



УКРАЇНА

ОДЕСЬКА ОБЛАСНА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ  
ОДЕСЬКА ОБЛАСНА ВІЙСЬКОВА АДМІНІСТРАЦІЯ

**УПРАВЛІННЯ З ПИТАНЬ МІСТОБУДУВАННЯ ТА АРХІТЕКТУРИ**

проспект Шевченка, 4, м. Одеса, 65032, тел./факс (0482) 718-92-94,

E-mail: [oblarhitektura@od.gov.ua](mailto:oblarhitektura@od.gov.ua) веб-сайт: <http://uma.od.gov.ua> Код ЄДРПОУ 41150327

№ \_\_\_\_\_  
на № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

## ПРОТОКОЛ № 4

засідання

**АРХІТЕКТУРНО-МІСТОБУДІВНОЇ РАДИ**

**від 28.06.2023 в онлайн-форматі в додатку «Zoom»**

На засіданні архітектурно-містобудівної ради (далі - Рада) присутні:  
Беленко Н.В. - голова Ради, Соснова О.Л. - заступник голови Ради,  
Сирота Р.А. - секретар Ради, Берман О.О., Воробйова О.В., Єрохіна Н.О.,  
Зухін Д.О., Каплінський В.Ю., Крижантовська О.А., Невмиваний Я.В.,  
Руснак О.В., Салієнко С.В., Тітов І.В., Фадєєв В.А.

До початку засідання голова Ради попередила членів ради про наявність певних обмежень відповідно до діючого законодавства у сфері містобудівної та архітектурної діяльності.

### ПОРЯДОК ДЕННИЙ:

1. Детальний план території для будівництва інженерних споруд, обслуговуючих приміщень та благоустрою території на земельній ділянці водного фонду (ставок), орієнтовною площею 22,00 га на території с. Визирка Визирської сільської ради Одеського району Одеської області.

**Замовник:** Визирська сільська рада Одеського району Одеської області.

**Проектувальник:** Консорціум «ОБ'ЄДНАНІ ГЕОДЕЗИЧНІ КОМПАНІЇ».

**Доповідач:** Пічуга Юлія Олександрівна.

**Рецензент:** Мироненко Василій Іванович.

2. Генеральний план та план зонування території села Березань Вигодянської сільської ради Одеського району Одеської області

**Замовник:** Вигодянська сільська рада Біляївського району Одеської області.

**Проектувальник:** Консорціум «ТГА АЛЬЯНС».

**Доповідач:** Пічуга Юлія Олександрівна.

**Рецензент:** Мироненко Василій Іванович.

3. Генеральний план та план зонування території села Курган Вигодянської сільської ради Одеського району Одеської області.

**Замовник:** Вигодянська сільська рада Біляївського району Одеської області.

**Проектувальник:** Консорціум «ТГА АЛЬЯНС».

**Доповідач:** Пічуга Юлія Олександрівна.

**Рецензент:** Мироненко Василій Іванович.

4. Детальний план території розміщення об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ та організацій на земельній ділянці, кадастровий номер: 5121080300:01:002:1089, яка розташована на території Августівського старостинського округу Усатівської сільської ради Одеського району Одеської області (за межами населених пунктів).

**Замовник:** Усатівська сільська рада.

**Проектувальник:** ФОП Чумак Я.А.

**Доповідач:** Чумак Ярослав Анатолійович.

**Рецензент:** Каплінський Віктор Юрійович.

5. Детальний план території розміщення фабрики з виготовлення меблів на земельній ділянці, яка розташована на території Августівського старостинського округу Усатівської сільської ради Одеського району Одеської області.

**Замовник:** Усатівська сільська рада.

**Проектувальник:** ФОП Чумак Ярослав Анатолійович.

**Доповідач:** Чумак Ярослав Анатолійович.

**Рецензент:** Каплінський Віктор Юрійович.

1. По першому питанню порядку денного слухали доповідача Пічугу Юлію Олександрівну.

Територія проектування розташована в межах населеного пункту села Визирка Визирської сільської ради Одеського району Одеської області.

Відстань від території проектування до обласного центру м. Одеси становить близько 30 км.

Згідно Схеми планування території Одеської області, територія проектування розташована у південно-східній частині Одеського (Лиманського) району та відноситься до функціонально-планувальних

елементів економічного розвитку території – території Одеського субрегіону урбанізованої зони.

