



**ОДЕСЬКА ОБЛАСНА ДЕРЖАВНА 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, вебсайт: <https://uma.od.gov.ua>, Код ЄДРПОУ 41150327

від _____ 20__р. № _____

На № _____ від _____ 20__р.

ПРОТОКОЛ № 4
засідання
АРХІТЕКТУРНО-МІСТОБУДІВНОЇ РАДИ
від 27.06.2025 в онлайн-форматі в додатку «Zoom»

На засіданні архітектурно-містобудівної ради (далі - Рада) присутні:
Надія Беленко – голова Ради, Соснова О.Л. - заступник голови Ради
Зелінська В.В. - секретар Ради, Берман О.О., Воробйова О.В., Єрохіна Н.О.,
Зухін Д.О., 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).

1. Детальний план території для розміщення під'їзної залізничної колії з відповідною інфраструктурою розташованої на території Старонекрасівського старостинського округу Саф'янівської сільської ради Ізмаїльського району Одеської області (за межами села Некрасівка), орієнтовною площею 1,5 га.

Замовник: Саф'янівська сільська рада Ізмаїльського району Одеської області.

Генпроектувальник: ПП "ДОМІНІОН ХАРКІВ".

Доповідач: Усова Маргарита Миколаївна.

Рецензент: Варенко Андрій Вікторович.

По порядку денного слухали доповідача Усову Маргариту Миколаївну.

Ділянка розробки проекту ДПТ розташована в південній частині території сільської громади на відстані 17 км (по дорогах загального користування) в південному напрямку від адміністративного центру громади села Саф'яни та 0,7 км на схід від межі міста Ізмаїл, по відношенню до річки Дунай на 85,8 - 86 км.

Територія детального плану обмежена:

- з півночі та північного сходу - під'їзна залізнична колія від 2 з'єднувальної

залізничної колії ПрАТ Київ-Дніпровське МППЗТ (землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення), за нею - земельна ділянка приватної власності з кадастровим номером 5122086300:01:002:0005 призначена для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, незабудована;

- з південного сходу та півдня - земельна ділянка приватної власності з кадастровим номером 5122086300:01:002:0006, призначена для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, незабудована;

- з заходу - земельна ділянка приватної власності з кадастровим номером 5122086300:01:002:0134, призначена для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об'єкти оброблення відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком, щодо якої раніше було розроблено детальний план території для розміщення будівель і споруд для переробки та зберігання сільськогосподарської продукції з відповідною інфраструктурою, до якої планується будівництво під'їзної колії.

Найближча житлова забудови знаходиться на відстані 1100 м на північний захід, садівницькі ділянки 500м у напрямку на північ від території детального планування.

Площа території, на яку розробляється детальний план: 0,37 га.

Основними принципами планувально-просторової організації даної території є:

- розміщення проектованих об'єктів з урахуванням містобудівної ситуації, що склалася на суміжних територіях;

- максимально зручне розташування об'єктів відносно існуючих вулиць;

- створення оптимальної схеми дорожньо-транспортного руху на території проектування;

- створення оптимальних мікрокліматичних і санітарно - гігієнічних умов;

- максимальне збереження природного ландшафту, збереження рослин.

В межах території, що розглядається детальним планом передбачається розміщення під'їзної залізничної колії та благоустрій даної території.

Планується приєднання проекрованої під'їзної залізничної колії до існуючої 2-гої з'єднувальної залізничної колії, яка належить державі та перебуває на балансі ПрАТ «Київ-Дніпровське МППЗТ».

Споруди колії розташовані на території з урахуванням:

а) потоковості технології приймання, зважування, розміщення і відвантаження зернових культур;

б) найкоротших шляхів передачі зерна від приймальних пристроїв у зерносховища, а з них - на його відвантаження;

в) використання раніше запроектованих підземних пожежних резервуарів на території перевантажувального підприємства із запасом води на 300 м³, розташованого на суміжній земельній ділянці з кадастровим номером 5122086300:01:002:0134, призначений для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об'єкти оброблення

відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком, щодо якої раніше було розроблено детальний план території для розміщення будівель і споруд для переробки та зберігання сільськогосподарської продукції з відповідною інфраструктурою, до якої планується будівництво під'їзної колії.

