

Площа об'єднаної територіальної громади 779,198 км<sup>2</sup>, чисельність населення громади 16023 люд., кількість рад що об'єдналися – 11.

Площа с. Новосамарка станом на 01.01.2021 становить 196,0 га, населення – 1005 осіб. За групою поселень с. Новосамарка відноситься до великих сільських населених пунктів.

До *зовнішніх чинників*, що сприятимуть освоєнню проектованої території, відносяться:

- розташування населеного пункту в зоні вирощування сільгосппродукції;
- наявність територіальних ресурсів для розвитку населеного пункту;
- відносно сприятлива екологічна ситуація;
- близьке розташування до селищної ради;
- розташування біля меж населеного пункту дороги регіонального значення Р-33.

Село Новосамарка має значний потенціал для розвитку житлової та громадської сфери; територіальні ресурси для розвитку промисловості, комунально-складських територій та підприємств сільськогосподарського спрямування.

Структура села має лінійну квартальну структуру. Село має видовжену форму з півночі на південь.

*Сельбищна зона* представлена житловими кварталами садибної та багатоквартирної забудови.

*Громадська зона* с. Новосамарка має вузлову структуру, локалізуючись вздовж вул. Самарська та поєднує в собі декілька функцій – адміністративну, охорони здоров'я, освітню, комерційну тощо.

*Комунальні території* утворені складами сільськогосподарської продукції ТОВ «Мрія», розташованими в західному, південно-західному та східному напрямках від меж населеного пункту.

*Зону зовнішнього транспорту* утворено автомобільними шляхами зовнішнього зв'язку. Через с. Новосамарка проходить районна автомобільна дорога загального користування місцевого значення О161422 «Контрольно-пропускний пункт «Станіславка» - Чорна - /М-13/ - Новосамарка IV категорії.

Площа с. Новосамарка в адміністративних межах збільшується за рахунок приватної власності та земель запасу Окнянської селищної ради. Площа, що передбачена під розширення меж населеного пункту складає 18,83 га.

До включення до меж села планується ділянка на північному заході по вул. Самарська, територія кладовища та вільна ділянка біля нього для розташування пожежного депо. Також проектом передбачено корегування існуючої межі в зонах присадибних ділянок, шляхом часткового включення територій сільськогосподарського та громадського призначення, в умовах сформованої планувальної структури.

Генеральним планом передбачається удосконалення всієї системи функціонального зонування території населеного пункту. Загальна схема функціонального зонування вирішується в системі, що передбачає паралельний

розвиток її окремих функціональних зон: сельбищної; громадської, комунальної; торговельно-складської; зони зовнішнього транспорту та ландшафтно-рекреаційної.

| Показники   | Розрахунковий етап |            |
|---|--------------------|------------|
|   | га                 | %          |
| 1. Житлова забудова, всього, у тому числі:                              | 113,28             | 52,62      |
| - багатоквартирна   | 0,64               | 0,29       |
| - садибна   | 92,56              | 43,08      |
| 2. Резервна житлова забудова  | 20,08              | 9,34       |
| 3. Громадська забудова  | 3,6                | 1,67       |
| 4. Виробничі території  | 0                  | 0          |
| 5. Комунальні та складські території                                    | 1,93               | 0,89       |
| 6. Території об'єктів інженерної інфраструктури                         | 0,97               | 0,45       |
| 7. Території транспортної інфраструктури, всього, у тому числі:         | 14,93              | 6,94       |
| - вулично-дорожньої мережі  | 14,93              | 6,94       |
| - залізничного транспорту   | 0                  | 0          |
| - об'єктів обслуговування   | 0                  | 0          |
| 8. Ландшафтно-рекреаційні та озеленені території, всього, у тому числі: | 21,84              | 10,16      |
| - загального користування   | 17,13              | 7,97       |
| - озеленені території   | 3,33               | 1,55       |
| зелені насадження спецпризначення                                       | 1,38               | 0,64       |
| 9. Території сільськогосподарського призначення                         | 48,08              | 22,38      |
| 10. Водні поверхні  | 10,2               | 4,74       |
| <b>Територія в межах населеного пункту</b>                              | <b>214,83</b>      | <b>100</b> |

На території с. Новосамарка пропонується садибне житлове будівництво, обсяги якого розраховані виходячи з територіальних ресурсів, величини садибної ділянки до 0,25 га і з врахуванням по 0,02 га для кожної садиби на проїзди та площі будинку – 120,0 м<sup>2</sup>.

Передбачається вибіркова забудова в існуючих кварталах садибної забудови, загальною площею 4,8 га, на яких буде здійснено будівництво 20 будинків загальною площею 2,4 тис. м<sup>2</sup>.

На даний час, озеленені території загального користування представлені парком загальною площею – 0,2 га. Забезпеченість становить 1,99 м<sup>2</sup>/жителя.

Розрахунок нормативної забезпеченості зеленими насадженнями загального користування виконано у відповідності до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» п. 8.1.3. Згідно нормативів площа озелених територій загального користування повинна скласти щонайменше 1,547 га (14,0 м<sup>2</sup> на 1 люд). Таким чином, додаткова потреба у зелених насадженнях загального користування на етап 20 років складе 1,347 га.

Загальна кількість зелених насаджень загального користування з урахуванням існуючих складе на етап 20 років 17,13 га, або 155 м<sup>2</sup> на 1 людину. Плануються благоустрій прибережної зони озера для утворення ландшафтно-

рекреаційної території. Також проектом передбачені території для розташування спортивних майданчиків у північній частині села.

Поблизу с. Новосамарка проходить автошлях регіонального значення Р-33.

На розрахунковий строк не передбачається будівництво проектних автомобільних доріг поблизу с. Новосамарка та не передбачається будівництво об'їзної дороги.

Через с. Новосамарка проходить районна автомобільна дорога загального користування місцевого значення О161422 «Контрольно - пропускний пункт «Станіславка» - Чорна - /М-13/ - Новосамарка IV категорії.