Основними завданнями планувальної організації території є:

- створення впорядкованої функціонально-планувальної організації території, з урахуванням основних композиційних вісей, що склалися;
- благоустрій в межах території проектування;
- дотримання чіткого функціонального зонування території;
- створення виразної об'ємно-просторової композиції;
- розміщення інженерних споруд та обслуговуючих приміщень в межах території проектування;
- питання транспортного обслуговування, інженерного облаштування, благоустрою та озеленення території;
- впорядкування існуючих пішохідних та транспортні зв'язків в межах території проектування.

Ділянка, що проектується, розташована в південно-східній частині села.

Визирка поблизу вул. Середньоканська, в існуючих межах населеного пункту.

В межах ділянки проектування розташовані: 1 водний об'єкт цілком та 1 частково, території вільні від забудови (озеленені території).

Відповідно до генерального плану с. Визирка територія проектування відноситься до:

- Рекреаційні зони озелених територій загального користування Р-3 призначаються для повсякденного відпочинку населення і включають парки,

сквери, сади, бульвари, міські ліси, водойми, лугопарки, лісопарки, гідропарки, меморіальні парки.

- Водних об'єктів.

Детальним планом території вказані зони зберігаються.

В межах загальної території уточнюються площі і контури цих зон. Детальним планом території пропонуються нові об'єкти громадського призначення, елементи озеленення, благоустрою, майданчики для ігор, відпочинку, спорту, місця для паркування.

Коригується берегова лінія водного об'єкту, за рахунок видалення болотної рослинності та берегоукріплення.

В межах території проектування передбачені такі основні функціональні зони:

- зона водного об'єкту;
- зона короткочасного відпочинку населення (зелених насаджень загальногосподарського призначення – відповідно до генерального плану, Р-3П);
- зона вулично-дорожньої мережі в межах червоних ліній.

Проектні рішення детального плану території спрямовані на формування території короткочасного відпочинку, забезпечення населення необхідним рівнем благоустрою та кількістю зелених насаджень.

Планувальну структуру вуличної мережі запроєктовано у вигляді раціональної схеми шляхів сполучення з урахуванням існуючих комунікацій, природних умов і перспективи розвитку, яка забезпечує:

- зручні зв'язки;
- необхідні швидкості руху;
- безпеку руху пішоходів і транспортних засобів.

Мережа проїздів житлового кварталу в основному з перехрестями під прямим кутом.

Заходи з інженерної підготовки та захисту території включають в себе як загальні - вертикальне планування, організацію відведення дощових і талих вод, так і спеціальні - берегоукріплення, розчищення ставку, ліквідація заболоченості, підсилення території.

При цьому повинні бути виконані такі основні вимоги:

- максимально збережений існуючий рельєф;
- максимально збережені ґрунти та деревні насадження;
- відведення поверхневих вод із швидкостями, які виключають ерозію ґрунтів;
- мінімального обсягу земляних робіт;
- мінімального дебалансу земляних мас;
- збереження й використання ґрунтового шару при насипах і виїмках.

#### Основні показники

№ п	Показники	Одиниця виміру	Сучасний стан	Етап 01.01.2026р.
1	<b>Загальна площа проектування</b>	га	24,13	24,13
2	Територія водних об'єктів	га	17,8	15,9
3	Територія парку (загального користування)		-	8,21
	- Організовані зелені насадження	га	-	4,82
	- Дитячі та спортивні майданчики	га	-	0,98
	- Покриття пішохідних стежок	га	0,01	1,6
	- Бетонні покриття (пандус для спускучовнів, амфітеатр)	га	-	0,13
4	Вулиці, дороги	га	0,2	0,7

5	Кількість місць зберігання автотранспорту	місць	-	13
6	Заходи з інженерної підготовки			
	- Берегоукріплення	га	-	0,2
	- Ліквідація заболоченості	га	-	0,25
	- Труби водопропускні	км	-	0,06
	- Підсипання території	га	-	2,5

У ході обговорення, в якому прийняв участь Салієнко С.В. пролунало наступне зауваження - перенести частину об'єктів за межі санітарно-захисної зони навколо ставка, розміщення яких не відповідає діючому законодавству та будівельним нормам.

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

**Голосування:** за те, щоб рекомендувати до подальшого затвердження проект містобудівної документації - **Детальний план території для будівництва інженерних споруд, обслуговуючих приміщень та благоустрою території на земельній ділянці водного фонду (ставок), орієнтовною площею 22,00 га на території с. Визирка Визирської сільської ради Одеського району Одеської області з урахуванням його доопрацювання по зауваженню - 7, проти - 0, утримались - 2.**

**Вирішили:** рекомендувати до подальшого затвердження проект містобудівної документації - **Детальний план території для будівництва інженерних споруд, обслуговуючих приміщень та благоустрою території на земельній ділянці водного фонду (ставок), орієнтовною площею 22,00 га на території с. Визирка Визирської сільської ради Одеського району Одеської області з його доопрацюванням по зауваженню.**

2. По другому питанню порядку денного слухали доповідача Пічугу Юлію Олександрівну.

