

ПРОЕКТ
АНАЛІТИЧНОГО ЗВІТУ
за результатами містобудівного моніторингу
щодо внесення змін до Генерального плану села
Крижанівка та Генерального плану селища Ліски Фонтанської
сільської ради Одеського району Одеської області

18.12.2023

село Фонтанка

Відповідно до статті 23 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності", Порядку розроблення містобудівної документації Затвердженого Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України 16.11.2011 року N 290, враховуючи Порядок проведення містобудівного моніторингу затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово - комунального господарства України від 01.09.2011 року № 170 (у редакції наказу Міністерства розвитку громад та територій України від 14.12.2021 року №333) (надалі - Порядок) відділом архітектури та містобудування виконавчого органу Фонтанської сільської ради Одеського району Одеської області підготовлено аналітичний звіт за результатами містобудівного моніторингу щодо внесення змін до містобудівної документації на місцевому рівні населених пунктів Фонтанської сільської ради, а саме: Генерального плану села Крижанівка та Генерального плану селища Ліски Фонтанської сільської ради Одеського району Одеської області.

Містобудівний моніторинг - система спостережень, аналіз реалізації містобудівної документації, оцінки та прогнозу 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.

Завданням 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. З цією метою проводиться збір показників інформації щодо:

- розвитку території за видами та режимами переважного використання;
- розвитку системи розселення;
- забезпечення сталого розвитку населеного пункту;
- розвитку інженерної та транспортної інфраструктури;
- стану довкілля;
- динаміки функціонального використання земель, демографічного, соціально-економічного та територіального розвитку, розвитку в межах відповідної адміністративно-територіальної одиниці загальнодержавної, регіональної та місцевої інфраструктури;
- узагальнених обсягів та напрямів сталих виробничих, трудових, культурно-побутових, рекреаційних взаємозв'язків із суміжними адміністративно-територіальними одиницями;

- узагальнених результатів встановлення кількості та структури, природного та механічного руху, зайнятості населення, рівня освіти та професійної кваліфікації економічно активного населення, балансу трудових ресурсів;

- рівня розвитку соціальної інфраструктури;
- інвестиційної привабливості території;
- прогнозних параметрів розвитку економіки, чисельності населення, додаткових потреб у територіях різного функціонального призначення;
- надання містобудівних умов та обмежень;
- надання у власність та користування земельних ділянок під будівництво;
- стану проектної роботи, інженерної підготовки, інженерного обладнання;
- даних програм економічного і соціального розвитку та виконання заходів щодо їх реалізації;
- реалізації містобудівної документації.

Відділом містобудування та архітектури визначено об'єктами містобудівного моніторингу:

- Генеральний план села Крижанівка, поєднаний з детальним планом території села Крижанівка Одеського району (колишній Комінтернівський район) Одеської області;

- Генеральний план селища Ліски, поєднаний з детальним планом території селища Ліски Одеського району (колишній Комінтернівський район) Одеської області;

- Детальні плани території відповідних кварталів села Крижанівка;

- Детальні плани території відповідних кварталів селища Ліски.

Інформування громадськості щодо початку підготовки аналітичного звіту проведено шляхом опублікування повідомлення на веб-сайті fontanska-rada.gov.ua.

Прийом пропозицій громадськості проведено в період з 22.11.2023р. до 08.12.2023р .

Інформацію про проведення громадських обговорень проекту аналітичного звіту розміщено на офіційному веб-сайті fontanska-rada.gov.ua.

РОЗДІЛ 1. Топографічний моніторинг.

1.1. Здійснення оновлення баз топографічних даних (оновлення топографічної основи території).

Проекти Генерального плану села Крижанівка, поєднаного з детальним планом території села Крижанівка Одеського району Одеської області та Генерального плану селища Ліски, поєднаного з детальним планом території селища Ліски Одеського району Одеської області виготовлено ТОВ «Містобудівельник» в 2012 році та затверджено рішенням тридцять сьомої сесії шостого скликання Крижанівської сільської ради Комінтернівського району Одеської області від 20.06.2013 року № 627-VI «Про затвердження генерального плану села Крижанівка Крижанівської сільської ради Комінтернівського району Одеської області, поєднаного з детальним планом території села Крижанівка, та

затвердження генерального плану селища Ліски Крижанівської сільської ради Комінтернівського району Одеської області, поєданого з детальним планом території селища Ліски».

Графічні матеріали генерального плану виконані у масштабі 1:5000, на паперовій основі.