Відповідно до рішень схеми планування території Одеської області на розрахунковий строк будівництво залізниці до с. Новосамарка не передбачається. В 19 км знаходиться найближча залізнична станція Чубівка Одеської залізниці.

На розрахунковий строк передбачається розвиток магістральної мережі, що обумовлено розміщенням проектної житлової та громадської забудови, а також необхідністю покращення транспортного обслуговування існуючої забудови. Протяжність магістральних вулиць районного значення становитиме 1,3 км. Щільність мережі магістральних вулиць - 0,6 км/км<sup>2</sup>.

На розрахунковий строк передбачається, що всі вулиці матимуть ширину проїзної частини, яка відповідає нормативним вимогам. Так, проектом передбачається проведення реконструкції з розширенням проїзної частини до 7 метрів на магістральних вулицях:

На проектних житлових вулицях проектом передбачається влаштування проїзної частини шириною 7 метрів, а ширина даних вулиць в межах червоних ліній становитиме 15 метрів.

На розрахунковий строк проектом не передбачається будівництво транспортних розв'язок в різних рівнях.

На розрахунковий строк не передбачається створення мережі внутрішнього транспорту. Лінії руху проектного автобусу проходитимуть по магістральним вулицям населеного пункту. Загальна протяжність ліній руху автобусу по вісі вулиці становитиме 1,3 км, щільність мережі руху автобусу становитиме 0,6 км/км<sup>2</sup>.

На розрахунковий строк рівень автомобілізації та загальна кількість автотранспорту збільшиться в порівнянні з існуючим днем, що обумовлюється тенденцією щодо збільшення кількості автотранспорту у власності населення. За останні 10 років середній щорічний приріст кількості легкових автомобілів становив приблизно 2,2% за рік. Середній щорічний приріст кількості вантажних автомобілів та автобусів становить приблизно 2,5%.

Весь приватний легковий транспорт на розрахунковий строк передбачається забезпечити місцями постійного зберігання. Автовласники, що мешкають на території садибної забудови, зберігатимуть свій автотранспорт на території власних садиб.

На даний час у межах села відсутні АЗС.

Для протипожежної безпеки с. Новосамарка передбачається використання пожежного депо на два автомобіля, будівництво якого передбачається в східній частині села. Депо має обслуговувати виробничу та житлову зони села, також села Олександрівка та Іванівка. При цьому радіус обслуговування виробничих споруд категорій А, Б та В не повинен перевищувати 2 км, а житлової зони – 3 км. по дорогах з твердим покриттям.

Витрата води на зовнішнє пожежогасіння на території с. Новосамарка та кількість одночасних пожеж прийнято згідно з таблицею 4 ДБН В.2.5-74:2013. Витрата складає 10,0 л/с на одну пожежу, а кількість одночасних пожеж – 1 шт.

Розрахункову витрату води на потреби внутрішнього пожежогасіння складає 1 струмини по 10 л/с. Разом витрата на внутрішнє пожежогасіння складає 10 л/с. Розрахункова кількість одночасних пожеж – 1 шт. Внутрішнє пожежогасіння житлових будинків садибної забудови не передбачається (ДБН В.2.5-74:2013).

Розрахунковий час зовнішнього пожежогасіння – 3 години (пункт 6.2.13 ДБН В.2.5-74:2013). Розрахунковий час роботи пожежних кран-комплектів прийнято 120 хв (таблиця 6 ДБН В.2.5-64:2012).

Джерелом господарсько-питного водопостачання населеного пункту на розрахунковий етап пропонується прийняти існуючі підземні водоносні горизонти, які експлуатуються підземними водозаборами.

Для забезпечення водопостачанням нових споживачів житлово-комунального сектору с. Новосамарка, проектом передбачається влаштування централізованої системи водопостачання, шляхом використання існуючої артезіанської свердловини, будівництвом нових джерел водопостачання та прокладання водопровідних мереж. В межах села передбачається будівництво додаткової, резервної свердловини.

Навколо кожного джерела водопостачання мають бути передбачені зони санітарної охорони першого, другого та третього поясів.

Розрахункову кількість робочих свердловин для забезпечення водопостачанням всіх споживачів житлово-комунального сектору села прийнято 3 шт. – дві основні і одна резервна.

Централізоване каналізування села пропонується здійснювати через розбудову самопливних та напірних каналізаційних мереж і каналізаційних насосних станцій, які будуть відводити стічні води на локальні каналізаційні очисні споруди, які пропонується розтушувати в південній частині села.

Для очищення господарсько-побутових стічних вод житлово-комунального сектору проектом передбачається використовувати водоочисні установки, повного біологічного очищення типу «Біотал» (або аналог) з

відводом очищених стоків у водойму. Навколо локальних очисних споруд передбачається влаштування санітарно-захисної зони, радіусом – 35,0 м.

Територія с. Новосамарка об'єднана одним водозбірними басейнами стоку. Проектом передбачене влаштування локальних очисних споруд, які мають бути виконані за окремими індивідуальним проектами.

На перспективу електропостачання с. Новосамарка зміна джерела живлення не передбачається.

Враховуючи дані розрахунків проектом пропонується на подальших етапах проектування розглянути необхідність реконструкції та модернізації існуючих ліній електропередачі села та існуючих трансформаторних підстанцій, з заміною обладнання трансформаторів на більш сучасне та потужне.

На розрахунковий етап генеральним планом передбачається тепlopостачання садибної та багатоквартирної житлової забудови здійснювати від автономних побутових теплогенераторів, що працюють на природному газі.

Станом на 01.01.2021 с. Новосамарка не газифіковане. Проектом пропонується забезпечення централізованим газопостачанням забудови, що проектується, шляхом прокладання розподільчих газових мереж.

В межах населеного пункту с. Новосамарка протікають струмки, та розташовані ставки.