Село Березань розташоване на відстані 9 км на півдні від с. Вигода та на відстані 30 км на північному-заході від м. Одеса. Населений пункт відноситься до Вигодянської сільської ради Одеського району Одеської області.

Площа с. Березань станом на 01.01.2021р. становить 219,62 га, населення – 1310 осіб. За групою поселень с. Березань відноситься до групи великих сільських населених пунктів.

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

Населений пункт характеризується пологим рельєфом.

Через населений пункт проходять автомобільний шляхи місцевого значення на с. Вигода.

Генеральний план розробляється у зв'язку з необхідністю розвитку нової житлової забудови, закладів культурно-побутового обслуговування населення, покращення існуючого функціонального зонування території села, удосконалення вулично-дорожньої мережі та інженерної інфраструктури.

Основні принципові рішення Генерального плану с. Березань:

- створення територій комунальної та промислової сфери;
- освоєння вільних територій в межах населеного пункту під житлову та громадську забудову;
- реконструкція кварталів існуючої житлової садибної забудови;
- створення площі рекреаційних зон, шляхом реконструкції існуючих та утворенням нових на вільних сільських землях;
- розширення мережі транспортної інфраструктури (мережа нових вулиць та проїздів).

Генеральним планом визначені потреби в територіях для забудови, межі перспективного розвитку населеного пункту, межі функціональних зон, розміщення об'єктів культурно-побутового, житлового та промислового призначення, розміщення нових озелених територій загального користування, загальний стан довкілля населеного пункту та заходи щодо поліпшення екологічного й санітарно-гігієнічного стану населеного пункту, транспортної та інженерної інфраструктури, заходи щодо санітарного очищення території, заходи щодо охорони об'єктів культурної спадщини.

З метою більш ефективного використання територіальних ресурсів реалізація планів садибного житлового будівництва здійснюється за рахунок реконструкції існуючої садибної забудови зі знесенням амортизованого житлового фонду та освоєнням територій, що зайняті промисловими об'єктами, від яких не витримуються санітарно-захисні зони.

Основні показники Генерального плану с. Березань розраховані на етап 20 років, базуються на демографічному і соціально-економічному прогнозах, є орієнтовними.

Генеральний план с. Березань розроблений на розрахунковий період до 2041 року.

Планувальний каркас представлений мережею головних вулиць і доріг, що складають основні планувальні вісі населеного пункту, та системою

громадських центрів населеного пункту (композиційних вузлів).

Рішення планувальної структури та система магістралей спрямовані на вдосконалення транспортних зв'язків усіх функціональних зон населеного пункту.

Планувальний каркас населеного пункту представлений центральною вулицею - вул. Центральна (з проїзною частиною 7 м).

Функціонально-просторова організація всієї системи громадських центрів формується на базі її основних компонентів – центру населеного пункту, з його внутрішньою структурою, мережі центрів мікрорайонів.

Центр с. Березань отримує свій подальший розвиток як поліфункціональна система, що містить громадську, адміністративно-ділову, культурно-освітню функцію, а також підприємства торгівлі.

Просторова схема центру с. Березань центру формується компактно, за лінійно-вузловою схемою, локалізуючись вздовж основних композиційних осей вул. Степова. Генеральним планом передбачається подальший розвиток центру з доповненням функціональної складової об'єктів (адміністративні та комерційні об'єкти, об'єкти побутового обслуговування магазину тощо).

*Житлові території* отримують подальший розвиток у північно-східному та південному напрямку (на вже виділених для цього ділянках), а також локально в кварталах по всьому населеному пункту.

Генеральним планом с. Березань передбачаються до розміщення території перспективної садибної житлової забудови на етап 30-40 років локально по всій території села та перспективної багатоквартирної житлової забудови в центрі села.

*Комунальна зона* представлена значною кількістю складських територій, які локалізуються на сході та заході за межами населеного пункту.

На півночі та південному заході населеного пункту кладовища традиційного поховання (проектом пропонується до закриття).

Розвиток комунальних територій передбачається за рахунок включення комунальних об'єктів (складів) на сході та заході населеного пункту.

