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 веб-сайт: http://uma.od.gov.ua Код ЄДРПОУ 41150327

_____№_____
на № _____ від_____

ПРОТОКОЛ № 3

засідання
АРХІТЕКТУРНО-МІСТОБУДІВНОЇ РАДИ
від 20.06.2025 в онлайн-форматі в додатку «Zoom»

На засіданні архітектурно-містобудівної ради (далі - Рада) присутні: Соснова О.Л. - заступник голови Ради, Зелінська В.В. - секретар Ради, Берман О.О., Воробйова О.В., Єрохіна Н.О., Зухін Д.О., Каплінський В.Ю., Крижантовська О.А., Очинський О.М., Пічуга Ю.О., Петренко Н.О., Поліщук А.О., Салієнко С.В., Фадєєв В.А., Чикшеєв Є.С., Шатохіна І.В.

(До початку засідання голова Ради попередила присутніх про наявність певних обмежень відповідно до п.п. 4.4, 4.5 Положення про архітектурно-містобудівну раду при управлінні з питань містобудування та архітектури Одеської обласної державної адміністрації, затвердженого розпорядженням голови Одеської обласної державної адміністрації від 27.03.2017 №219/А-2017 та недопущення дій в умовах конфлікту інтересів).

ПОРЯДОК ДЕННИЙ:

1. Детальний план території для розміщення та експлуатації будівель та споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства, що знаходиться на території Саф'янівської територіальної громади Ізмаїльського району Одеської області (за межами села Саф'яни).

Замовник: Саф'янівська сільська рада Ізмаїльського району Одеської області.
Проектувальник: Проектне бюро "БАЗИС".
Замовник: Саф'янівська сільська 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 питанню порядку денного слухали доповідача Сурову Олесю Сергіївну.

Територія, щодо якої розробляється детальний план території, розташована на відстані близько 108 м від села Саф'яни вздовж автомобільної дороги загального користування державного значення М-15 «Рені-Одеса (на Бухарест)» в районі в'їзду до села.

Територія, на яку розробляється детальний план, розташована в межах активного транспортно-комунікаційного коридору регіонального значення, що проходить уздовж автомобільної дороги міжнародного значення М-15 «Одеса— Рені» (на Бухарест). З північного боку вона межує з віссю дороги та має фронтальне положення напроти села Саф'яни Ізмаїльського району.

Село Саф'яни — одне з найбільших приміських населених пунктів Ізмаїла, що функціонально пов'язане з міським центром, формуючи локальну систему розселення на південному заході Одеської області.

Прилеглі населені пункти, такі як Матроска, Броска, Кам'янка та інші села Ізмаїльської агломерації, об'єднані єдиним транспортним сполученням уздовж магістралі М-15 «Одеса - Рені» (на Бухарест), що зумовлює високу транзитну мобільність населення, а також постійну присутність вантажного і легкового транспорту.

Найближча житлова забудова знаходиться східніше території, що підлягає детальному плануванню, на відстані 108 м.

В межах територій, щодо якої розробляється детальний план території, відсутня будь-яка забудова, на сусідній земельній ділянці (кадастровий номер 5122085900:01:002:0474) розташована тимчасова споруда, яка на даний час використовується під кафе.

Територія, що підлягає детальному плануванню, обмежена:

- з півночі - земельною ділянкою для ведення особистого селянського господарства (кадастровий номер - 5122085900:01:002:0372);
- з півдня та південно-східного боку (вздовж проектної межі ДПТ) - земельною ділянкою для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства (кадастровий номер - 5122085900:01:002:0474), яка примикає з південно-східного боку до автомобільної дороги загального користування міжнародного значення М-15 «Рені-Одеса (на Бухарест)»;
- з заходу та південно-західного боку (вздовж проектної межі ДПТ) - земельними ділянками для ведення особистого селянського господарства (кадастрові номери: 5122085900:01:002:0078, 5122085900:01:002:0079, 5122085900:01:002:0066, 5122085900:01:002:0067, 5122085900:01:002:0017).

Територія детального планування, площею 2,3074 га, має складну форму.

Територія, що підлягає детальному плануванню складається з двох сформованих ділянок, загальною площею 1,045 га, та з не сформованої ділянки площею 1,2624 га.

До ділянки, яка підлягає детальному плануванню присутнє тверде асфальтоване покриття.