Для оздоровлення та підвищення водовідвідної і дренажної ролі гідрографічної мережі необхідно розчистити русла струмка та ставка від мулу і болотної рослинності, на окремих ділянках - від побутового та будівельного сміття. Заходи по розчистці русел рекомендується виконувати регулярно, так як русла поступово замулюються і заростають вологолюбною рослинністю.

В с. Новосамарка є ділянки з підвищеним рівнем ґрунтових вод, відповідно необхідно проведення заходів для захисту від підтоплення.

При освоєнні таких територій в боротьбі з високим рівнем ґрунтових вод рекомендується застосовувати як спеціальні (влаштування дренажу, підсіпки та ін.), так і загального характеру (впорядкування поверхневого стоку, гідроізоляцію та ін.) роботи. Рекомендується провести зниження рівня ґрунтових вод на глибину не менше ніж на 2,5 м на ділянках капітальної забудови та на глибину не менше 1,0 – для стадіонів, парків, скверів та інших зелених насаджень.

На території с. Новосамарка розташоване 1 діюче кладовище традиційного поховання площею 0,99 га. В межах санітарно-захисної зони кладовища традиційного поховання розташована житлова забудова. Дане кладовище проектом запропоновано до закриття.

На розрахунковий період запроєктовано кладовище площею 0,5 га на південному сході від проектних меж населеного пункту. Орієнтовне місце розташування кладовища показане на кресленні «Генеральний план (основне креслення)».

В межах проектованої СЗЗ житлові будинки та громадські будівлі відсутні. Дане кладовище також задовольнятиме потреби населення села Іванівка.

**Основні показники генерального плану.**

|          | <b>Показники</b>                                     | <b>Одиниця виміру</b>            | <b>Вихідний рік на 01.01.2021</b> | <b>Розрахунковий період на 01.01.2021</b> |
|----------|--|----------------------------------|-----------------------------------|---|
|          | 1  | 2                                | 3                                 | 4   |
| <b>1</b> | <b>Населення</b>                                     | осіб                             | 1005                              | 1105                                      |
| <b>2</b> | <b>Територія в межах населеного пункту, всього:</b>  | га                               | 196,00                            | 214,83                                    |
|          | у т. ч.: житлової забудови, всього                   | га                               | 88,25                             | 113,28                                    |
|          | садибної   | га                               | 87,67                             | 92,56                                     |
|          | багатоквартирної                                     | га                               | 0,58                              | 0,64                                      |
|          | Житлової на позарозрахунковий період                 | га                               | -                                 | 20,08                                     |
|          | <b>Громадської забудови, всього</b>                  | га                               | 3,04                              | 3,60                                      |
|          | <b>Комунально-складської, всього</b>                 | га                               | 0,99                              | 1,93                                      |
|          | <b>Інженерної, всього</b>                            | га                               | 0,28                              | 0,97                                      |
|          | <b>Транспортної інфраструктури, всього</b>           | га                               | 4,40                              | 14,93                                     |
|          | у т. ч. вулично-дорожньої мережі                     | га                               | 4,40                              | 14,93                                     |
|          | зовнішнього транспорту                               | га                               | -                                 | -   |
|          | об'єкти обслуговування                               |                                  | -                                 | -   |
|          | <b>Ландшафтно-рекреаційної та озелененої, всього</b> | га                               | 0,95                              | 21,84                                     |
|          | в т. ч. загального користування                      | га                               | 0,20                              | 17,13                                     |
|          | озелених територій                                   | га                               | -                                 | 3,33                                      |
|          | лісів  | га                               | -                                 | -   |
|          | дач та садівницьких товариств                        | га                               | -                                 | -   |
|          | в межах санітарно-захисних зон                       | га                               | 0,75                              | 1,38                                      |
|          | <b>Природно-заповідного фонду, всього</b>            | га                               | -                                 | -   |
|          | <b>Водних поверхонь</b>                              | га                               | 10,20                             | 10,20                                     |
|          | <b>Сільськогосподарських угідь</b>                   | га                               | 51,57                             | 48,08                                     |
|          | <b>Інші території</b>                                | га                               | 36,32                             | -   |
| <b>3</b> | <b>Житловий фонд, всього</b>                         | тис. м <sup>2</sup><br>кількість | 34,870<br>336                     | 39,095<br>378                             |

|          |  |   |               |                    |
|----------|--|---|---------------|--------------------|
|          |  | <b>квартир</b>                              |               |                    |
|          | у т.ч.: непридатний житловий фонд  | тис. м <sup>2</sup><br>кількість<br>квартир | -             | -                  |
|          | <b>Розподіл житлового фонду за видами забудови:</b>                        |   |               |                    |
|          | садибна  | тис.м <sup>2</sup><br>квартир               | 34,870<br>334 | 39,095<br>374      |
|          | блокована  | тис.м <sup>2</sup><br>квартир               | -             | -                  |
|          | багатоквартирна  | тис.м <sup>2</sup><br>квартир               | 0,575<br>4    | 0,575<br>4         |
|          | <b>Середня житлова забезпеченість населення загальною площею</b>           | <b>м<sup>2</sup>/люд</b>                    | <b>37,68</b>  | <b>35,9</b>        |
|          | <b>Вибуття житлового фонду, всього</b>                                     | <b>тис.м<sup>2</sup></b>                    | -             | -                  |
|          | непридатного   | тис.м <sup>2</sup>                          | -             | -                  |
|          | придатного у зв'язку з реконструкцією                                      | тис.м <sup>2</sup>                          | -             | -                  |
|          | придатного у зв'язку з виносом за межі санітарно-захисних зон (відселення) | тис.м <sup>2</sup>                          | -             | -                  |
| <b>4</b> | <b>Нове житлове будівництво, всього</b>                                    | <b>тис.м<sup>2</sup><br/>квартир</b>        | -             | <b>4,80<br/>40</b> |
|          | одноквартирне садибне  | тис.м <sup>2</sup><br>квартир               | -             | 4,80<br>40         |
|          | блоковане  | тис.м <sup>2</sup><br>квартир               | -             | -                  |
|          | багатоквартирне  | тис.м <sup>2</sup><br>квартир               | -             | -                  |
| <b>5</b> | <b>Об'єкти громадське обслуговування:</b>                                  |   |               |                    |
|          | дитячі дошкільні заклади, всього   | тис. місць                                  | 0,065         | 0,065              |
|          | загальноосвітні школи, всього  | тис. місць                                  | 0,270         | 0,270              |
|          | амбулаторії  | об'єкт                                      | 1             | 1                  |
|          | пожежні депо, всього   | пожежних<br>автомобілі<br>в                 | -             | 2                  |
| <b>6</b> | <b>Вулично-дорожня мережа та транспорт населеного пункту</b>               |   |               |                    |
|          | Протяжність магістральних вулиць, всього                                   | км  | 1,3           | 1,3                |
|          | Протяжність магістральних вулиць загальноміського значення                 | км  | -             | -                  |