*Виробнича зона* представлена сільськогосподарськими та виробничими підприємствами біля меж населеного пункту.

Проектом передбачається включення в межі села та реконструкція існуючих підприємств.

На вільних територіях у східному напрямку пропонується створення виробничого підприємства (заводу по переробці с/г продукції) та фермерського підприємства (ВРХ та свиноферма) за межами населеного пункту.

*Зону зовнішнього транспорту* утворено автомобільними шляхами зовнішнього зв'язку.

З метою поліпшення транспортного обслуговування населеного пункту пропонується впорядкування транспортних зв'язків та визначення червоних ліній.

Рекреаційні зони містять в собі території для занять спортом (спортивні майданчики для різних видів спорту, тренувальні майданчики), дитячі майданчики та місця для активного відпочинку всіх вікових груп населення.

Території, зазначені як резервні під різні види функціонального використання, не мають визначеного строку реалізації, проте забезпечують сталий розвиток населеного пункту.

На розрахунковий строк потреба в територіях під кладовища традиційного поховання складає – 0,2 га *(виходячи з нормативного розрахунку – 0,1 га на 1 тис. мешканців у сільській місцевості)*

На розрахунковий пропонується використання проектного кладовища 0,5 га на південному заході від проектних меж населеного пункту.

Відстань від меж села становить – 900 м. Кладовище пропонується до використання потреб населення с. Березань.

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.

Зонінгові правила дозволяють зміну використання земельної ділянки її власнику чи орендарю в залежності від прибутковості чи попиту на ринку даного виду використання.

Функціональний зонінг є складовою генерального плану населеного пункту та включає в себе, згідно з концепцією генерального плану, організацію умов, норм та стандартів забудови земель, проектування та розташування будинків на землі, відповідно до функціональних зон населеного пункту.

Дозволяє особам, які мають право володіти, використовувати та забудовувати земельні ділянки, знати від самого початку, які типи використання, споруди чи будинки можуть бути встановлені ними на даній території.

Це також дає змогу вибирати із кількох варіантів найбільш прийнятний, що в кінцевому результаті дає власнику чи орендарю можливість отримання прибутку.

Кожна зона розглядається з позиції досягнення функціональної цілісності, а також економічної і соціальної достатності.

В обговоренні прийняла участь Воробйова О.В.



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

**Голосування:** за те, щоб рекомендувати до подальшого затвердження проект містобудівної документації - **Генеральний план та план зонування території села Березань Вигодянської сільської ради Одеського району Одеської області** - 8, проти - 0, утримались - 1.

**Вирішили:** рекомендувати до подальшого затвердження проект містобудівної документації - **Генеральний план та план зонування території села Березань Вигодянської сільської ради Одеського району Одеської області.**

3. По третьому питанню порядку денного слухали доповідача Пічугу Юлію Олександрівну.

Село Курган відноситься до Вигодянської сільської об'єднаної територіальної громади, розташоване на сході від м. Одеса Одеської області, на відстані 24,7 км.

Площа с. Курган станом на 01.01.2021р. становить 133,33 га, населення – 405 осіб. За групою поселень с. Курган відноситься до груп середніх сільських населених пунктів.

Село Курган розташоване на півдні Вигодянської сільської об'єднаної територіальної громади.

Через населений пункт проходить автомобільний шлях міжнародного значення М-16 Одеса.

В межах с. Курган розташований ставок, орієнтованою площею 6,7 га.

Згідно ст. 88 водного кодексу Україна прибережна захисна смуга встановлюється по берегах річок та навколо водойм уздовж урізу води.

Ширина прибережної захисної смуги для середніх річок, водосховищ на них та ставків площею більше 3 га – 50 метрів.

Новий Генеральний план розробляється у зв'язку з необхідністю розвитку нової житлової забудови, закладів культурно-побутового обслуговування населення, покращення існуючого функціонального зонування території села, удосконалення вулично-дорожньої мережі та інженерної інфраструктури.

Основні принципові рішення Генерального плану с. Курган:

- створення територій комунальної та промислової сфери;
- освоєння вільних територій в межах населеного пункту під житлову та громадську забудову;
- реконструкція кварталів існуючої житлової садибної забудови;
- створення площі рекреаційних зон, шляхом реконструкції існуючих та утворенням нових на вільних сільських землях;

– розширення мережі транспортної інфраструктури (мережа нових вулиць та проїздів). Генеральним планом визначені потреби в територіях для забудови, межі перспективного розвитку населеного пункту, межі функціональних зон, розміщення об'єктів культурно-побутового, житлового та промислового призначення, розміщення нових озелених територій загального користування, загальний стан довкілля населеного пункту та заходи щодо поліпшення екологічного й санітарно-гігієнічного стану населеного пункту, транспортної та інженерної інфраструктури, заходи щодо санітарного очищення території, заходи щодо охорони об'єктів культурної спадщини.

