



УКРАЇНА

УСАТІВСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА ОДЕСЬКОГО РАЙОНУ

ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ

ВІДДІЛ МІСТОБУДУВАННЯ, БУДІВНИЦТВА ТА АРХІТЕКТУРИ,
ДЕРЖАВНОЇ АРХІТЕКТУРНО-БУДІВЕЛЬНОЇ ІНСПЕКЦІЇ

67663 с. Усатове, Одеський район, Одеська обл., провулок Урядовий, 63

тел.7013087, email: Usatove-mistobyd@ukr.net

УСАТІВСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА * УСАТІВСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА * УСАТІВСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА * УСАТІВСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА * УСАТІВСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА * УСАТІВСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА * УСАТІВСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА

№ _____
На № _____ від _____

ПРОЕКТ **АНАЛІТИЧНОГО ЗВІТУ**

**за результатами містобудівного моніторингу щодо внесення
змін до Генерального плану села Міжлиманське, поєднаного з
планом зонування села Міжлиманське Усатівської сільської
територіальної громади Одеського району Одеської області**

02.10.2026

село Усатове

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 містобудування, будівництва та архітектури, державної архітектурно-будівельної інспекції Усатівської сільської ради Одеського району Одеської області підготовлено аналітичний звіт за результатами містобудівного моніторингу щодо внесення змін до Генерального плану села Міжлиманське, поєднаного з планом зонування села Міжлиманське Усатівської територіальної громади 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 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. 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, будівництва та архітектури, державної архітектурно-будівельної інспекції визначено об'єктами містобудівного моніторингу:

- Генеральний план села Міжлиманське, поєднаний з планом зонування села Міжлиманське Усатівської територіальної громади Одеського району Одеської області.

Інформування громадськості щодо початку підготовки аналітичного звіту проведено шляхом опублікування повідомлення на веб-сайті <https://usativska-rada.gov.ua>.

Прийом пропозицій громадськості проведено в період з 01 жовтня 2026р. до 14 жовтня 2026р .

Інформацію про проведення громадських обговорень проекту аналітичного звіту розміщено на офіційному веб-сайті <https://usativska-rada.gov.ua>.

РОЗДІЛ 1. Топографічний моніторинг.

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

Проект Генерального плану та проект детального планування центральної частини села Міжлиманське Одеського району Одеської області (колишні назви

села Котовка та Латівка Біляївського району Одеської області) виготовлено Одеським регіональним бюро архітектури та урбаністики в 1993 році та затверджено рішенням №103-Р-V Августівської сільської ради Біляївського району Одеської області від 14.09.2006 року.

Графічні матеріали генерального плану виконані у масштабі 1:2000, на паперовій основі.

У архіві уповноваженого органу з питань містобудування Усатівської сільської ради зазначена містобудівна документація знаходиться на паперових носіях.

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 генеральному плані;

- відображення існуючого функціонального використання територій, які не відображені у наявних топографічних матеріалах, що знаходиться в межах населеного пункту, 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 Міжлиманське розташоване між двома лиманами: Куяльницьким і Хаджибейським, в південній їх частині, у безпосередній близькості до курорту «Куяльник», біля об'їзної дороги Одеса-с-ще Котовського та входить до складу Усатівської сільської територіальної громади Одеського району Одеської області.

По східній околиці села проходить умовна межа 2-ї санітарної зони охорони курорту. Вся територія міжлимання до 3-ї санітарної зони курорту.

Моніторингові спостереження за станом довкілля, зокрема забруднення якості атмосферного повітря, водних ресурсів, ґрунту на території у межах населеного пункту окремо не проводились. Джерела забруднення, які б створювали небезпеку для довкілля, відсутні. Зони забруднення існуючих підприємств, АЗС в межах населеного пункту 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 з надзвичайних ситуацій України 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 села відсутні.

На території села Міжлиманське розташовані території, де можливі процеси зсувів, та які потребують проведення берегоукріплюючих заходів з будівництва протизсувних споруд.

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 землевпорядної та містобудівної документації. Гідрологічні вишукування не проводились.

На території села Міжлиманське водоносні свердловини відсутні.

2.6. Моніторинг гідрологічних явищ.

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

Територія є сприятлива для розселення та життєдіяльності з 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 Міжлиманське

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 діючій містобудівній документації (генеральні плани та детальні плани територій) села Міжлиманське на довкілля та здоров'я населення громади не зафіксовано.

РОЗДІЛ 3. Моніторинг використання землі.

Відповідно до наявного генерального плану територія села Міжлиманське поділяється на:

- 1 категорія – придатна територія. Включає в себе більшу частину території з міцним лісовим покривом, характеризується сприятливими умовами для планування та забудови села.
- 2 категорія – обмежено-придатна територія. Вона охоплює територію, що примикає до берегового схилу Хаджибейського та Куяльницького лиманів. Абразійно-зсувна смуга шириною 200 метрів непридатна для забудови. Район включає в себе схили балок і ярів.
- 3 категорія – непридатні території. Це санітарно-захисні зони. Територію зелених насаджень.