Проекти внесення змін до детальних планів територій села Крижанівка та селища Ліски Одеського району (колишній Комінтернівський та Лиманський) Одеської області виконані та затверджені в різні роки на паперовій основі у масштабі М1:2000.

У архіві уповноваженого органу з питань містобудування Фонтанської сільської ради зазначена містобудівна документація знаходиться на паперових носіях не стандартного формату.

1.2. Результат моніторингу змін місцевості, що створюють необхідність оновлення топографічних даних.

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

- забудова територій у місцях, які не відображені у наявних топографічних матеріалах, а відповідно й в генеральних планах;

- відображення існуючого функціонального використання територій, які не відображені у наявних топографічних матеріалах, що знаходиться в межах населених пунктів, а також земельних ділянок, щодо яких змінено цільове призначення;

- актуалізація існуючих інженерних мереж, та необхідність відображення проектних інженерних мереж.

Крім цього оновлення топографічних даних зумовлене необхідністю переведення растрових даних у цифровий вигляд відповідно до державних вимог та стандартів.

РОЗДІЛ 2. Моніторинг навколишнього середовища.

2.1. Результати моніторингу стану довкілля, узагальнення обсягів природно-ресурсного потенціалу, рівня та умов його використання.

Село Крижанівка та селище Ліски розташовані у безпосередній близькості до міста Одеса та відносяться до Фонтанської сільської ради Одеського району Одеської області.

Моніторингові спостереження за станом довкілля, зокрема забруднення якості атмосферного повітря, водних ресурсів, ґрунту на території у межах населених пунктів окремо не проводились. Джерела забруднення, які б створювали небезпеку для довкілля, відсутні. Зони забруднення існуючих підприємств, АЗС в межах населених пунктів визначено у проектах будівництва, перевищення нормативних показників не зафіксовано.

2.2. Моніторинг характеристик природної та техногенної безпеки.

Моніторинг характеристик природної та техногенної безпеки виконує Головне управління Державної служби України з надзвичайних ситуацій в Одеській області відповідно затвердженого переліку потенційно небезпечних об'єктів, та відповідних паспортів цих об'єктів. Головною метою моніторингу є збір, обробка та зберігання інформації про параметри стану потенційно небезпечних об'єктів під впливом природних, техногенних та інших факторів. Узагальнена інформація про моніторинг характеристик природної та техногенної безпеки концентрується в головному Управлінні ДСНС України в Одеській області.

2.3. Моніторинг екологічного та санітарно-гігієнічного стану земель, водного та повітряного басейнів, рівнів шумового, електромагнітного радіаційного забруднення.

Зазначений моніторинг не проводився, відповідні спостереження можливо виконати за окремими угодами із кваліфікованими фахівцями, які мають повноваження та досвід відповідного напрямку.

2.4. Моніторинг наявності та площ небезпечних зон відвалів породи гірничодобувних підприємств, вугільних шахт, зон катастрофічних затоплень, затоплення паводковими водами, районам імовірних провалів та процесів зсувів, а також динаміки цих процесів

Небезпечні зони відвалів породи гірничодобувних підприємств, вугільних шахт, зон катастрофічних затоплень та зон затоплення паводковими водами на території громади відсутні.

На території села Крижанівка та селища Ліски на березі Чорного моря розташовані території, де можливі процеси зсувів, та які потребують проведення берегоукріплюючих заходів з будівництва протизсувних споруд. На окремій частині берегової лінії села Крижанівка проведені берегоукріплюючі роботи з будівництва протизсувних споруди.

2.5. Моніторинг результатів інженерних, геологічних і гідрологічних вишукувань та відомостей про наявність корисних копалин і підземних вод.

Інженерні вишукування, зокрема топографічне знімання в масштабі М 1:500 та геологічні вишукування виконуються на ділянках, наданих для будівництва житлових, громадських, виробничих та інших об'єктів під час збору вихідних даних. Дані вишукування виконуються відповідними підприємствами та фахівцями, що мають відповідні сертифікати.

Також топографічне знімання території з прив'язкою до державної системи координат, виконується під час виготовлення землепорядної та містобудівної документації. Гідрологічні вишукування не проводились.

На території села Крижанівка та селища Ліски водоносні свердловини

відсутні.

2.6. Моніторинг гідрологічних явищ.

Гідрологічні явища, зокрема: сильні зливи, град, спека, лавини та селі на території села Крижанівка та селища Ліски не спостерігалися.

Територія є сприятлива для розселення та життєдіяльності с точки зору санітарно-гігієнічних та екологічних вимог.