|          |   |                             |      |         |
|----------|---|-----------------------------|------|---------|
|          | Протяжність магістральних вулиць районного значення | км                          | 1,3  | 1,3     |
|          | Щільність мережі магістральних вулиць               | км/км <sup>2</sup>          | 0,66 | 0,6     |
|          | Довжина подвійного шляху автобусу                   | км                          | 1,3  | 1,3     |
|          | Щільність мережі автобусу                           | км/км <sup>2</sup>          | 0,66 | 0,6     |
| <b>7</b> | <b>Інженерне забезпечення</b>                       |                             |      |         |
|          | <b>Водопостачання</b>                               |                             |      |         |
|          | Сумарний відпуск води                               | тис. м <sup>3</sup><br>добу | -    | 0,390   |
|          | -питна вода   | тис. м <sup>3</sup><br>добу | -    | 0,340   |
|          | -технічна вода                                      | тис. м <sup>3</sup><br>добу | -    | 0,050   |
|          | Потужність головних споруд водопроводу              | тис. м <sup>3</sup><br>добу | -    | 0,540   |
|          | <b>Каналізація</b>                                  |                             |      |         |
|          | Загальне надходження стічних вод                    | тис. м <sup>3</sup><br>добу | -    | 0,340   |
|          | Сумарна потужність очисних споруд                   | тис. м <sup>3</sup><br>добу | -    | 0,340   |
|          | <b>Електропостачання</b>                            |                             |      |         |
|          | Сумарне споживання електроенергії                   | млн. кВтх<br>год/рік        | -    | 1,05    |
|          | <b>Теплопостачання</b>                              |                             |      |         |
|          | Споживання тепла, всього                            | МВт                         | -    | 3,85    |
|          | <b>Газопостачання</b>                               |                             |      |         |
|          | Споживання газу, всього                             | млн. м <sup>3</sup> /рік    | -    | 2,07    |
| <b>8</b> | <b>Інженерна підготовка та захист території</b>     |                             |      |         |
|          | Захист території від затоплення: площа              | га                          | -    | -       |
|          | Протяжність захисних споруд                         | км                          | -    | -       |
|          | Намив, підсіпання території                         | га                          | -    | -       |
|          | Берегоукріплення                                    | га                          | -    | 0,9     |
|          | Пониження рівня ґрунтових вод                       | га                          | -    | -       |
|          | Регулювання русел рік/водойм                        | км/га                       | -    | 1,0/5,0 |
|          | Протиерозійні, протизсувні, протикарстові заходи    | га                          | -    | -       |



|   |           |             |             |
|---|-----------|-------------|-------------|
| Освоєння заторфованих і заболочених територій                         | га        | -           | -           |
| Освоєння територій із складними умовами:                              | га        | -           | -           |
| протипросадні заходи  | га        |             | -           |
| сейсмічністю 7 балів і більше   | га        | -           | -           |
| Дощова каналізація (змішаного типу)                                   | км        | -           | 17,0        |
| Очисні споруди дощової каналізації                                    | одиниць   | -           | 1           |
| Насосна станція дощової каналізації                                   | одиниць   | -           | 3           |
| <b>9 Санітарне очищення території</b>                                 |           |             |             |
| <b>Обсяги твердих побутових відходів, всього</b>                      | тис.т/рік | <b>0,30</b> | <b>0,40</b> |
| <b>Полігони (в межах населеного пункту)</b>                           |           |             |             |
| кількість   | одиниць   | -           | -           |
| площа   | га        | -           | -           |
| <b>Кладовища традиційного поховання (в межах населеного пункту)</b>   |           |             |             |
| кількість   | одиниць   | -           | 1           |
| площа   | га        | -           | 0,99        |
| <b>Кладовища традиційного поховання (за межами населеного пункту)</b> |           |             |             |
| кількість   | одиниць   | -           | 1           |
| площа   | га        | -           | 1,0         |

Метою зонінгу є збереження і раціональне використання середовища для забезпечення соціально-економічного розвитку населеного пункту та гармонійного розвитку людини.

В основу правил зонування території покладено такі засади, які б забезпечували функціональну, соціально-економічну, екологічну, планувальну, естетичну сумісність всіх існуючих або перспективних видів її використання і забудови та найбільше б відповідали інтересам її розвитку.

### **Обговорення.**

В обговоренні прийняв участь Невмиваний Я.В.

В ході обговорення пролунали наступні зауваження, в текстовій частині містобудівної документації не зазначено тип пожежно-рятувального підрозділу; в графічній частині біля водойми, не передбачений майданчик з твердим покриттям, який може використовуватися як місце для забору води пожежними автомобілями та інші (відповідно до листа Головного управління ДСНС України від 15.12.2021 № 6001.2-7310/6017/2).

