



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 № 5**  
**засідання**  
**АРХІТЕКТУРНО-МІСТОБУДІВНОЇ РАДИ**  
**від 19.07.2023 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., Зухін Д.О.,  
Каплінський В.Ю., Крижантовська О.А., Невмиваний Я.В., Руснак О.В.,  
Тітов І.В.

**ПОРЯДОК ДЕННИЙ:**

1. Детальний план території земельної ділянки (кадастровий номер: 5124110100:02:009:0002, загальна площа – 2,9728 га), яка розташована за адресою: Одеська область, Ізмаїльський район, м. Рені, вул. 28 Червня, 278, для розширення існуючого промислового підприємства з визначенням функціонального призначення «території транспортно-складської забудови».

**Замовник:** Ренійська міська рада Ізмаїльського району Одеської області.

**Генпроектувальник:** ТОВ ПБ "Базис".

**Доповідач:** Сурова Олеся Сергіївна.

**Рецензент:** Єрохіна Наталія Олександрівна - заслужений архітектор України, член правління Одеського обласного відділення «Національної спілки архітекторів України».

По першому питанню порядку денного доповіла Сурова Олеся Сергіївна.

Земельна ділянка, щодо якої розробляється детальний план території, сформована та розташована в межах сформованої території складів та баз морського порту в районі спеціальної економічної зони «Рені» м. Рені вздовж лівого берега річки Дунай.

Морський торговельний порт Рені розташований на стику Українського, Румунського та Молдавського кордонів, на перетині міжнародних транспортних коридорів.

Територія морського порту Рені включає частину огороженої берегової смуги (по лівому берегу р. Дунай) від 123,6 км до 128,3 км р. Дунай.

Зв'язок з Чорним морем здійснюється через глибоководний судновий хід по гирлу «Бистре» та Сулинському каналу.

Причальна лінія морського порту складає 3,6 км (30 причалів), з глибинами до 7,5 м.

Загальна протяжність під'їзних колій, розташованих на території Ренійського морського порту становить 21,4 км, які примикають до залізничних колій станції Рені регіональної філії «Одеська залізниця» ПАТ «Укрзалізниця» та обслуговуються нею.

Вантажообіг Ренійського морського порту в 2016 році склав 0,97 млн. тон при пропускній спроможності терміналів Ренійського морського порту 8,0 млн. тон/рік.

Ділянка сформована вздовж вулиці 28 Червня, заїзд викопується з під'їзного шляху припортових підприємств.

Ділянка розташована на відстані 0,300 км на схід від державного кордону з Молдовою, 58 м на схід від водного об'єкту - річки Дунай та має зручний міжнародний транспортний коридор:

- 650 м на захід автомобільна дорога М-15 «Одеса-Рені (на м. Бухарест)»;

- 250 м на захід залізнична дорога «Рені-Одеса».

Найближча житлова забудова м. Рені розташована на відстані 0,32 км на північ від земельної ділянки, що підлягає детальному плануванню.

Основними цілями розроблення документації з просторового планування на місцевому рівні є:

- деталізація планувальної структури території, просторової композиції, параметрів забудови та ландшафтної організації території в межах населеного пункту;

- уточнення меж зон охорони пам'яток культурної спадщини; уточнення меж всіх обмежень у використанні земель згідно із законодавством, державними будівельними нормами, санітарно-гігієнічними нормами, спеціальною документацією;

- визначення параметрів забудови окремої земельної ділянки для реконструкції майнового комплексу: демонтаж існуючих складів та

будівництво 2 ємностей для зберігання олії об'ємом 3500,0 м<sup>3</sup> кожен, 6 ємностей (силосів) для зберігання зерна об'ємом 1892,0 м<sup>3</sup> кожен, пункту зливу олії з автоцистерн на 3 місця, пункту зливу олії з залізничних цистерн на 1 місце і насосної з електрошитою для закачування олій до ємностей;

- визначення містобудівних умов та обмежень;
- визначення функціонального призначення, режиму та параметрів забудови території;
- відображення існуючих земельних ділянок та їх функціонального використання;
- уточнення червоних ліній та лінії регулювання забудови вулиці 28 Червня;
- уточнення всіх режимоутворюючих об'єктів та обмежень у використанні земель;
- створення належних умов охорони і використання об'єктів культурної спадщини та природоохоронних територій та об'єктів, інших об'єктів, що підлягають охороні відповідно до законодавства;
- визначення напрямів, черговості та обсягів подальшої діяльності щодо: попереднього проведення інженерної підготовки та інженерного забезпечення території; створення транспортної інфраструктури, організації транспортного і пішохідного руху, розміщення місць паркування транспортних засобів; охорони та поліпшення стану навколишнього природного середовища, забезпечення екологічної безпеки; комплексного благоустрою та озеленення; використання підземного простору та створення фонду захисних споруд цивільного захисту.

Земельна ділянка розташована в прибережній захисній смузі р. Дунай, яка відноситься до великих річок.

Прибережна захисна смуга встановлюються по берегу річки від урізу води (у меженний період) шириною - 100 метрів.

Відповідно до ст. 88 Водного кодексу України прибережні захисні смуги встановлюються на земельних ділянках всіх категорій земель, крім земель морського і внутрішнього водного транспорту.

Детальним планом території передбачена зміна цільового призначення з земель І 1.02 «для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості» на землі з цільовим призначенням 12.03 «для розміщення та експлуатації будівель і споруд річкового транспорту», тому прибережна захисна смуга не буде встановлюватись на земельну ділянку з кадастровим номером 51241 10100:02:009:0002.