Комунікації та споруди інженерно-транспортної інфраструктури, що впливають на розвиток території детального планування, повітряні та кабельні лінії електропостачання ПО кВ - магістральна.

На початок розроблення детального плану території, в межах детального планування відсутні об'єкти та землі природно-заповідного та іншого природоохоронного, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення та землі житлової та громадської забудови.

Але, наявні землі сільськогосподарського призначення та землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення.

Значна частина території детального планування на існуючий стан представлена землями сільськогосподарського призначення.

В межах детального плану території передбачено розміщення об'єктів дорожнього сервісу (майданчиків для паркування вантажного транспорту, пунктів харчування, санітарних зон, СТО), інженерної інфраструктури та супутніх сервісів.

Всі об'єкти плануються з урахуванням відступів, санітарних, протипожежних та інших охоронних зон.

Детальним планом території визначено оптимальне приєднання до дороги загального користування державного значення з дотриманням нормативів безпеки, а також влаштування внутрішньої транспортної мережі з урахуванням інтенсивного руху вантажного автотранспорту.

Передбачені місця для реверсивного руху, заїздів, евакуації та окремі пішохідні зони.

Об'єкти інфраструктури та шляхи доступу до них проектуються з урахуванням потреб маломобільних груп населення - осіб з інвалідністю, водіїв з дітьми, людей похилого віку.

У східній частині території запроектовано підземну платформу розміром 2х8х3 м для збирання твердих побутових відходів із роздільними контейнерами для скла, паперу, пластику, металу та органіки.

Водопостачання та водовідведення:

- водопостачання планується із локальних джерел (свердловина/централізоване підключення), з урахуванням нормативів для закладів сервісного обслуговування;
- водовідведення — через локальну систему очищення або підключення до централізованої мережі, з обов'язковим попереднім очищенням стоків із майданчиків для автотранспорту (піско- та нафтовловлювачі).

Резервуари дощової води/дренажні системи забезпечать для попередження ерозії ґрунту та локальних підтоплень.

Оскільки територія не межує з об'єктами природно-заповідного фонду чи водними об'єктами, прямий вплив на екосистеми мінімальний.

Водночас передбачені захисні ландшафтні смуги вздовж меж території та збереження/компенсація видаленої природної рослинності.

В межах території, щодо якої розробляється детальний план території, об'єктів культурної спадщини, їх території та зони охорони пам'яток культурної спадщини не зафіксовано, згідно інформації Департаменту культури, національностей, релігій та охорони об'єктів культурної спадщини Одеської обласної державної адміністрації.

Територія, що охоплюється детальним планом, не передбачає розміщення житлових комплексів або громадських просторів. Основне призначення — формування комплексу дорожнього сервісу з елементами:

- відстою вантажного транспорту;
- СТО і пунктів технічного обслуговування;
- зон харчування та відпочинку водіїв;
- систем збору та сортування відходів;
- пішохідного та велосипедного обслуговування.

Ця територія інтегрується у функціонально-планувальну структуру громади як елемент транспортно-логістичного вузла, пов'язаний із автошляхом міжнародного значення М-15 «Одеса - Рені (на Бухарест)».

Територія не формує нових планувальних районів, але посилює функціональну зв'язку між локальним і міжрегіональним рівнем мобільності.

Територія зонована на функціональні ділянки, зокрема:

- майданчику для стоянки великогабаритного транспорту на 50 місця, з них: 45 машино-місць (18 м на 4 м) та 5 машино-місць (9 м на 4 м;
- зони технічного обслуговування (СТО - на 2 пости, вантажна авто-мийка - 2 пости);
- об'єкти сервісу та харчування, з них: придорожнє кафе на 50 посадкових місць, магазин автозапчастин, майданчики для відпочинку, які розташовані перед будівлею кафе);
- санітарно-гігієнічні вузли, з них: в побутових приміщеннях передбачені вбиральні та душові, також біотуалети передбачені на майданчику для відпочинку водіїв;
- озеленені буферні смуги та місця для відпочинку. Смуга озеленення навколо об'єкту транспорту шириною 5 м від межі земельної ділянки, для захисту від шуму та вібрації, смуга озеленення навколо об'єкту водопостачання (свердловина) - ЗО м, також зелені насадження в межах майданчиків для відпочинку водіїв.