**Рецензія позитивна.** Проект містобудівної документації рекомендовано для подальшого затвердження.

По проекту містобудівної документації отримано погодження від Департаменту культури, національностей, релігій та охорони об'єктів культурної спадщини Одеської обласної державної адміністрації.

**Голосування:** за те, щоб рекомендувати до подальшого затвердження проект містобудівної документації - **Генеральний план з планом зонування території с. Новосамарка Окнянської селищної ради** - 8, проти – 0, утримались – 2 з урахуванням доопрацювання по зауваженням членів ради.

**Вирішили:** рекомендувати до подальшого затвердження проект містобудівної документації - **Генеральний план з планом зонування території с. Новосамарка Окнянської селищної ради** з урахуванням доопрацювання по зауваженням членів ради.

**7. По сьомому питанню порядку денного** слухали доповідача Пічугу Юлію Олександрівну.

Генеральний план с. Малаївці Окнянської селищної ради розроблений відповідно до рішення Малаївської сільської ради Окнянського району Одеської області від 24 лютого 2017 року № 69/А-VII.

Село Малаївці розташоване в північно-західній частині Одеської області, на відстані 10 км в західному напрямку проходить державний кордон України та межі держави Молдова.

Чисельність населення с. Малаївці на 01.01.2019 (корегування на 01.01.2021) становить 720 осіб. Територія населеного пункту згідно даних Державного земельного кадастру та обмірів плану існуючого використання території складає 289,5 га.

На території с. Малаївці налічується 384 садибних житлових будинки загальною площею 34,56 тис.м<sup>2</sup> та 1 багатоквартирний житловий будинок (4 квартири), загальною площею 0,14 тис.м<sup>2</sup>. Середня житлова забезпеченість жителів села – 48,2 м<sup>2</sup>/особу, середня кількість проживаючих в одному будинку (квартирі) – 1,9 осіб. На обліку на одержання земельних ділянок під житлову забудову населення не перебуває.

На території населеного пункту існують об'єкти громадської забудови: адміністративні будівлі, заклад дошкільної освіти, заклад середньої освіти, сільський клуб, бібліотека, культова споруда, фельдшерський пункт, стадіон, підприємства торгівлі (магазини).

Село Малаївці має сприятливі передумови для подальшого соціально-економічного розвитку. До конкурентних переваг, які визначають специфіку населеного пункту та створюють умови для його перспективного розвитку, відносяться:

- наявність територіальних ресурсів, придатних під житлово-громадське будівництво та виробниче використання;
- озеленені території, які можна використати під рекреаційну функцію.
- вигідне економіко-географічне положення;
- наявність територіальних ресурсів для розвитку господарського комплексу;
- достатньо розвинена транспортна інфраструктура;
- наявність інвестиційно-привабливих територій.

Пасажирські та вантажні перевезення населеного пункту забезпечує транспортна система, інфраструктура якої складається з вуличної мережі с. Малаївці.

Через с. Малаївці проходить траса автомобільної дороги місцевого значення районна С 161521, під'їзд до с. Одаї. Загальна протяжність – 2 км. Покриття чорне шосе – 2 км. Ширина проїзної частини – 6 м, узбіч – 2 м. Категорія IV. Середньодобова інтенсивність руху до 200 авт/добу. Довжина автомобільної дороги в межах с. Малаївці – 0,7 км.

Вулична мережа складена здебільшого за лінійно-квартальною схемою та складається з головних (магістральних) вулиць та житлових вулиць. Більшу частину пасажироперевезень як зовнішніх, так і внутрішніх виконує легковий транспорт.

Автомобілі (орієнтовно 145 одиниць) власників, які мешкають в межах садибної забудови, зберігаються за місцем їх проживання.

На момент розробки генерального плану АЗС та СТО в межах населеного пункту відсутні. Автозаправна станція розташована в північно-східному напрямку від с. Малаївці вздовж автомобільної дороги М-13, на відстані 7,1 км.

Станом на 01.01.2019 с. Малаївці майже повністю забезпечене централізованим водопостачанням. В системі централізованого водопостачання села задіяні 5 артезіанських свердловин. Загальна потужність свердловин централізованої системи водопостачання села становить 30 м<sup>3</sup>/год (близько 600 м<sup>3</sup>/добу загалом). На території села розташовані 6 водонапірних веж, які задіяні у централізованій системі водопостачання.

Станом на 01.01.2019 на території с. Малаївці відсутня система централізованого каналізування для житлово-комунального сектору. Населення житлової та громадської забудови користуються дворовими вбиральнями з водонепроникними вигребами, стічні води від яких, комунальним або приватним асенізаційним транспортом, скидаються у очисні споруди, які розташовані на території смт Окни.

Станом на 01.01.2019 централізована система тепlopостачання в с. Малаївці відсутня. Тепlopостачання існуючого житлово-комунального сектору села здійснюється поквартирно від автономних побутових теплогенераторів, що працюють, переважно, на твердому паливі. Тепlopостачання громадських споруд здійснюється від місцевих теплогенераторних, що працюють на твердому паливі.

Станом на 01.01.2019 централізоване газопостачання в с. Малаївці відсутнє. Для приготування їжі населення села використовує зріджений газ, тверде паливо або електроенергію. Для забезпечення необхідного теплового потоку споживачами села використовуються тверде паливо та електроенергія.

Електропостачання споживачів електроенергії с. Малаївці здійснюється від електропідстанції, розташованої у смт Окни.

По території с. Малаївці проходять ПЛ-10 кВ, ПЛ-0,4 кВ.

Споживачі в межах с. Малаївці отримують електроенергію по мережах 10 кВ та 0,4 кВ, які виконані повітряними та кабельними лініями від трансформаторних підстанцій ТП-10/0,4 кВ.