З метою більш ефективного використання територіальних ресурсів реалізація планів садибного житлового будівництва здійснюється за рахунок реконструкції існуючої садибної забудови зі знесенням амортизованого житлового фонду та освоєнням територій, що зайняті промисловими об'єктами, від яких не витримуються санітарно-захисні зони.

Основні показники Генерального плану с. Курган розраховані на етап 20 років, базуються на демографічному і соціально-економічному прогнозах, є орієнтовними.

Генеральний план с. Курган розроблений на розрахунковий період до 2041 року.

Площа території в існуючих межах населеного пункту с. Курган – 133,33 га. Площа території в проєктованих межах населеного пункту с. Курган – 155,11 га.

До включення до меж села плануються землі на північному заході, які зараз використовуються для сільськогосподарських потреб.

Також включається територія на півдні села, на яких розташований ставок.

Таке рішення обґрунтоване наступним:

- ділянки під перспективний розвиток населеного пункту є придатними під забудову без попередньої інженерної підготовки, і на які не впливають планувальні обмеження;

– розвиток малого підприємництва створює можливості та умови комфортного проживання в населеному пункті;

– визначення майбутніх потреб переважних напрямів використання території;

– урахування державних, громадських і приватних інтересів під час планування забудови та іншого використання територій;

– обґрунтування зміни меж населеного пункту, черговості й пріоритетності забудови та іншого використання територій;

– визначення меж функціональних зон, пріоритетних та допустимих видів використання і забудови територій;

– формування планувальної структури та просторової композиції забудови населеного пункту;

– оцінку загального стану населеного пункту основних факторів його формування, визначення, містобудівних заходів щодо поліпшення екологічного та санітарно-гігієнічного стану;

– визначення територій, що мають будівельні, санітарно-гігієнічні, природоохоронні та інші обмеження їх використання.

Функціонально-просторова організація всієї системи громадських центрів формується на базі її основних компонентів – центру населеного пункту, з його внутрішньою структурою, мережі центрів мікрорайонів.

Центр с. Курган отримує свій подальший розвиток як поліфункціональна система, що містить громадську, адміністративно-ділову, культурно-освітню функцію, а також підприємства громадського харчування, торгівлі та побутового обслуговування.

Громадська забудова має вибіркове утворення та планується в умовах існуючих кварталів.

Житлові території з метою завершення формування кварталів житлової забудови, що склалися, передбачається вибіркова садибна забудова.

Генеральним планом с. Курган передбачаються території перспективної садибної житлової забудови в північній частині села.

Виробничо-комунальна зона формується на базі сільськогосподарських, транспортних та складських територій, що існували на момент розроблення генерального плану.

При цьому генеральним планом передбачена реорганізація та реновація підприємств зі скороченням санітарно-захисної зони для створення комфортних умов проживання населення на суміжних територіях.

Сільськогосподарські підприємства (тепліці, розсадники та центри рослинництва) отримують свій розвиток в північно-західній частині населеного пункту.

Зону зовнішнього транспорту утворено автомобільними шляхами зовнішнього зв'язку та об'єктами обслуговування автотранспорту. З метою поліпшення транспортного обслуговування населеного пункту пропонується впорядкування транспортних зв'язків, визначення червоних ліній та станцій технічного обслуговування.

Ландшафтно-рекреаційну зону створюють озеленені території с. Курган, зони короточасного відпочинку, розміщені в кварталах житлової забудови та вздовж ставка, в південній частині села. Формування зони відбувається за рахунок створення парків, скверів, інших озелених територій.

Згідно рішень генерального плану передбачається створення парку у центральній частині населеного пункту, скверів та бульварів в житлових кварталах.

Проектом передбачається розвиток та удосконалення системи культурно-побутового обслуговування населення с. Курган, яке сприятиме створенню зручних умов для життєдіяльності його мешканців. У тому числі планується розміщення магазинів, майстерні побутового обслуговування, автомобільного придорожного сервісу, ринку.

На території с. Курган 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 утворення кварталів садибної забудови у північній, східній та західній частині, на яких буде здійснено будівництво 85 будинків загальною площею 10,200 тис м<sup>2</sup>.