Просторове рішення враховує існуючий рельєф, забезпечує безпечне розмежування потоків транспорту і пішоходів, а також можливість поетапного розвитку території.

Усі об'єкти розміщені з дотриманням нормативних відступів, санітарних зон та протипожежних розривів.

Техніко-економічні показники

№	Назва показника	Одиниця виміру	Існуючий стан	Значення проектних показників		
				Коротко-строковий період (до 5-ти років)	Середньо-строковий період (6-10 років)	Довго-строкова перспектива (понад 10 років)
1	2	3	4	5	6	7
1.	**Територія**		**2,3074/100**	**2,3074/100**	**2,3074/100**	-
	Території під ріллею та перелогами	га/%	2,2574/97,8	0/0	0/0	-
	Територія автостоянок та гаражів	га/%	0,045/1,9	0/0	0/0	-
	Території об'єктів інженерної інфраструктури	га/%	0,005/0,3	0,005/0,03	0,005/0,03	-
	Території закладів з обслуговування автотранспортних засобів	га/%	0/0	2,069/99,7	2,069/99,7	-
2.	**Територія закладів з обслуговування автотранспортних засобів**					
	Площа забудови	тис.м^2	-	1,32	1,32	-
	Поверховість	м	-		1	-
	Відсоток забудови	%	-	57	57	-
	Автомийка					
	- пропускна здатність	авто/добу	-	10-15	10-15	-
	- кількість постів	маш./місць	-	2	2	-
	Кількість робочих місць	осіб	-	4 (2 зміни по 2 особи)	4 (2 зміни по 2 особи)	-
	СТО					
	пропускна здатність	авто/добу	-	4-8	4-8	-
	кількість постів	маш./місць	-	2	2	-
	кількість робочих місць	осіб	-	5 (4 механіки та 1 адміністратор)	5 (4 механіки та 1 адміністратор)	-
	Шиномонтаж					
	пропускна здатність	авто/добу	-	4-6	4-6	-
	кількість постів	маш./місць	-	1	1	-

	кількість робочих місць	осіб	-	2	2	-
	Кафе					
	пропускна здатність	відвідувачів на день	-	30-50	30-50	-
	кількість посадкових місць	місць	-	50	50	-
	кількість робочих місць	осіб	-	5(2 кухарі, 2 офіціанти, 1 адміністратор)	5(2 кухарі, 2 офіціанти, 1 адміністратор)	-
	Магазин					
	пропускна здатність	відвідувачів на день	-	50-100	50-100	-
	Кількість робочих місць	осіб	-	4(3 продавці та 1 адміністратор)	4(3 продавці та 1 адміністратор)	-
3.	**Вулична-дорожня мережа та пасажирський транспорт**					
	Площа покриття	га		0,734	0,734	-
	Всього пакувальних місць	машино-місць	-	71	71	-
	Відкриті автостоянки тимчасового зберігання:	машино-місць		18	18	-
	- місце зберігання легкових автомобілів, з яких :	машино-місць	-	16	16	-
	для маломобільних груп населення	машино-місць	-	2	2	-
	- місце відстою великогабаритного вантажного транспорту С	машино-місць	-	48	48	-
	місця для відстою великогабаритного вантажного транспорту С1	машино-місць	-	5	5	-

В обговоренні прийняли участь Салієнко С.В., Чикшеєв Є.С.
У ході обговорення було зазначено, що подальше затвердження проекту містобудівної документації повинно відбуватися відповідно до вимог чинного законодавства.

Рецензія позитивна.

Голосування: за те, щоб рекомендувати до подальшого затвердження проєкт містобудівної документації **- Детальний план території для розміщення та експлуатації будівель та споруд автомобільного транспорту та дорожнього**

господарства, що знаходиться на території Саф'янівської територіальної громади Ізмаїльського району Одеської області (за межами села Саф'яни) - 10, проти - 0, утримались - 2.

Вирішили: рекомендувати до подальшого затвердження проєкт містобудівної документації - **Детальний план території для розміщення та експлуатації будівель та споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства, що знаходиться на території Саф'янівської територіальної громади Ізмаїльського району Одеської області (за межами села Саф'яни).**

Заступник голови Ради Оксана СОСНОВА

Секретар Ради Вікторія ЗЕЛІНСЬКА