Згідно інформації листа Департаменту культури, національностей, релігій та охорони об'єктів культурної спадщини Одеської обласної державної адміністрації (Управління культури, національностей, релігій та охорони об'єктів культурної спадщини Одеської обласної державної адміністрації) № 01-12/2546сп від 24.10.2018, в існуючих межах та на території у безпосередній близькості до проектних меж с. Малаївці розташовані: 1 пам'ятка історії місцевого значення (в межах с. Малаївці), 1 пам'ятка археології місцевого значення (в межах с. Малаївці) та 2 об'єкти археологічної спадщини (в межах с. Малаївці); 1 пам'ятка археології місцевого значення та 3 об'єкти археологічної спадщини у безпосередній близькості до межі населеного пункту.

Перспективи розвитку с. Малаївці в значній мірі визначаються його вигідним географічним положенням, наближенням до центру об'єднаної територіальної громади та інвестиційною привабливістю територій.

Генеральним планом передбачено розвиток установ та підприємств обслуговування населення для забезпечення соціально-економічного зростання населеного пункту.

Генеральним планом, визначені такі напрямки розвитку господарського комплексу с. Малаївці:

- передбачається оздоровлення існуючих сільськогосподарських територій та виробничих підприємств, створення на цій основі умов для виконання соціальних програм;
- формування виробничого комплексу, який відповідатиме ресурсному потенціалу і соціальним вимогам.

Територія с. Малаївці, на перспективу збільшиться до 331,9 га за рахунок прилеглих територій, що входили до складу Малаївської сільської ради, з існуючих меж населеного пункту виключені території сільськогосподарських підприємств на сході.

Очікується збільшення земель:

- житлової забудови до 122,0 га (житлове будівництво буде розміщено на земельних ділянках сільськогосподарського призначення, що включаються в межі населеного пункту; вільних від забудови територіях, тощо);
- громадської забудови до 7,3 га (розміщення нових установ і підприємств обслуговування, переважно на вільних від забудови територіях);

- виробничої та комунально-складської забудови до 3,3 га (розміщення на земельних ділянках вільних від забудови);
- транспортної інфраструктури збільшиться до 51,2 га;
- зелених насаджень загального користування до 24,1 га.

Генеральним планом передбачається удосконалення всієї системи функціонального зонування території населеного пункту. Загальна схема функціонального зонування вирішується в системі, що передбачає паралельний розвиток її окремих функціональних зон: сільбищної; громадської; рекреаційної, виробничо-складської, транспортно-складської та зони вулично-дорожньої мережі.

При розробці проекту враховувались вимоги пожежної безпеки у відповідності з ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій». Проектом передбачаються наступні містобудівні протипожежні заходи:

- формування житлових кварталів, розділених системою вулично-дорожньої мережі, при чому у житлових кварталах садибної забудови передбачено, що відстань між наскрізними проїздами становить від 100 м до 300 м;
- організація безперервної системи магістральних вулиць і доріг для забезпечення транспортних зв'язків між житловими районами;
- довжина тупикових проїздів передбачена не більше 150 м;
- в кінці тупикових проїздів запроектовані майданчики для розвороту 12x12м;
- забезпечення можливості проїзду пожежних машин до житлових і громадських будинків, в тому числі із вбудовано-прибудованими приміщеннями, доступ пожежних з автодрабинами і автопідйомників у будь-яку квартиру чи приміщення при проектуванні проїздів і пішохідних шляхів;
- дотримання протипожежних відстаней від житлових, громадських та адміністративно-побутових будівель до виробничих будинків промислових підприємств і сільськогосподарських будівель;
- створення єдиної системи зелених насаджень, які у випадках пожежної небезпеки повинні бути шляхами евакуації населення і під'їзду пожежних машин;
- визначення місць водозабору для потреб пожежогасіння та організація під'їздів з влаштуванням пірсів та розворотних майданчиків розмірами 12x12м для можливості забору води пожежними автомобілями з існуючих водоймищ.

Для забезпечення водопостачанням споживачів села Малаївці, проектом пропонується подальше використання існуючої системи водопостачання, з будівництвом нових джерел водопостачання та водопровідних мереж до існуючих незабезпечених водопостачанням і проектних споживачів.

Передбачається влаштування об'єднаної системи на господарсько-побутові та протипожежні потреби. При цьому передбачається 100 % забезпечення споживачів села централізованим водопостачанням.

Проектом передбачається влаштування централізованої системи водовідведення господарсько-побутових стічних вод. Для очищення господарсько-побутових стоків передбачається будівництво локальних очисних споруд на території с. Малаївці.

Проектом пропонується забезпечення централізованим водовідведенням усіх (де є технічна можливість) споживачів села.

Проектом передбачається будівництво самопливних та напірних каналізаційних мереж і каналізаційних насосних станцій, для відводу стічних вод від об'єктів існуючої та проектної житлової і громадської забудови, на територію запроектованих локальних очисних споруд.

Для очищення господарсько-побутових стічних вод села передбачається будівництво локальних очисних споруд повного біологічного очищення типу БіоТал (або аналогу) з відводом очищених стоків у водойму. Навколо очисних споруд передбачається влаштування санітарно-захисної зони, яка, згідно нормативних показників, складає – 35,0 м. Остаточний вибір установок для очищення пропонується здійснити на подальших стадіях проектування.

На перспективу електропостачання с. Малаївці зміна джерела живлення не передбачається.

Враховуючи дані розрахунків та існуючу ситуацію в системі електропостачання села, генеральним планом пропонується розглянути питання необхідності реконструкції існуючих трансформаторних підстанцій 10/0,4 кВ з заміною трансформаторів на більш потужні.

На розрахунковий етап Генеральним планом передбачається тепlopостачання індивідуальних садибних будинків здійснювати від автономних побутових теплогенераторів, що працюватимуть на природному газі.

Станом на 01.01.2019 с. Малаївці не газифіковане. Проектом пропонується забезпечення централізованим газопостачанням забудови, що проектується, мережами середнього та низького тиску.