2.7. Моніторинг стану здоров'я населення та впливу навколишнього природного середовища на здоров'я населення.

Погіршення здоров'я населення, яке мешкає на території села Крижанівка та селища Ліски через вплив навколишнього природного середовища не зафіксовано.

2.8. Моніторинг наслідків реалізованих рішень містобудівної документації для довкілля, у тому числі для здоров'я населення.

Шкідливого впливу від реалізованих містобудівних рішень, які передбачені у діючої містобудівної документації (генеральні плани та детальні плани територій) села Крижанівка та селища Ліски на довкілля та здоров'я населення громади не зафіксовано.

РОЗДІЛ 3. Моніторинг використання землі.

Відповідно до наявних генеральних планів село Крижанівка та селище Ліски поділяється на:

- Житлову та громадську,
- Рекреаційну,
- Територію зелених насаджень.

За функціональним призначенням територій можна виділити тенденцію щодо зростання житлової забудови, зокрема багатопверховій та багатоквартирній житлової забудови різної поверховості. Данна ситуація спостерігається в основному на територіях, які безпосередньо межують з територією міста Одеса. Збудова населених пунктів як правило здійснюється в межах діючого законодавства у відповідності до діючої містобудівної документації села Крижанівка та селища Ліски Фонтанської територіальної громади Одеського району Одеської області.

Окрім житлової забудови, на території громади наявні земельні ділянки комерційного призначення з врахуванням розробленої та затвердженої містобудівної документації на місцевому рівні. До території зелених насаджень відносяться лісові угіддя, парки та рекреаційні зони у тому числі вздовж берегової лінії Чорного моря.

Надання будівельних паспортів та містобудівних умов та обмежень для проектування об'єктів будівництва здійснюється суворо у відповідності до

діючих будівельних норм та правил з врахуванням положень містобудівної та землепорядної документації населених пунктів.

Разом з тим мають місце випадки фактичного використання земельних ділянок, зокрема забудови земельних ділянок без документів дозвільного характеру та не за цільовим та функціональним призначенням території.

РОЗДІЛ 4. Моніторинг забудови.

Будівельні паспорти забудови земельної ділянки (БП), містобудівні умови та обмеження для проектування об'єктів будівництва (МУО), які оформлені відділом містобудування та архітектури виконавчого органу Фонтанської сільської ради Одеського району Одеської області (далі – Відділ) в період з 25.12.2020 по 31.12.2023 внесені до Будівельного реєстру Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва у відповідності до вимог законодавства. Їх примірники на паперових носіях зберігаються у архіві відділу.

До 25.12.2020 року уповноваженим органом з питань містобудування та архітектури на території Фонтанської сільської ради Одеського району (колишній Лиманський) Одеської області був сектор/відділ містобудування та архітектури Лиманської РДА Одеської області. Після ліквідації Лиманської РДА та її структурних підрозділів, архівні матеріали щодо містобудівної документації населених пунктів Фонтанської сільської ради у т. ч. матеріали щодо БП та МУО до відділу містобудування та архітектури Фонтанської сільської ради не передавались.

Протягом 2023 року Відділом, в межах компетенції та повноважень, в ході надання адміністративних послуг у сфері містобудування оформлено та надано:

	село Крижанівка	селище Ліски
Видано Будівельних паспортів забудови земельної ділянки	3	12
Відмови у оформленні будівельного паспорта забудови земельної ділянки	-	2
Видано містобудівних умов та обмежень	6	3
Відмови у надання містобудівних умов та обмежень	3	-

Заяви щодо надання адміністративних послуг надходять до Відділу через Центр надання адміністративних послуг Фонтанської сільської ради Одеського району Одеської області, а також до авторизованого робочого місця (АРМ) уповноваженого органу містобудування та архітектури Фонтанської сільської ради Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (ЄДЕССБ) порталу ДІА.

Відділ містобудування та архітектури Фонтанської сільської ради Одеського району Одеської області у своїй діяльності керується вимогами законодавства України, державними будівельними нормами, Положенням про відділ та

посадовими інструкціями фахівців відділу, які затверджені рішенням Фонтанської сільської ради.

У структурі Фонтанської сільської ради Одеського району Одеської області, окремих підрозділів щодо державного архітектурно-будівельного контролю (ДАБК) та реєстрації і видачі дозвільних документів у галузі будівництва не передбачено.

РОЗДІЛ 5. Моніторинг демографічної ситуації та розселення.

Станом на 01.01.2023 року орієнтовна кількість зареєстрованого населення в селі Крижанівка складає 8256 особи, в селищі Ліски становить 1138 особи.

