



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 № 5
засідання
АРХІТЕКТУРНО-МІСТОБУДІВНОЇ РАДИ
від 08.08.2025 в онлайн-форматі в додатку «Zoom»

На засіданні архітектурно-містобудівної ради (далі - Рада) присутні:
Надія Беленко – голова 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., Чикшеев 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 частини території Авангардівської селищної територіальної громади Одеського району Одеської області для розміщення об'єктів логістичного та складського призначення, об'єктів дорожнього сервісу, торгового і комерційного призначення, в межах земель за кодом КОАТУУ 5123755200.

Замовник: Авангардівська селищна рада Одеського району Одеської області.

Проектувальник: ФОП Сурова О.С.

Доповідач: Архітектор Сурова Олеся Сергіївна.

Рецензент: Єрохіна Наталія Олександрівна.

2. Детальний план частини території селища Авангард Одеського району Одеської області для розміщення та будівництва об'єктів дорожнього сервісу, в межах земельних ділянок за кадастровими номерами 5123755200:02:1271, 5123755200:02:1097.

Замовник: Авангардівська селищна рада Одеського району Одеської області.

Проектувальник: ФОП Сурова О.С.

Доповідач: Архітектор Сурова Олеся Сергіївна.

Рецензент: Єрохіна Наталія Олександрівна.

3. Детальний план території загальною площею 0,5524 га за адресою: Одеська область, Одеський район, м. Чорноморськ, вул. Олександрійська, 77-А.

Замовник: Чорноморська міська рада Одеського району Одеської області.

Проектувальник: ФОП Гордійчук С.М.

Доповідач: Нестерова Євгенія Вікторівна.

Рецензент: Шинкаренко Володимир Петрович.

4. Генеральний план з планом зонування м. Теплодар Теплодарської міської територіальної громади Одеського району Одеської області.

Замовник: Теплодарська міська рада Одеського району Одеської області.

Проектувальник: ТОВ "АПБ "Мегаполіс".

Доповідач: Петренко Ніна Олександрівна.

Рецензент: Чумак Ярослав Анатолійович.

5. Проект внесення змін до Генерального плану села Усатове поєднаного з планом зонування села Усатове Одеського району Одеської області.

Замовник: Усатівська сільська рада Одеського району Одеської області.

Проектувальник: ТОВ «МІСТОБУДІВЕЛЬНИК».

Доповідач: Шапорін Олексій Юрійович.

Рецензент: Чумак Ярослав Анатолійович.

По першому питанню порядку денного слухали доповідача Сурову Олеся Сергіївну.

Територія, на яку розробляється детальний план території, розташована в адміністративних межах Авангардівської селищної територіальної громади Одеського району Одеської області.

Територія обмежена:

- з півночі – на відстані 5,9 м земельними ділянками з кадастровими номерами 5123755200:01:002:0079 та 5123755200:01:002:0080 за кодом 01.01 «для ведення товарного сільськогосподарського виробництва»;

- з півдня – на відстані 4,4 м земельними ділянками з кадастровими номерами 5123783500:01:001:1016 та 5123783500:01:001:1017 за кодом 01.01 «для ведення товарного сільськогосподарського виробництва»;

- з заходу – на відстані 21,5 м з земельними ділянками з кадастровими номерами 5123755200:01:002:0146 та 5123755200:01:002:0078 за кодом 01.01 «для ведення товарного сільськогосподарського виробництва»;

- зі сходу – безпосередньо з земельною ділянкою з кадастровим номером 5123755200:01:002:0085 за кодом 01.01 «для ведення товарного сільськогосподарського виробництва» та безпосередньо з вулицею Базова.

Комунікації та споруди інженерно-транспортної інфраструктури, що впливають на розвиток території детального планування:

- повітряні та кабельні лінії електропостачання 0,4 кВ – місцева;
- водопровід - без розподілу за призначенням, місцевий;
- лінії зв'язку - підземні кабельні – місцеві;
- газопровід - наземний та підземний, місцевий;
- газорозподільний пункт – місцевий.

Територія межує з промислово-сформованими зонами міста Одеса, до складу яких входять: підприємства будівельної індустрії, об'єкти комунально-складської інфраструктури та діючі виробничі майданчики.

