речових прав. Індексний номер витягу
- копія витягу з Державного реєстру речових прав. Індексний номер витягу

Гр.

Гр.

11.05.26

С-738/26
01.06.26р.

Виконуючому
обов'язки сільського
голови Фонтанської
сільської ради
Одеського району
Одеської області
Серебрію А. Ю.

31.05.2026

Шановний Андрій Юрійович !

Згідно з оголошенням Фонтанської сільської ради Одеського району Одеської області спрямоване на виконання вимог Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та Порядку проведення містобудівного моніторингу, затвердженого Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 01.09.2011 № 170 надсилаю свої пропозиції .

На підставі права приватної власності мені належить нежитловий об'єкт, який розташований за адресою: (на території ОСББ «Морська Перлина»).

При подальшому плануванні розвитку села Крижанівка прошу врахувати мої пропозиції:

1. Залишити решту пляжної зони села Крижанівка у комунальній власності та не передавати її в оренду для ведення підприємницької діяльності.Особливо це стосується території колишнього причалу № 217, з якого історично здійснюється спуск на воду плавзасобів та вихід у море.

2. Не встановлювати малі архітектурні форми та об'єкти торгівлі у пляжній зоні (на піску) села Крижанівка.

3. У зв'язку з відсутністю дороги до пляжної зони села Крижанівка. не видавати нові умови та обмеження на будівництво та реконструкцію та заборонити будівництво в пляжній зоні.

Подальша забудова та реконструкція пляжної зони без урахування моїх пропозицій може створити мені проблеми з експлуатацією мого об'єкта нерухомості, а можливо, й унеможливити використання мого майна.

Про прийняте рішення , щодо включення моїх пропозицій прошу повідомити мене особисто електронною поштою на адресу

З повагою

ТОВ "ФОРЕКСТІН"
Україна, м. Одеса.Вул.. Фонтанська дорога, 123, 33140246

№31\5\26 від 31.05.2026
2971/01/03.1-09/26
01 06 2026 р.

В.О.голови Фонтанської
сільської ради
Серебрію А. Ю.

Шановний Андрій Юрійович !

Згідно з оголошенням Фонтанської сільської ради Одеського району Одеської області спрямоване на виконання вимог Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та Порядку проведення містобудівного моніторингу, затвердженого Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 01.09.2011 № 170 надсилаю свої пропозиції .

Цим повідомляю, що за адресою: с. Крижанівка, вул. Примоська, 2-а (на території ОСББ «Морська Перлина») розташовано пункт базування маломірних суден — причал 217-в.

При подальшому плануванні розвитку села Крижанівка прошу врахувати наші пропозиції:

1. Залишити решту пляжної зони села Крижанівка у комунальній власності та не передавати її в оренду для ведення підприємницької діяльності.Особливо це стосується території колишнього причалу № 217, з якого історично здійснюється спуск на воду плавзасобів та вихід у море.

2. Не встановлювати малі архітектурні форми та об'єкти торгівлі у пляжній зоні (на піску) села Крижанівка.

3. У зв'язку з відсутністю дороги до пляжної зони села Крижанівка. не видавати нові умови та обмеження на будівництво та реконструкцію та заборонити будівництво в пляжній зоні.

Подальша забудова та реконструкція пляжної зони без урахування наших пропозицій може створити проблеми з спуском на воду плавзасобів та вихід у море.

Про прийняте рішення , щодо включення моїх пропозицій прошу повідомити мене особисто електронною поштою на адресу vskoblenko@ukr.net .

З повагою ,
директор

Скобленко В.А.

Б-436/26
01.06.26р.

Фонтанській сільській раді

від [redacted], що
володіє житловою нерухомістю за
адресою:
Україна, Одеська обл.,
Одеський район, с.Крижанівка,
[redacted]

Заява-пропозиція

Мені стало відомо те, що з метою виконання вимог Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та Порядку проведення містобудівного моніторингу, затвердженого Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 01.09.2011 № 170, Фонтанська сільська рада Одеського району Одеської області розпочала прийом пропозицій щодо необхідності здійснення моніторингу об'єктів містобудування, а саме містобудівної документації в селі Крижанівка.