Внаслідок повномасштабної збройної агресії Російської федерації проти України, проведення активних бойових дій в окремих регіонах України, тисячі громадян України стали внутрішньо переміщеними особами в своїй державі. За час війни станом на 01.01.2023 на території села Крижанівка зареєструвалось - 1690 внутрішньо переміщених осіб, на території селища Ліски зареєструвалось - 139 внутрішньо переміщених осіб. Станом на 01.12.2023 кількість зареєстрованих внутрішньо переміщених осіб в селі Крижанівка – 2310 осіб, в селищі Ліски – 164 особи.

Події останніх декількох років в державі та у світі в цілому призвели до ускладнення демографічної ситуації і скорочення чисельності населення на території сіл у т.ч. в зв'язку із трудовою міграцією. Суттєвим проявом соціально-демографічної кризи є ріст смертності населення. Відповідно до оперативних демографічних даних за 2023 рік на території села Крижанівка народилося 256 дітей, померло - 208 осіб, на території селища Ліски народилося 26 дітей, померло – 20 осіб.

Загальноекономічна, воєнно-політична ситуація у країні вплинули на формування трудових ресурсів, ринку праці і зайнятості населення, в зв'язку з чим спостерігається зменшення кількості працюючих у промисловості, транспорті, будівництві, одночасно зростає чисельність зайнятих в сфері обслуговування населення. Спостерігається також збільшення кількості безробітних.

Житловий фонд громади складається з індивідуальних житлових будинків садибного типу та багатоквартирних житлових будинків.

РОЗДІЛ 6. Моніторинг соціально-економічної діяльності

Воєнно-політичне становище в Україні привело до порушення ланцюгів постачання, фізичного руйнування виробничих потужностей та інфраструктури і стала основним чинником, що визначає стан та перспективи розвитку економіки країни, що не може не впливати на процеси розвитку Фонтанської громади в цілому так і окремих населених пунктів. На території Фонтанській сільській територіальній громаді у мирний час функціонувало понад 2,5 тис. підприємств, установ, організацій, фермерських господарств та суб'єктів підприємницької діяльності.

Найбільшими з яких являються: ТОВ «Ашан Україна», ТОВ «АТБ», ТОВ «Леруа

Мерлен Україна», ПрАТ «Нова Лінія», АТ «ДТЕК ОДЕСЬКІ ЕЛЕКТРОМЕРЕЖІ», ТОВ «НОВІ БІЗНЕС ПОГЛЯДИ», ТОВ «НОВІ БІЗНЕС ПОГЛЯДИ», ТОВ «КОПІЙКА-ЦЕНТР». На початку воєнних дій більшість підприємств обмежила або призупинила діяльність через високий рівень невизначеності та ризиків, розірвання логістичних і виробничих зв'язків.

У 2023 році підприємства поступово відновлюють свою роботу завдяки заходам підтримки та готовності бізнесу до адаптації під нові умови діяльності. Більшість платників відповідально відноситься до виконання своїх обов'язків перед державою та громадою, розуміючи, що саме зараз, як ніколи, за рахунок своєчасної сплати податкових зобов'язань відбувається не лише захист територіальної цілісності нашої країни, а й забезпечується її фінансова стабільність у т.ч. на території Фонтанської громади.

РОЗДІЛ 7. Моніторинг просторових зв'язків та транспортної діяльності.

Територія села Крижанівка та селища Ліски Фонтанської територіальної громади Одеського району Одеської області має вигідне розташування щодо міста обласного значення Одеса.

Через населені пункти проходить автомобільна дорога регіонального та державного значення – М-28 Одеса – Южне.

Село Крижанівка та селище Ліски забезпечені регулярним транспортним сполученням, як в середині громади так і з діловим центром області містом Одеса. Затори на вулицях і дорогах не несуть систематичний характер. Дорожнє покриття у деяких напрямків потребують виконання поточних та капітальних ремонтів та встановлення відповідної дорожньої розмітки та знаків.

РОЗДІЛ 8. Моніторинг інфраструктури.

8.1. Моніторинг вулично-дорожньої мережі та паркомісця.

Вулично -дорожня мережа села Крижанівка та селища Ліски, яка призначається для організації руху транспорту та пішоходів, складається з мережі автомобільних доріг загального користування та вулиць з орієнтованою протяжністю 75 км.

8.2. Моніторинг інженерних мереж та споруд.