На даний час ця територія поділена Вигодянською сільською радою на ділянки, які вже частково передані у користування населенню.

Очікувана площа всього житлового фонду на кінець розрахункового періоду становитиме 23,596 тис. м<sup>2</sup> загальної площі, а середня забезпеченість 38,05 м<sup>2</sup>/особу.

На території села с. Курган, проектується нові підприємства сільськогосподарської діяльності. Розвиток виробничого комплексу передбачається у північно-західній частині населеного пункту.

Централізоване каналізування села пропонується здійснювати через розбудову самопливних та напірних каналізаційних мереж, які будуть відводити стічні води на локальні каналізаційні очисні споруди, які передбачаються на території села.

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

Для очищення стічних вод від споживачів села, 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 25 м та 35,0 м.

На розрахунковий період запроектовано кладовище площею 0,5 га на північному заході від проектних меж населеного пункту.

Відстань від меж села становить – 3 км.

В межах проєктованої СЗЗ житлові будинки та громадські будівлі відсутні.

В обговоренні прийняв участь Фадєєв В.А.

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

**Голосування:** за те, щоб рекомендувати до подальшого затвердження проект містобудівної документації – **Генеральний план та план зонування території села Курган Вигодянської сільської ради Одеського району Одеської області - 8, проти – 0, утримались - 1.**

**Вирішили:** рекомендувати до подальшого затвердження проект містобудівної документації – **Генеральний план та план зонування території села Курган Вигодянської сільської ради Одеського району Одеської області.**

Четверте та п'яте питання розглядалися одночасно у зв'язку з тим, що проєктовані земельні ділянки розташовані суміжно.

**4, 5.** По четвертому та п'ятому питанню порядку денного слухали доповідача Чумака Ярослава Анатолійовича.

Проєктована територія розташовується у східній частині Усатівської громади Одеського району Одеської області.

Проєктована земельна ділянка розташована на відстані 12 км від центру громади.

Проєктована територія має форму неправильного багатокутника і межує:

- з півночі – землі запасу сільськогосподарського призначення пасовища ;
- зі сходу – землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики та іншого призначення;
- з півдня – землі лісгосподарського призначення (лісосмуга);
- з заходу – землі сільськогосподарського призначення (територія перспективного розміщення фабрики з виготовлення меблів на земельній ділянці, кадастровий номер: 5121080300:01:002:1089) і далі траса Р 71 Балтська дорога.

Під'їзд до проєктованої території передбачено з автошляху Р 71 Балтська дорога, який числиться автомобільним шляхом регіонального значення на території України та проходить через населені пункти Латівка - Іванівка - Ананьїв - Піщана - Хашувате - Колодисте - Рижавка.

Рель'єф ділянки рівний.

Принцип роботи сонячної електростанції полягає в тому, що інверторна система перетворює постійний або змінний струм, що виробляється фотоелектричними сонячними модулями, в змінний струм іншої частоти.

За допомогою трансформатора підвищується напруга до потрібного рівня з метою віддачі електроенергії в мережу з мінімальними втратами і під максимальним контролем.

Контролює цей процес система моніторингу.

Режим роботи електростанції варіюється в залежності від погодних умов та часу.

Сонячні батареї розташовані лінійно, довгою стороною встановлюються у напрямку із сходу на захід і утворюють ряди.

Архітектурно - планувальні рішення забудови земельної ділянки розроблені з урахуванням функціонального призначення будівлі, санітарних, екологічних, протипожежних та будівельних норм і правил, а також інженерно-геологічних і кліматичних умов майданчика.

Передбачено утворення наступних зон:

- адміністративна зона, в якій розміщується одноповерховий адміністративно-побутовий корпус для персоналу з необхідними приміщеннями для працівників, автомобільна стоянка для персоналу;

- господарська зона, в якій розміщуються локальні очисні споруди, станція повної біологічної очистки господарсько-побутових стоків Biotal B-80, підземні резервуари запасу води, протипожежні резервуари з протипожежною насосною станцією, артевердловина;

- виробнича зона, в якій розміщуються фотоелектричні сонячні модулі та трансформаторні підстанції.

При прийнятті проектних рішень враховувалися:

- межі відведеної території та конфігурація майданчика;
- рельєф місцевості;
- розташування автошляхів;
- інфраструктура, що склалася;
- технологічні вимогами.

Генеральний план ДПТ розроблений з ув'язкою з існуючою ситуацією і забудовою.