Я [redacted], є власником житлового будинку за адресою: Україна, Одеська обл., Одеський район, с.Крижанівка, [redacted] вже понад 10 років і добре розумію проблематику нашої вулиці. Вулиця Приморська є достатньо невеликою, знаходиться біля самого моря та має декілька специфічних ознак:

1) Знаходиться в зоні можливого зсуву грунту;
2) Єдина дорога на цій вулиці у більшості містить має лише одну полосу руху;
3) Виїзд із вулиці Приморської до села приходить через дуже вузький та досить крутий підйом по вулиці Гонтаренко, що був збудований ще за Радянського Союзу та знаходиться не в кращому стані;
4) Майже відсутні місця для паркування та місця для розвертання автотранспорту відповідно до правил дорожнього руху та ДСТУ.

Ситуація критична стосовно автотранспорту, бо навіть за відсутності запаркованих автомобілей, ані велика попенна машина чи велика машина для вивозу сміття не зможе заїхати на вулицю Приморська. Особливо неприпустима ситуація складається влітку. Місць паркування немає, тому машини паркуються де завгодно і інколи взагалі блокуючи виїзд будь-якого транспорту, тобто навіть авто «швидкої медичної допомогих» не зможе доїхати до необхідного місця. Якщо будуть проводить будівельні роботи (після надання згоди із боку органу місцевого самоуправління) та подальша експлуатація споруд/приміщень, то це ЗНАЧНО погіршить теперішню ситуацію (концентрація автотранспорту та людей), яка і так є небезпечною. Хочу зауважити, що відповідальність за можливі втрати матеріального характеру та можливі втрати здоров'я будуть повність покладені на тих, хто не виключить ризики цих проблем в майбутньому після прийнятих рішень.

Інформація стосовно ризиків зсуву грунту на території Фонтанської сільської ради є загальновідомою та загальнодоступною. Безумовно, що зведення нових споруд може зруйнувати і так крихкий баланс на даній ділянці. У разі порушення балансу буде завдано величезний збиток як людям на вулицях Приморська, Набережна і Гонтаренко, так і всій екосистемі вцілому. Окремо наголошую увагу на цьому.

У зв'язку із вищенаведеним прошу Вас, як орган влади та орган місцевого самоврядування на даній території:

1) Унеможливити видавання будь-яких містобудівних умов або інших дозволів стосовно будівництва на вулиці Приморській у селі Крижанівка Одеського району Одеської області;
2) Не передавати існуючі пляжі в оренду чи іншим чином відчужувати їх або права на них. Залишити усі пляжі виключно в комунальній або державній власності;
3) Не видавати дозволи на розміщення об'єктів торгівлі на прилеглих пляжах до вулиці Приморської та біля них;
4) Повідомити мене стосовно отримання даного листа (окремо) та про прийняте рішення шляхом надсилання окремого листа на електрону адресу [redacted]

Окремо хочу зазначити, що необґрунтоване ігнорування цієї заяви-пропозиції буде вжатися мною як порушення моїх Конституційних прав із усіма відповідними наслідками.

З повагою та зазделегідь [redacted]
30.05.2026 року

[redacted]

Голові Фонтанської сільської територіальної громади

Серебрію Андрію Юрійовичу

Від мешканців с.Ліски

Вул. Одеська, Будівельна, Бочарова

КОЛЕКТИВНЕ ЗВЕРНЕННЯ

Ми, мешканці села Ліски, що проживають по вул. Одеська, Будівельна та Бочарова, висловлюємо категоричне занепокоєння щодо можливого використання зазначених вулиць для проїзду важкої будівельної техніки у зв'язку з новим будівництвом котеджного селища Harmony Development на території громади.

На даний час дорожнє покриття вказаних вулиць робилось повністю за кошти мешканців і не пристосоване для регулярного руху великовантажного транспорту. Проїзд важкої техніки може призвести до:

руйнування дорожнього покриття;

пошкодження узбіч, тротуарів та інженерних комунікацій;

підвищення рівня шуму, пилу та забруднення повітря;

створення небезпеки для пішоходів, дітей та мешканців;

погіршення екологічної та санітарної ситуації у житловій зоні.