Наразі територія має обмежене пряме з'єднання з основними транспортними магістралями, однак забезпечується сполученням через вулично-дорожню мережу селища Авангард. Повноцінний виїзд на автодорогу державного значення М-28-01 «Одеса — Чорноморськ» на сьогодні здійснюється опосередковано, що дещо знижує ефективність логістичних маршрутів, але не виключає можливість розвитку за рахунок покращення інфраструктури.

У межах цього детального плану передбачається створення сучасного сервісного комплексу для обслуговування вантажного транспорту, логістичного комплексу та об'єктів торгівлі (виставкові центри, автоцентри тощо), включаючи стоянки, СТО, станції зважування, АЗК, пункти технічного обслуговування, зони відпочинку, мотелі, а також інфраструктуру для поводження з відходами й водовідведення.

Територія, що охоплена детальним планом, не передбачає формування житлової забудови чи розміщення об'єктів соціальної інфраструктури. Її функціональне призначення є виключно інженерно-технічним і визначається як простір для організації дорожнього сервісу та супутньої логістичної інфраструктури.

Зокрема, на території передбачається розміщення:

- стоянок для легкового та вантажного транспорту;
- станцій технічного обслуговування;
- логістичні комплекси;
- санітарно-гігієнічних об'єктів;
- зони харчування та короткотривалого відпочинку водіїв;
- торгівельні об'єкти;
- елементів велосипедної інфраструктури (зокрема велопарковок).

Головна планувальна вісь орієнтована у напрямку схід–захід, паралельно до недобудованої об'їзної автомобільної дороги м. Одеса, що перетинає територію. Вона забезпечує перспективне включення ділянки до регіонального транспортного коридору. Всі функціональні зони організовано за принципом лінійного сервісного обслуговування, з можливістю швидкого доступу до об'єктів дорожньої інфраструктури.

Уздовж цієї осі розміщуються:

- в'їзні пункти з можливістю встановлення систем контролю доступу;
- окремі майданчики для відстою вантажного та легкового транспорту;
- об'єкти технічного обслуговування (СТО, шиномонтаж тощо);
- АЗК;
- багатофункціональні зони для водіїв (харчування, відпочинок, санітарні

умови);

- елементи інженерного забезпечення логістичної діяльності.

Планувальні вузли концентрують декілька функцій в межах одного сервісного майданчика, забезпечуючи високу функціональну щільність без перевантаження ділянки.

Внутрішня мережа проїздів сформована з урахуванням:

- безконфліктного руху великогабаритного транспорту;
- розділення пішохідного, легкового і вантажного трафіку;
- оптимального з'єднання з існуючими транспортними шляхами — зокрема, забезпечення підключення до траси М28-01 і перспективної об'їзної дороги м. Одеса;

- нормативних параметрів оглядовості, ширини проїздів та радіусів поворотів для вантажного транспорту.

Проектними рішеннями передбачено:

- буферні озеленені смуги по периметру території, особливо з боку житлової забудови с. Сухий Лиман;
- локальні зелені насадження у зонах відпочинку та обслуговування персоналу;
- організацію поверхневого дощового водовідведення з використанням природного ухилу території на південний схід;
- локальні системи очищення зливових вод перед скиданням у дренажну систему.

Композиційне рішення базується на лінійній організації внутрішньої вулично-дорожньої мережі, яка забезпечує логічне та безпечне маневрування великогабаритного транспорту, розмежування потоків і під'їзд до функціональних об'єктів.

Структура зонування території включає:

- майданчик для стоянки великогабаритного транспорту — передбачено 150 паркувальних місць (орієнтовний розмір одного — 18 м × 3,5 м) з зручним під'їздом та маневреними зонами;

- зону технічного обслуговування — включає АЗК із трьома паливно-роздавальними колонками, вантажну автомийку з чотирма постами, майстерні та супутні технічні приміщення;

- зону об'єктів логістичної інфраструктури, яка включає: відкриті вантажні майданчики для тимчасового зберігання товарів; приміщення диспетчеризації, логістичні офіси та складські об'єкти; майданчики для перевантаження та сортування товарів;

- зону об'єктів логістичної інфраструктури, яка включає: відкриті вантажні майданчики для тимчасового зберігання товарів; приміщення диспетчеризації, логістичні офіси та складські об'єкти; майданчики для перевантаження та сортування товарів;

- озеленені буферні смуги та рекреаційні елементи. Санітарно-захисна смуга шириною 5 м навколо об'єкта транспорту для зменшення візуального та шумового впливу (згідно з ДСП 173-96). Санітарна зона навколо свердловини водопостачання — 30 м (відповідно до Закону України «Про правовий режим зон санітарної охорони водних об'єктів»). Локальні зелені зони в межах місць

відпочинку водіїв, з лавами, тіньовими навісами та можливістю ландшафтного облаштування.