Проектом передбачена мережа внутрішньо майданних проїздів, що забезпечують зручні та безпечні транспортні зв'язки з функціональними зонами та технологічні зв'язки з усіма будинками та спорудами.

В'їзди на ділянку передбачені з існуючої автодороги з асфальтобетонним покриттям, що є під'їздом на територію фабрики. Окрім технологічних функцій усі дороги та проїзди є й протипожежними.

Внутрішні дороги є односторонніми та забезпечують під'їзд до всіх будівель та споруд та забезпечують:

- безпеку руху пішоходів та транспортних засобів;
- забезпечення видимості зустрічного транспорту;
- можливість проїзду пожежних машин;

- ув'язування з мережею доріг загального користування та прилеглих територій.

Територія по периметру обгороджується суцільним парканом заввишки 1.60 м.

Комплекс заходів з благоустрою території включає в себе влаштування проїздів з покращеним покриттям, тверде покриття тротуарів, встановлення малих архітектурних форм, озеленення та зовнішнє освітлення території.

Відведення господарсько-побутових стоків передбачено на станцію повного біологічного очищення господарсько-побутових стоків «Biotal B-80», продуктивністю понад 80 м<sup>3</sup>/добу.

### Техніко-економічні показники

№	Найменування	Одиниця виміру	Кількість
1	Площа земельної ділянки ,кадастровий номер: 5121080300:01:002:1088	га	2,5105
2	Площа забудови	га	1,2250

3	Площа благоустрою, в т.ч:	га	1,2855
	- площа асфальтобетонного покриття	га	0,2705
	- площа покриття бетонною тротуарною плиткою	га	0,0145
	- площа озеленення	га	0,4515
	- інші території	га	0,5490

На суміжній території передбачається перспективне будівництво фабрики з виготовлення меблів.

Необхідність розміщення фабрики з виготовлення меблів продиктована потребою забезпечення населення на території України сучасними меблевими виробами. Українська асоціація мебельників створила проєкт «Відмеблюємо Україну», який має стати частиною загальної програми по відновленню та відбудови житлової інфраструктури в країні.

Основні виробничі напрямки підприємства:

- Виготовлення деталей меблів за розмірами замовників ;
- Виготовлення меблевих фасадів на основі ДСП Egger, ДСП і MDF Alvic, MDF Rauvisio Brilliant, Rauvisio Crystal Rehau, MDF LuxeForm з лазерним крайкуванням;
- Виготовлення меблевих фасадів і конструкцій з алюмінієвих профілів;
- Малярські роботи, фанеровка, наклейка інших штучних матеріалів на меблеві деталі;
- Сольвентний фотодрук на різних рулонних матеріалах;
- Ультрафіолетовий фотодрук на різних матеріалах: склі, дзеркалі, ДСП, MDF, фанері;
- Лазерне різання MDF товщиною від 3 до 10мм, виготовлення фасадів з елементами лазерної різки;
- Виготовлення деталей меблів з штучного каменю, керамограніта, компакт-плити
- Прямолінійна обробка торців скла та дзеркал (європоліровка, єврошліфовка), свердління отворів різних діаметрів.

Проектована територія розташовується у східній частині Усатівської громади Одеського району Одеської області на відстані 12 км від центру громади.

Проектована територія має форму неправильного багатокутника і межує:

- з півночі – землі запасу сільськогосподарського призначення пасовища ;
- зі сходу – землі запасу сільськогосподарського призначення (територія перспективного розміщення енергогенеруючих підприємств установ та організацій на земельній ділянці, кадастровий номер: 5121080300:01:002:1089);

- з півдня – землі лісгосподарського призначення (лісосмуга);
- з заходу – траса Р 71 Балтська дорога і далі землі сільськогосподарського призначення.

Земельна ділянка, що проектується, знаходиться за межами населеного пункту та на даний час використовується для сільськогосподарського призначення.

Під'їзд до проектованої території передбачено з автошляху Р 71 Балтська дорога, який числиться автомобільним шляхом регіонального значення на території України та проходить через населені пункти Латівка - Іванівка - Ананьїв - Піщана - Хашувате - Колодисте - Рижавка.

Рельєф ділянки рівний.

Передбачено утворення наступних зон:

- адміністративна зона, в якій розміщується двоповерховий адміністративно-побутовий корпус для персоналу з необхідними приміщеннями для працівників, а також автомобільна стоянка для персоналу;
- виробнича зона, в якій розміщується двоповерховий виробничий корпус фабрики;
- складська, в якій розміщується двоповерховий складський корпус фабрики;
- господарська зона, де розміщується господарський двір.