Також хочемо зазначити, що стаття 139 Кодексу України про адміністративні правопорушення передбачає відповідальність за пошкодження автомобільних доріг, вулиць та дорожніх споруд, а також за створення перешкод чи небезпеки для дорожнього руху.

Крім того, згідно з Постановою КМУ №879 від 27.06.2007, рух великовагових транспортних засобів може бути обмежений або заборонений у разі ризику пошкодження дорожнього покриття та погіршення безпеки дорожнього руху.

У зв'язку з вищевикладеним, ПРОСИМО:

Не допустити використання вулиць Одеська, Будівельна та Бочарова для руху важкої будівельної техніки для будівництва комерційної забудови.

Заборонити погодження маршрутів великовантажного транспорту через житлову забудову села Ліски.

Провести громадське обговорення з мешканцями щодо можливих маршрутів будівельної техніки.

Забезпечити збереження дорожнього покриття та безпечних умов проживання мешканців громади.

Сподіваємось на оперативний розгляд звернення та захист інтересів мешканців села Ліски.

Дата: 05.06.2026

Підписи мешканців:

Дата: _____

Підписи мешканців:

для дорожнього руху.

Крім того, згідно з Постановою КМУ №879 від 27.06.2007, рух великовагових транспортних засобів може бути обмежений або заборонений у разі ризику пошкодження дорожнього покриття та погіршення безпеки дорожнього руху.

У зв'язку з вищевикладеним, ПРОСИМО:

Не допустити використання вулиць Одеська, Будівельна та Бочарова для руху важкої будівельної техніки для будівництва комерційної забудови.

Голові Фонтанської сільської ради

Депутатам Фонтанської сільської ради

від мешканців села Фонтанка
Адреса для листування та телефон:
67571, с. Фонтанка
Одеський район, Одеська область
Тел.:

ПРОПОЗИЦІЇ ТА ЗАУВАЖЕННЯ
до проєкту змін містобудівної документації

Відповідно до статей 13, 14 та 50 Конституції України, земля та природні ресурси є об'єктами права власності Українського народу, а держава та органи місцевого самоврядування зобов'язані забезпечувати екологічну безпеку та дотримання балансу приватних і суспільних інтересів.

Згідно зі статтями 1, 5, 17, 18 та 21 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», містобудівна документація повинна враховувати громадські інтереси, принципи сталого розвитку територій, допустиме навантаження на інфраструктуру та цільове функціональне призначення території.

Вимагаємо, територію вулиці Спортивної (сільський стадіон) кадастровий номер ділянки сільського стадіону 5122786400:02:003:2031 , та територію вулиці Семенова (футбольне поле біля Фонтанського навчально-виховного комплексу) кадастровий номер ділянки футбольного поля 5122786400:02:002:3038, залишити як зони спортивного майданчика.

Вимагаємо, територію сільського стадіону (кадастровий номер 5122786400:02:003:2031) залишити у комунальній власності громади, залишити сільський стадіон одноплощинним об'єктом без подальшої забудови будівель та споруд.

Вимагаємо, ділянку футбольного поля (кадастровий номер ділянки 5122786400:02:002:3038)) залишити у комунальній власності громади.

Також вимагаємо проведення громадського обговорення проєктів забудови прибережної зони. Під час планування забудови прибережної зони необхідно врахувати складну транспортну інфраструктуру, що склалася на вулицях села Фонтанка.

Звертаємо вашу увагу на те, що основним нормативним документом, який регулює забудову рекреаційних територій в Україні, є ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».

У ньому визначено:

- функціональне призначення рекреаційних територій;
- допустимі види забудови;
- обмеження щодо щільності та поверховості;
- вимоги до озеленення та громадських просторів;
- необхідність врахування екологічних, санітарних і транспортних факторів.

Вимагаємо, що при плануванні забудови в рекреаційній зоні повинні враховувалися, дотримувалися та застосовувалися вимоги:

- ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій» щодо благоустрою та озеленення територій,
- Водного кодексу України — у частині дотримання режиму прибережних захисних смуг,
- Земельного кодексу України — щодо цільового призначення земель рекреаційного призначення,
- Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» — щодо процедури розроблення, розгляду та затвердження містобудівної документації і проведення громадських слухань.