Площа озеленення спеціального призначення 0,0364 га.

Детальним планом території визначені основні параметри та містобудівні умови для будівництва під'їзної залізничної колії для забезпечення потреб підприємства по переробці, зберіганню та транспортуванню сільськогосподарської продукції потужністю 30000 тон на місяць для транспортування продукції, зокрема, залізницею.

Основний вид використання території – виробнича забудова, що формується за рахунок окремо розташованого об'єкту.

На даній території розташована існуюча під'їзна залізнична колія.

Детальним планом передбачається будівництво відгалуження від цієї колії залізничного під'їзду на територію земельної ділянки з кадастровим номером 5122086300:01:002:0134,

Територія запроектованого об'єкту формує частину зони виробничої забудови та складається з:

- під'їзної залізничної колії.

На частину території ДПТ орієнтовною площею 0,3420 га розповсюджується охоронна зона об'єкту культурної спадщини, а саме – пам'ятки археології місцевого значення – Поселення двошарове Котовське І: сабатинівське та черняхівське, яке розташоване в 0,3 км на південь від села Дунайське, на правому березі притоки р. Дунай.

Тому, до початку будівництва даної колії необхідно оформити всі необхідні дозволи та погодження, включаючи дозвіл відповідного органу охорони культурної спадщини.

У проекті передбачаються наступні заходи з благоустрою території:

- освітлення території;
- встановлення табличок, покажчиків, розмежувальних і попереджувальних знаків згідно норм.

Детальним планом території прийнято застосування заявочної системи санітарної очистки від твердих побутових відходів для виробничої забудови.

ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ

П/п	Найменування показника	Площа га/довжина	Кількість будівель/ споруд
Техніко-економічні показники (частина ділянка 5122086300:01:002:0011 в межах ДПТ)			
1	Площа ділянки	0,0545 га	
2	Площа забудови	38 м ²	
Експлікація будівель /споруд (частина ділянки 5122086300:01:002:0011 в			

межах ДПТ)			
1	Залізнична під'їзна колія	1,520 м x 25 м.п	частина
Техніко-економічні показники (Проектна ділянка для під'їзної залізничної колії)			
1	Площа ділянки	0,2891 га	
2	Площа забудови/орієнтовно/	500	
Експлікація будівель/споруд (проектна ділянка для під'їзної залізничної колії)			
1	Під'їзна залізнична колія	1,520 м x 295,5 м.п	частина
2	Бункер з вагами	48 м ²	1
Територія за межами існуючих та проектних ділянок в межах ДПТ			
1	Площа території	0,0364 га	
2	Площа озеленення спеціального призначення	0,0364 га	

Рецензія позитивна.

В обговоренні прийняли участь Зухін Д.О., Ерохіна Н.А., Чикшеев Є.С., Шатохіна І.В., під час якого пролунали наступні зауваження: подальше затвердження проекту містобудівної документації повинно відбуватися відповідно до вимог чинного законодавства; до затвердження детального плану території необхідно отримати всі необхідні погодження.

Голосування: за те, щоб рекомендувати до подальшого затвердження проект містобудівної документації – **Детальний план території для розміщення під'їзної залізничної колії з відповідною інфраструктурою розташованої на території Старонекрасівського старостинського округу Саф'янівської сільської ради Ізмаїльського району Одеської області (за межами села Некрасівка), орієнтовною площею 1,5 га з урахуванням зауважень - 6, проти – 3, утримались - 3.**

Вирішили: рекомендувати до подальшого затвердження проекту містобудівної документації – **Детальний план території для розміщення під'їзної залізничної колії з відповідною інфраструктурою розташованої на території Старонекрасівського старостинського округу Саф'янівської сільської ради Ізмаїльського району Одеської області (за межами села Некрасівка), орієнтовною площею 1,5 га з урахуванням зауважень.**

Голова Ради

Надія БЄЛЕНКО

Секретар Ради

Вікторія ЗЕЛІНСЬКА