Підрахунок навантажень по мережам зв'язку для с. Малаївці передбачений на 01.01.2038 року.

В межах с. Малаївці протікає р. Ягорлик та струмки.

Для оздоровлення водних об'єктів необхідно розчистити русла від мулу і болотної рослинності, на окремих ділянках від побутового та будівельного сміття. Заходи по розчистці русел рекомендується виконувати регулярно, так як русла поступово замулюються і заростають вологолюбивою рослинністю.

В с. Малаївці є ділянки з підвищеним рівнем ґрунтових вод, відповідно необхідно проведення заходів для захисту від підтоплення.

При освоєнні таких територій в боротьбі з високим рівнем ґрунтових вод рекомендується застосовувати як спеціальні (влаштування дренажу, підсіпки та ін.), так і загального характеру (впорядкування поверхневого стоку,

гідроізоляцію та ін.) роботи. Рекомендується провести зниження рівня ґрунтових вод на глибину не менше ніж на 2,5 м на ділянках капітальної забудови та на глибину не менше 1,0 – для стадіонів, парків, скверів та інших зелених насаджень.

**Основні показники генерального плану.**

| Показники  | Одиниця виміру | Існуючий стан | Етап 15-20 років 01.01.2038р. |
|--|----------------|---------------|-------------------------------|
| <b>1. Населення</b>  | <b>осіб</b>    | <b>720</b>    | <b>840</b>                    |
| <b>2. Територія, всього, у т.ч.:</b>                                 | <b>га</b>      | <b>285,9</b>  | <b>331,9</b>                  |
| Житлова забудова, всього, у тому числі:                              | ---»---        | 110,7         | 122,0                         |
| - багатоквартирна  | ---»---        | 0,2           | 0,2                           |
| - садибна  | ---»---        | 110,5         | 121,8                         |
| Громадська забудова  | ---»---        | 3,2           | 7,3                           |
| Виробнича забудова   | ---»---        | -             | 1,4                           |
| Комунальна та складська забудова                                     | ---»---        | -             | 1,9                           |
| Території об'єктів інженерної інфраструктури                         | ---»---        | -             | -                             |
| Території транспортної інфраструктури, всього; у т.ч.                | ---»---        | 11,9          | 51,2                          |
| - підприємств транспорту   | ---»---        | -             | -                             |
| - вулично-дорожня мережа   | ---»---        | 11,9          | 51,2                          |
| Ландшафтно-рекреаційні та озеленені території, всього, у тому числі: | ---»---        | 11,7          | 35,8                          |
| - загального користування  | ---»---        | -             | 24,1                          |
| - ландшафтна зона  | ---»---        | -             | 9,0                           |
| - інші озеленені   | ---»---        | 11,7          | 2,7                           |
| Рекреаційні та туристичні об'єкти                                    | ---»---        | -             | 3,6                           |
| Сільськогосподарських призначення:                                   | ---»---        | 45,7          | 25,1                          |
| - рілля  | ---»---        | 31,9          | -                             |
| - городи   | ---»---        | 1,1           | 1,1                           |
| - фруктові сади  | ---            | 0,4           | 0,4                           |
| - сільськогосподарські підприємства                                  | ---»---        | 12,3          | -                             |
| - території сільськогосподарського використання                      | ---»---        | -             | 23,6                          |
| Водні поверхні   | ---»---        | 0,9           | 0,9                           |
| Зелені насадження спеціального призначення                           | ---»---        | -             | 24,3                          |
| Території кладовищ   | ---»---        | 1,3           | 4,6                           |
| Резервні території:  | ---»---        | -             | 53,8                          |
| - під садибну забудову   | ---»---        | -             | 51,6                          |
| - під громадську забудову  | ---»---        | -             | 2,2                           |
| Інші   | ---»---        | 104,1         | -                             |

| Показники  | Одиниця виміру   | Існуючий стан             | Етап 15-20 років<br>01.01.2038р. |
|--|--|---------------------------|----------------------------------|
| <b>3. Житловий фонд, всього</b>  | тис. м <sup>2</sup><br>кількість квартир,<br>будинків<br>(одиниць) | <u>34,7</u><br><b>388</b> | <u>39,3</u><br><b>434</b>        |
| у т. ч. непридатний (застарілий)<br>житловий фонд                                      | тис. м <sup>2</sup><br>кількість квартир,<br>будинків<br>(одиниць) | -                         | -                                |
| Розподіл житлового фонду за видами<br>забудови:  |  |                           |                                  |
| - одноквартирна (садибна)  | тис. м <sup>2</sup><br>кількість квартир,<br>будинків<br>(одиниць) | <u>34,56</u><br>384       | <u>39,6</u><br>430               |
| - багатоквартирна  | ---»---  | <u>0,14</u><br>4          | <u>0,14</u><br>4                 |
| Середня житлова забезпеченість<br>населення загальною площею                           | м <sup>2</sup> / особу   | 48,2                      | 47,9                             |
| <b>4. Нове житлове будівництво,<br/>всього</b>   | тис. м <sup>2</sup><br>кількість квартир,<br>будинків<br>(одиниць) | -                         | <u>4,6</u><br><b>46</b>          |
| у тому числі:  |  |                           | <u>4,6</u><br>46                 |
| - одноквартирне (садибне)  | ---»---  |                           | 46                               |
| - багатоквартирне  | ---»---  |                           | -                                |
| <b>5. Об'єкти громадського<br/>обслуговування</b>                                      |  |                           |                                  |
| - дитячі дошкільні заклади   | місць  | 31                        | 50+50                            |
| - загальноосвітні школи  | ---»---  | 105                       | 105                              |
| - амбулаторії, відділення сімейної<br>медицини   | відв. за зміну   | дані не<br>надані         | 15                               |
| - пожежні депо   | об'єкт<br>пож. авт.  | -                         | <u>1</u><br>1                    |
| <b>6. Вулично-дорожня мережа та<br/>транспорт</b>                                      |  |                           |                                  |
| Довжина магістральних вулиць   | км   | 2,4                       | 6,9                              |
| Щільність магістральної мережі   | км/км <sup>2</sup>   | 0,8                       | 2,1                              |
| Щільність вуличної мережі  | км/км <sup>2</sup>   | 6,9                       | 6,6                              |
| Загальний рівень автомобілізації   | машин та 1 тис.<br>осіб  | 200                       | 285                              |
| Кількість місць постійного<br>зберігання автомобілів (гаражі,<br>відкриті автостоянки) | машино-місць   | 145                       | 240                              |
| <b>7. Інженерне обладнання</b>   |  |                           |                                  |