У разі ігнорування вимог чинного законодавства та порушення прав жителів територіальної громади, залишаємо за собою право на звернення до компетентних органів та суду з метою захисту порушених прав та інтересів громади.

02. 06. 2026 року.

В.о. голови Фонтанської сільської ради
Депутатам Фонтанської сільської ради

від ГО «Об'єднання рибалок Крижанівки»
та мешканці громади
Адреса для листування та телефон:
67562, с. Крижанівка, вул.
Одеський район, Одеська область
тел.:

2984/01/03.1-09/26
01.06.26

ПРОПОЗИЦІЇ ТА ЗАУВАЖЕННЯ
щодо містобудівного моніторингу

ГО «Об'єднання рибалок Крижанівки», як громадське об'єднання, що представляє інтереси мешканців та користувачів прибережної території, висловлює заперечення щодо збільшення поверховості та зміни параметрів забудови земельної ділянки, передбаченої для розміщення рекреаційного об'єкта на території земельних ділянок з кадастровим номером 5122783200:02:001:0937 та 5122783200:02:001:2157, 5122783200:02:001:1153, 5122783200:02:001:2622.

Відповідно до статей 13, 14 та 50 Конституції України, земля та природні ресурси є об'єктами права власності Українського народу, а держава та органи місцевого самоврядування зобов'язані забезпечувати екологічну безпеку та дотримання балансу приватних і суспільних інтересів.

Згідно зі статтями 1, 5, 17, 18 та 21 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», містобудівна документація повинна враховувати громадські інтереси, принципи сталого розвитку територій, допустиме навантаження на інфраструктуру та цільове функціональне призначення території.

Історично дана територія передбачалась саме як рекреаційна зона з обмеженням поверховості забудови. Таке функціональне призначення відповідає характеру території, прибережному ландшафту, інтересам мешканців громади та вимогам щодо збереження рекреаційного потенціалу узбережжя.

Разом із тим, збільшення поверховості об'єкта, призведуть до:

- надмірного навантаження на інженерну та транспортну інфраструктуру;
- погіршення доступу громадян до прибережної території;
- втрати рекреаційного характеру території;
- порушення принципів збалансованого розвитку території;
- погіршення екологічної ситуації та умов відпочинку мешканців громади.

Звертаємо увагу, що відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», при плануванні забудови повинні враховуватися функціональне призначення території, щільність забудови, поверховість, вплив на навколишнє середовище та громадські інтереси.

У зв'язку з викладеним, просимо:

1. Не допускати збільшення поверховості об'єкта понад 2 поверхи.

2. Не допускати фактичної зміни рекреаційного об'єкта на готельний або житлово-апартаментний комплекс під виглядом рекреаційної забудови.

3. Забезпечити проведення відкритого та належного громадського обговорення із оприлюдненням усіх містобудівних матеріалів та техніко-економічних показників забудови села Крижанівка у т.ч. території земельних ділянок.

4. Врахувати дані пропозиції та зауваження під час розгляду та затвердження змін до містобудівної документації.

У разі ігнорування вимог чинного законодавства та порушення прав членів територіальної громади, ГО «Об'єднання рибалок Крижанівки» залишає за собою право на звернення до компетентних органів та суду з метою захисту порушених прав та інтересів громади. 01.06.2026 (Підпис)

Голові Фонтанської сільської ради
Одеського району Одеської області

Від
Одеська обл., с.Вапнярка,

ПРОПОЗИЦІЯ
щодо моніторингу об'єктів містобудування та внесення змін до містобудівної документації
Просимо розглянути питання проведення моніторингу об'єктів містобудування та містобудівної документації на території Фонтанської територіальної громади, а також передбачити облаштування пішохідного тротуару (пішохідної зони) від села Вапнярка до села Фонтанка.

На сьогоднішній день значна кількість мешканців, у тому числі діти, змушені пересуватись уздовж проїжджої частини без належних безпечних умов для пішоходів. Особливо гостро це питання стосується школярів та батьків з маленькими дітьми.