Забудова населених пунктів як правило здійснюється в межах діючого законодавства у відповідності до діючої містобудівної документації села Міжлиманське Усатівської територіальної громади Одеського району Одеської області.

Окрім житлової забудови, на території села 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 Хаджибейського та Куяльницького лиманів.

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 земельпорядної 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, будівництва та архітектури, державної архітектурно-будівельної інспекції виконавчого органу Усатівської сільської ради Одеського району Одеської області (далі - Відділ) в період з 01.08.2020 по 31.12.2024 внесені до Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва у відповідності до вимог законодавства. Їх примірники на паперових носіях зберігаються у архіві

відділу.

Протягом 2025 року Відділом, в межах компетенції та повноважень, в ході надання адміністративних послуг у сфері містобудування оформлено та надано:

Видано Будівельних паспортів забудови земельної ділянки	26
Відмови у оформленні будівельного паспорта забудови земельної ділянки	1
Видано містобудівних умов та обмежень	1
Відмови у надання містобудівних умов та обмежень	0

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

Відділ містобудування, будівництва та архітектури, державної архітектурно-будівельної інспекції Усатівської 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 Усатівської сільської ради.

РОЗДІЛ 5. Моніторинг демографічної ситуації та розселення.

Станом на 01.01.2026 року орієнтовна кількість зареєстрованого населення в селі Міжлиманське складає 2017 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 01.01.2026 на території села Міжлиманське зареєструвалось - 106 внутрішньо переміщених осіб.

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 2026 рік на території села Міжлиманське, померло - 70 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.

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 Усатівської громади в цілому так і окремих населених пунктів. На території Усатівської сільської територіальної громади у мирний час функціонувало понад 45 підприємств, установ, організацій, фермерських господарств та суб'єктів підприємницької діяльності.

Найбільшими з яких являються: ТОВ «Колгоспний двір» (43374343), ПП «ТЮФ» (36501927, РБП ОСТ (30545469), ТОВ «Авторинок «Куяльник» (37410839), ТОВ «Кенда Україна» (38296688).

На початку воєнних дій більшість підприємств обмежила або призупинила діяльність через високий рівень невизначеності та ризиків, розірвання логістичних і виробничих зв'язків.

У 2025 -26 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 Усатівської сільської територіальної громади.

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

Територія села Міжлиманське Усатівської територіальної громади Одеського району Одеської області має вигідне розташування щодо міста обласного значення Одеса.

Через населений пункт проходить об'їзна автомобільна дорога яка складає комплекс ділянок різних автомобільних доріг державного значення, які об'єднують основні транспортні артерії регіону в обхід житлових кварталів.

Село Міжлиманське забезпечене 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 Міжлиманське, яка призначається для організації руху транспорту та пішоходів, складається з мережі автомобільних доріг загального користування та вулиць з орієнтованою протяжністю 25,0 км.

8.2. Моніторинг інженерних мереж та споруд.

Інженерні мережі	(км)
Мережі централізованого водопостачання	32,28
Мережі централізованого водовідведення (каналізування)	-
Мережі газопостачання	32,28
Мережі електропостачання	32,28
Водоносні свердловини	-

8.3. Моніторинг об'єктів соціального обслуговування.

Заклади обслуговування	с. Міжлиманське
Заклади охорони здоров'я	1
Заклади середньої освіти	0
Заклади дошкільної освіти	0

РОЗДІЛ 9. Моніторинг реалізації містобудівної діяльності.

Моніторинг містобудівної діяльності на території села Міжлиманське, після затвердження містобудівної документації на місцевому рівні, показав, що наявна містобудівна документації не охоплює усі напрямки перспективного розвитку території населеного пункту та не відповідає сучасним вимогам законодавства.

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

Стрімкий розвиток забудови на території населеного пункту, існуюча воєнно-політична та економічна ситуація, яка склалась в державі, потреби мешканців та суб'єктів господарювання які здійснюють свою діяльність на території громади настановляє на розгляд питань, які не могли бути враховані на момент розроблення та затвердження в 2006 році містобудівної документації села Міжлиманське.

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

РОЗДІЛ 10. Висновок щодо доцільності внесення змін до містобудівної документації.

В процесі реалізації рішень генерального плану села Міжлиманське, враховуючи зміни в законодавстві та соціально-економічній і громадській діяльності можливо зробити висновок щодо необхідності внесення змін та доповнень до діючої містобудівної документації населеного пункту, у тому числі розроблення планів функціонального зонування територій населеного пункту.

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

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

Враховуючи наведене можливо зробити висновок щодо доцільності розроблення:

- Проекту внесення змін до генерального плану села Міжлиманське, поєднаний з планом зонування території села Міжлиманське.

Основними завданнями зазначених вище проекту містобудівної документації є:

- відображення існуючого функціонального використання територій, що знаходиться в межах населеного пункту, 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 населеного пункту, 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 генерального плану села Міжлиманське, поєднаного з планом зонування території цього населеного пункту 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 території села Міжлиманське та території Усатівської громади в цілому.

Начальник відділу містобудування, будівництва та архітектури, державної архітектурно-будівельної інспекції



Наталія ГОДЛОВСЬКА