Компонувальні рішення диктувалися:

- кордоном відведеної території та конфігурацією майданчика;
- рельєфом місцевості;
- розташуванням автошляхів;
- інфраструктурою, що склалася;
- технологічними вимогами.

Генеральний план розроблений з ув'язкою з існуючою ситуацією і забудовою.

Проектом передбачена мережа внутрішньо майданних проїздів, що забезпечують зручні та безпечні транспортні зв'язки з функціональними зонами та технологічні зв'язки з усіма будинками та спорудами.

В'їзди на ділянку передбачені з існуючої автодороги з асфальтобетонним покриттям, що є під'їздом на територію фабрики. Окрім технологічних функцій усі дороги та проїзди є й протипожежними.

Внутрішні дороги є односторонніми та забезпечують під'їзд до всіх будівель та споруд та забезпечують:

- безпека руху пішоходів та транспортних засобів;
- забезпечення видимості зустрічного транспорту;
- можливість проїзду пожежних машин.
- ув'язування з мережею доріг загального користування та прилеглих територій.

Територія по периметру обгороджується суцільним парканом заввишки 1.60 м.



Комплекс заходів з благоустрою території включає в себе влаштування проїздів з покращеним покриттям, тверде покриття тротуарів, встановлення малих архітектурних форм, озеленення та зовнішнє освітлення території.

Біля адміністративного корпусу будівлі меблевої фабрики передбачено розміщення стоянки для автомобілів працівників підприємства .

Тротуари мають покриття із кольорової бетонної плитки, обмеженої бетонним бортовим каменем.

Уздовж стоянки ,в зеленій зоні встановлюються малі архітектурні форми – лави та урни. Утворення зеленої зони передбачається біля адміністративної будівлі.

Озеленення передбачає влаштування квітників з різним періодом цвітіння та гамою фарб, а також посадку дерев та чагарників.

Квітники влаштовуються з квітів літників та багатолітників.

Відведення господарсько-побутових стоків передбачено на станцію повного біологічного очищення господарсько-побутових стоків «Viotal B-80», продуктивністю понад 80 м<sup>3</sup>/добу.

#### Техніко-економічні показники

№	Найменування	Одиниця виміру	Кількість
1	Площа земельної ділянки ,кадастровий номер: 5121080300:01:002:1088	га	2,3393
2	Площа забудови	га	1,4400
3	Площа благоустрою, в т.ч:	га	0,8993
	- площа асфальтобетонного покриття	га	0,4834
	- площа покриття бетонною тротуарною плиткою	га	0,2999
	- площа озеленення	га	0,1160
4	Площа благоустрою прилеглої території, в т.ч. :	га	0,6812
	- площа асфальтобетонного покриття	га	0,1810
	- площа покриття бетонною тротуарною плиткою	га	0,0299
	- площа озеленення	га	0,3605

В обговоренні прийняли участь Салієнко С.В., Фадєєв В.А.

У ході обговорення пролунали наступні зауваження: завершити процедуру розробки та затвердження СЕО у відповідності до діючого законодавства.

**Рецензії позитивні.** Проекти містобудівної документації рекомендовано для подальшого затвердження.

**Голосування:** за те, щоб рекомендувати до подальшого затвердження проекти містобудівної документації – **Детальний план території розміщення об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ та організацій на земельній ділянці, кадастровий номер: 5121080300:01:002:1089, яка розташована на території Августівського старостинського округу Усатівської сільської ради Одеського району Одеської області (за межами населених пунктів), Детальний план території розміщення фабрики з виготовлення меблів на земельній ділянці, кадастровий номер: 5121080300:01:002:1088, яка розташована на території Августівського старостинського округу Усатівської сільської ради Одеського району Одеської області (за межами населених пунктів) з урахуванням зауважень - 9, проти – 0, утримались - 0.**

**Вирішили:** рекомендувати до подальшого затвердження проекти містобудівної документації - **Детальний план території розміщення об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ та організацій на земельній ділянці, кадастровий номер: 5121080300:01:002:1089, яка розташована на території Августівського старостинського округу Усатівської сільської ради Одеського району Одеської області (за межами населених пунктів), Детальний план території розміщення фабрики з виготовлення меблів на земельній ділянці, кадастровий номер: 5121080300:01:002:1088, яка розташована на території Августівського старостинського округу Усатівської сільської ради Одеського району Одеської області (за межами населених пунктів) з урахуванням зауважень.**

Голова Ради

Надія БЄЛЕНКО

Секретар Ради

Раїса СИРОТА