Створення повноцінного пішохідного тротуару дозволить:

— забезпечити безпечний шлях дітей до школи, дитячого садка, будинку культури, спортивних секцій та інших соціально важливих об'єктів;
— зменшити ризик дорожньо-транспортних пригод за участю пішоходів;
— покращити умови пересування для людей похилого віку, батьків з дитячими візочками та осіб з інвалідністю;
— підвищити рівень благоустрою та комфорту громади;
— створити безпечне сполучення між населеними пунктами для щоденного пересування мешканців;
— сприяти розвитку пішохідної інфраструктури відповідно до сучасних вимог містобудування.

Особливо важливо, що багато дітей щоденно ходять цим маршрутом до навчальних та культурних закладів, а відсутність тротуару змушує їх пересуватись узбіччям автомобільної дороги, що створює постійну небезпеку для життя та здоров'я.

У зв'язку з вищевикладеним просимо:

1. Провести моніторинг містобудівної документації щодо можливості облаштування пішохідного тротуару між с. Вапнярка та с. Фонтанка.
2. Розглянути можливість включення зазначеного об'єкта до планів благоустрою та розвитку громади.
3. Передбачити у майбутніх проєктах розвитку території створення безпечної пішохідної інфраструктури для мешканців громади.

Сподіваємось на підтримку даної ініціативи та позитивне вирішення питання в інтересах мешканців громади.

Дата 26.05.2026

УКРАЇНА
ФОНТАНСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА
ОДЕСЬКОГО РАЙОНУ ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ
ВІДДІЛ МІСТОБУДУВАННЯ ТА АРХІТЕКТУРИ

67571, вул. Степна 4, с. Фонтанка, Одеський район, Одеська область
тел.: (048) 753-65-94, E-mail: 04379746fss@gmail.com, код ЄДРПОУ: 04379746

НАКАЗ

від 19 грудня 2025 року № 13-09/137-Н/25

Про проведення містобудівного моніторингу містобудівної документації населених пунктів Фонтанської сільської ради Одеського району Одеської області.

Керуючись Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності», Постановою Кабінету Міністрів України № 926 від 01 вересня 2021 року «Про затвердження порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації», «Порядком проведення містобудівного моніторингу», який затверджено наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 01.09.2011 №170 (у редакції від 04.02.2022 р.), з метою отримання показників стану і змін об’єктів містобудування, для оцінки та прогнозу впливу на забезпечення сталого розвитку територій населених пунктів Фонтанської громади Одеського району Одеської області з урахуванням державних та громадських інтересів,

НАКАЗУЮ:

1. Визначити об’єктом містобудівного моніторингу:
   - Проект внесення змін до Генерального плану села Фонтанка Лиманського району Одеської області та плану зонування території села Фонтанка;
   - Проект внесення змін до Генерального плану села Крижанівка Фонтанської сільської ради Одеського району Одеської області, поєднаного з планом зонування села Крижанівка Фонтанської сільської ради Одеського району Одеської області;
   - «Проект внесення змін до Генерального плану селища Ліски Фонтанської сільської ради Одеського району Одеської області, поєднаного з планом зонування селища Ліски Фонтанської сільської ради Одеського району Одеської області»;

- Проект коригування генерального плану с. Вапнярка Комінтернівського району Одеської області;
- Проект генерального плану с. Нова Дофінівка Комінтернівського району Одеської області;
- Проект генерального плану села Олександрівка, поєднаного з детальним планом території села Олександрівка Фонтанської сільської ради Комінтернівського (Одеського) району Одеської області»;
- Проект генерального плану селища Світле, поєднаного з детальним планом території селища Світле Фонтанської сільської ради Комінтернівського (Одеського) району Одеської області.

2. За результатами містобудівного моніторингу об’єктів містобудування, які визначені пунктом 1 цього Наказу, розробити аналітичний звіт за 2025 рік.
3. Під час проведення містобудівного моніторингу вжити заходи передбачені Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності», Постановою Кабінету Міністрів України № 926 від 01 вересня 2021 року «Про затвердження порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації», «Порядком проведення містобудівного моніторингу», який затверджено наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 01.09.2011 №170 (у редакції від 04.02.2022 р.).
4. Контроль за виконанням цього наказу залишаю за собою.

В.о. начальника відділу містобудування та архітектури — Ілона КОРОЛЬОВА