| Показники  | Одиниця виміру            | Існуючий стан  | Етап 15-20 років<br>01.01.2038р. |
|--|---------------------------|----------------|----------------------------------|
| <u>Водопостачання</u>  |                           |                |                                  |
| Сумарний відпуск води:   | тис. м <sup>3</sup> /добу | дані не надані | 0,297                            |
| - питна вода   | тис. м <sup>3</sup> /добу |                | 0,260                            |
| - технічна вода  | тис. м <sup>3</sup> /добу |                | 0,037                            |
| Потужність головних споруд питного водопроводу                 | тис. м <sup>3</sup> /добу | 0,600*         | 0,600                            |
| <u>Каналізація</u>   |                           |                |                                  |
| Загальне надходження стічних вод                               | тис. м <sup>3</sup> /добу | -              | 0,260                            |
| Потужність каналізаційних очисних споруд                       | тис. м <sup>3</sup> /добу | -              | 0,260                            |
| <u>Електропостачання</u>                                       |                           |                |                                  |
| Сумарне споживання електроенергії                              | млн.кВт×год               | дані не надані | 0,8                              |
| <u>Теплопостачання</u>   |                           |                |                                  |
| Споживання тепла, всього                                       | МВт                       | -              | 3,78                             |
| <u>Газопостачання</u>  |                           |                |                                  |
| Споживання газу, всього  | млн. м <sup>3</sup> /рік  | -              | 2,03                             |
| <b>8. Інженерна підготовка та захист території</b>             |                           |                |                                  |
| Благоустрій зон відпочинку                                     | га                        | -              | 24,1                             |
| Підсіпка території   | га                        | -              | 3,1                              |
| Протизсувні та протиерозійні заходи                            | га                        | -              | 3,9                              |
| Берегоукріплення   | га                        | -              | 0,2                              |
| Розчистка русел річок, водойм                                  | км                        | -              | 0,3                              |
| <b>9. Заходи з організації відведення дощових та талих вод</b> |                           |                |                                  |
| Дощової каналізації  | км                        | -              | 31,0                             |
| Очисні споруди дощової каналізації                             | об'єкт                    | -              | 1                                |
| Насосна станція дощової каналізації                            | об'єкт                    | -              | 4                                |
| <b>10. Санітарна очистка території</b>                         |                           |                |                                  |
| Обсяги твердих побутових відходів                              | тис.т/рік                 | 0,26           | 0,3                              |
| Полігон (сміттєзвалище)  | га                        | 2,5            | -                                |
| Рекультивация  | га                        | -              | 2,8                              |
| Сміттєсортувальне підприємство                                 | об'єкт                    | -              | -                                |

Метою зонінгу є збереження і раціональне використання середовища для забезпечення соціально-економічного розвитку населеного пункту та гармонійного розвитку людини.

В основу правил зонування території покладено такі засади, які б забезпечували функціональну, соціально-економічну, екологічну, планувальну,

естетичну сумісність всіх існуючих або перспективних видів її використання і забудови та найбільше б відповідали інтересам її розвитку.

### **Обговорення.**

В обговоренні прийняв участь Невмиваний Я.В.

В ході обговорення пролунали наступні зауваження, в текстовій частині містобудівної документації не зазначено тип пожежно-рятувального підрозділу; в графічній частині біля водойми, не передбачений майданчик з твердим покриттям, який може використовуватися як місце для забору води пожежними автомобілями та інші (відповідно до листа Головного управління ДСНС України від 15.12.2021 № 6001.2-7307/6017/2).

**Рецензія позитивна.** Проект містобудівної документації рекомендовано для подальшого затвердження.

По проекту містобудівної документації отримано погодження від Департаменту культури, національностей, релігій та охорони об'єктів культурної спадщини Одеської обласної державної адміністрації.

**Голосування:** за те, щоб рекомендувати до подальшого затвердження проект містобудівної документації - **Генеральний план з планом зонування території с. Малаївці Окнянської селищної ради** - 8, проти – 0, утримались – 2 з урахуванням доопрацювання по зауваженням членів ради.

**Вирішили:** рекомендувати до подальшого затвердження проект містобудівної документації - **Генеральний план з планом зонування території с. Малаївці Окнянської селищної ради** з урахуванням доопрацювання по зауваженням членів ради.

**8. По восьмому питанню порядку денного** слухали доповідача Пічугу Юлію Олександрівну.

Генеральний план Топали Окнянської селищної ради розроблений відповідно до рішення Окнянської селищної ради Одеської області від 05 лютого 2019 року № 535/9-VII.

Село Топали розташоване на відстані 30,2 км на південному заході від м. Подільськ та на відстані 16,6 км на північному-заході від смт Окни. Населений пункт на сході межує з с. Чорна. Село Топали відноситься до Окнянської селищної ради Подільського району Одеської області.

Площа с. Топали станом на 01.01.2021 становить 451,77 га, населення – 1075 осіб. За групою поселень с. Топали відноситься до групи великих сільських населених пунктів.

Населений пункт має розгалужений тип планувальної структури. Основою структурно-плановою одиницею населеного пункту є квартали переважно одноповерхової забудови, в основному садибного типу. Населений пункт характеризується складним рельєфом.