Види цільового призначення (переважні та супутні) земельної ділянки, що підлягає детальному плануванню:

**переважні** - для розміщення та експлуатації будівель і споруд залізничного транспорту; для розміщення та експлуатації будівель і споруд морського транспорту; для розміщення та експлуатації будівель і споруд річкового транспорту; для розміщення та експлуатації будівель і споруд

автомобільного транспорту та дорожнього господарства; для розміщення та експлуатації об'єктів трубопровідного транспорту; для розміщення та експлуатації будівель і споруд додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій; для розміщення та експлуатації будівель і споруд іншого наземного транспорту;

**супутні** - для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості; для розміщення та експлуатації інших технічних засобів зв'язку; для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної енергії.

Детальним планом території передбачається реконструкція (модернізація) існуючого майнового комплексу, а саме:

- демонтаж 2-х існуючих складських споруд для зберігання зерна та будівництво на їх місці 2-х ємностей для зберігання олії, пункту зливу олії з автоцистерн на 3 місця та пункту зливу олії з залізничних цистерн на 1 місце;
- демонтаж складу для зберігання зерна та будівництво на його місці 6 ємностей (силосів) для зберігання зерна;
- будівництво насосної з електрощитовою для закачування олій до ємностей.

#### **Техніко-економічні показники:**

- тип ємності - каркасна, металева;
- габаритні розміри ємності (силосу) для зберігання зерна - 11,0 м в діаметрі;
- габаритні розміри ємності для зберігання олії - 15,18 м в діаметрі;
- об'єм ємності (силосу) для зберігання зерна - 1892,0 м<sup>3</sup>;
- об'єм ємності для зберігання олії-3500,0 м<sup>3</sup>;
- висота ємності (силосу) для зберігання зерна - 26,9 м;
- висота ємності для зберігання олії- 16,16 м;
- габаритні розміри пункту зливу автоцистерн - 18,0x19,5 м в осях;
- висота пункту зливу автоцистерн - 9,0 м;
- габаритні розміри пункту зливу залізничних цистерн - 6,8x15,0 м в осях;
- висота пункту зливу залізничних цистерн - 9,0 м;
- габаритні розміри насосної з електрощитовою - 9,0x12,0 м в осях;
- висота пункту насосної з електрощитовою - 4,0 м;
- площа земельної ділянки - 2,9728 га;
- загальна площа забудови, в тому числі інфраструктури і об'єкти - 8,130 тис. м<sup>2</sup>;
- відсоток забудови земельної ділянки - 27%;
- потужність: об'єм зберігання - 45 тис. тон; об'єм перевантаження - 3 тис. тон/добу;
- кількість перевантажених вантажних автомобілів - 100 од./добу;
- кількість робочих місць - 120;
- санітарно-захисна зона силосів, ємностей - 100 м, згідно Додатку 6

ДСП 173-96.

На земельній ділянці, що підлягає детальному плануванню, в наявності технологічні проїзди та майданчики, улаштування нових не передбачається.

Рух по території передбачений легковим, вантажним та технологічним автотранспортом, спецтехнікою (обслуговування інженерних мереж, доступ пожежних машин тощо).

Проектними рішеннями запропоновано здійснювати відведення господарсько-побутових стоків від адміністративної будівлі, лабораторії, побутових приміщень та виробничих стоків існуючої виробничої будівлі окремими самопливними трубопроводами каналізаційної мережі, з подальшим відведенням їх до проектних локальних очисних споруд.

Витрата води на господарсько-побутові потреби підприємства - 13,8 м<sup>3</sup> на добу.

Джерелом постачання питної води підприємства є місцева мережа питного водопостачання морського порту.

Витрата води на виробничі (технологічні) потреби підприємства - 2,5 м<sup>3</sup>/добу.

Середньодобова витрата побутових стічних - 13,8 м<sup>3</sup>/добу.

Середня добова витрата стічних вод від технологічних процесів - 2,5 м<sup>3</sup>/добу.

Передбачається використовувати 4 локальні водоочисні установки для повного біологічного очищення «ВіоРіапІ» (або аналог), загальною потужністю до 25 м<sup>3</sup>/добу.

Електропостачання проекрованої забудови передбачається від існуючої лінії електропередач 10 кВт, що проходить через ділянку, згідно технічних умов експлуатаційних служб.

Проектними рішеннями передбачається створення нових смуг спеціального озеленення, як шумозахисного заходу та з метою відокремлення земельної ділянки від оточуючої виробничої забудови.

Відсоток озеленення території підприємства складає 14 % (0,408 га).

В обговоренні прийняли участь Берман О.О., Зухін Д.О., Тітов І.В.

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

**Голосування:** за те, щоб рекомендувати до подальшого затвердження проект містобудівної документації - **Детальний план території земельної ділянки (кадастровий номер: 5124110100:02:009:0002, загальна площа – 2,9728 га), яка розташована за адресою: Одеська область, Ізмаїльський район, м. Рені, вул. 28 Червня, 278, для розширення існуючого промислового**

підприємства з визначенням функціонального призначення «території транспортно-складської забудови» - 4, проти – 0, утримались - 4.

**Вирішили:** рекомендувати до подальшого затвердження проект містобудівної документації - Детальний план території земельної ділянки (кадастровий номер: 5124110100:02:009:0002, загальна площа – 2,9728 га), яка розташована за адресою: Одеська область, Ізмаїльський район, м. Рені, вул. 28 Червня, 278, для розширення існуючого промислового підприємства з визначенням функціонального призначення «території транспортно-складської забудови».

Голова Ради

Надія БЕЛІЄНКО

Секретар Ради

Раїса СИРОТА