Інженерні мережі	с. Крижанівка (км)	сщ. Ліски (км)
Мережі централізованого водопостачання	14,65	2,14
Мережі централізованого водовідведення (каналізування)	4.9	-
Мережі газопостачання	53,20	
Мережі електропостачання	90	
Водоносні свердловини	-	-

Примітка: Інформація щодо протяжності інженерних мереж отримана від сектору ЖКГ та КП «Надія» Фонтанської сільської ради Одеського району Одеської області станом на 01.01.2023 та є орієнтованою.

8.3. Моніторинг об'єктів соціального обслуговування.

Заклади обслуговування	с. Крижанівка	сщ. Ліски
Заклади охорони здоров'я	1	-
Заклади середньої освіти	1	-
Заклади дошкільної освіти	1	-
Заклади культури та спорту	1	-

Примітка: Перелік закладів соціального обслуговування населення визначено відповідно до інформації, яка надана відповідними структурними підрозділами Фонтанської сільської ради, щодо об'єктів комунальної власності.

РОЗДІЛ 9. Моніторинг реалізації містобудівної діяльності.

Моніторинг містобудівної діяльності на території села Крижанівка та селища Ліски, після затвердження містобудівної документації на місцевому рівні, показав, що наявна містобудівна документації не охоплює усі напрямки перспективного розвитку територій населених пунктів та не відповідає сучасним вимогам законодавства.

Станом на сьогодні, з об'єктивних причин потрібно врахувати ряд державних, громадських та приватних інтересів.

Стрімкий розвиток багатоповерхової забудови на території населених пунктів, існуюча воєнно-політична та економічна ситуація, яка склалась в державі, потреби мешканців та суб'єктів господарювання які здійснюють свою діяльність на території громади нашоухе на розгляд питань, які не могли бути враховані на момент розроблення та затвердження в 2012 році містобудівної документації села Крижанівка та селища Ліски.

Станом на сьогодні, наявні території, ефективне використання яких потребує зміни цільового призначення. Такі зміни сприятимуть більш ефективнішому використанню території населених пунктів в цілому, а також розвитку малого і середнього бізнесу та забезпеченню потреб населених пунктів у нових об'єктах житлової та громадської забудови, додаткових об'єктів соціального обслуговування, об'єктів інфраструктури.

РОЗДІЛ 9. Висновок щодо доцільності внесення змін до містобудівної документації.

В процесі реалізації рішень генеральних планів села Крижанівка та селища Ліски, враховуючи зміни в законодавстві та соціально-економічній і громадській діяльності можливо зробити висновок щодо необхідності внесення змін та доповнень до діючої містобудівної документації населених пунктів, у тому числі розроблення планів функціонального зонування територій населених пунктів.

Така необхідність, пов'язана із фактичною зміною функціонального призначення окремих територій, уточненням існуючих та проектних меж населених пунктів, виникнення потреби у розміщенні об'єктів, що забезпечують громадські інтереси.

Сучасний стан території населених пунктів, стрімкий і в деяких випадках несистематичний, хаотичний розвиток житлового фонду без дотримання принципу збалансованості державних, громадських та приватних інтересів нашоюхує на перегляд положень діючої містобудівної документації.

Враховуючи наведене можливо зробити висновок щодо доцільності розроблення :

- Проект внесення змін до генерального плану села Крижанівка, поєднаний з планом зонування території села Крижанівка;
- Проект внесення змін до генерального плану селища Ліски, поєднаний з планом зонування території селища Ліски.

Основними завданнями зазначених вище проектів містобудівної документації є:

- відображення існуючого функціонального використання територій, що знаходиться в межах населених пунктів, а також територій, що змінюють свої цільові призначення (території, на яких проводяться зміни при їх реалізації потребують більш детального опрацювання);
- розробка містобудівних заходів з підвищення привабливості проживання населення на території населених пунктів, розвиток житлово-комунального господарства та вулично- дорожньої мережі, розробка заходів з видалення та утилізації побутових відходів, а також заходів з цивільного захисту населення;

Вважаємо за доцільним під час розроблення проекту внесення змін до генеральних планів села Крижанівка та селища Ліски, поєднаних з планами зонування територій цих населених пунктів врахувати існуючу містобудівну документацію у частинах, положення яких не суперечать чинному законодавству України та державним будівельним нормам.

Внесення змін до містобудівної документації сприятимуть більш ефективнішому використанню територій села Крижанівка, селища Ліски та території Фонтанської громади в цілому.

Начальник відділу
містобудування та архітектури

Віктор КАПЛІНСЬКИЙ