Згідно з проектними рішеннями та відповідно до таблиці 10.8 ДБН Б.2.2-19:2019:

1 - об'єкти логістичного та складського призначення:

- автостоянка для легкових автомобілів при розрахунковій кількості в 45 машиномісць, при кількості працівників – 561 (таблиця 10.8 ДБН Б.2.2-12:2019), загальна фактична кількість машино-місць - 48, з яких 5 машино-місць передбачене для маломобільних груп населення; розміри машино-місць - $2,5 \times 5,5$ м (для МГН - $3,5 \times 5,5$ м);

- автостоянка для вантажного транспорту: загальна кількість машино-місць - 24, призначена для автотранспорту категорій С. Розміри: $3,5 \times 18,0$ м; кількість місць визначена з урахуванням технологічної потреби та пропускної здатності логістичного комплексу;

- велопарковка: на 10 велосипедів, біля входу до адміністративно-побутових приміщень.

2 - об'єкти дорожнього сервісу (АЗК):

- автостоянка для легкових автомобілів кількістю в 61 машиномісце, з яких 7 машино-місць передбачене для маломобільних груп населення; розміри машино-місць — $2,5 \times 5,5$ м (для МГН - $3,5 \times 5,5$ м);

- автостоянка для вантажного транспорту: загальна кількість машино-місць - 126, призначена для автотранспорту категорій С. Розміри: $3,5 \times 18,0$ м; кількість місць визначена з урахуванням технологічної потреби та пропускної здатності логістичного комплексу;

- велопарковка: на 20 велосипедів, біля входу до операторських об'єктів придорожнього сервісу.

3 - об'єкти торгового і комерційного призначення:

- автостоянка для легкових автомобілів при розрахунковій кількості в 40 машиномісць при кількості відвідувачів – 200 (таблиця 10.7 ДБН Б.2.2-12:2019),

загальна фактична кількість машино-місць - 42, з яких 4 машино-місць передбачене для маломобільних груп населення; розміри машино-місць - $2,5 \times 5,5$ м (для МГН - $3,5 \times 5,5$ м);

- велопарковка: на 10 велосипедів, біля входу до виставкового центру.

Поводження з відходами: детальним планом території передбачено сучасну систему збирання твердих побутових та виробничих відходів із елементами сортування та тимчасового зберігання:

В межах кожної території розміщення об'єкту запроектовано підземну платформу розміром $2 \times 8 \times 3$ м для збирання твердих побутових відходів із роздільними контейнерами для скла, паперу, пластику, металу та органіки.

Загальний обсяг утворення відходів за рік (територія детального планування) становитиме: виробничі (в тому числі, небезпечні) - 35.95 тонн/рік, ТПВ - 67,65 тонн/рік.

Промислові відходи (зокрема, використані фільтри, промаслене ганчір'я, мастила) передбачається вивозити централізовано на ліцензовані підприємства або сміттєзвалища згідно з чинним законодавством.

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 попередження ерозії ґрунту та локальних підтоплень.

Захист природного середовища: 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.

Основні 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)
	2	3	4	5	6	7
1.	Територія, в тому числі:	га/%	19,896/100	19,896/100	19,896/100	
	- території під ріллею та перелогами	га/%	19,896/72	6,5237/33	0/0	
	- територія закладів торгівлі, громадського харчування та побутового обслуговування	га/%	0/0	0/0	0,62/3	
	- території вулиць та доріг	га/%	5,58/0	5,58/0	5,58/28	
	- території закладів з обслуговування автотранспортних засобів	га/%	0/0	0/0	5,90/30	
	- території логістичних центрів, складів та баз	га/%	0/0	7,79/39	7,79/39	
2.	Підприємство для розміщення об'єктів логістичного та					

	складського призначення, об'єктів дорожнього сервісу, торгового і комерційного призначення, в тому числі:					
	Загальна площа забудови	тис. м ²	0	22,671	25,73	
	Поверховість	кіл.	0	1	1-2	
	Кількість працівників	осіб	0	561	669	
2.1	Об'єкти логістичного та складського призначення:					
	Загальна площа забудови	тис. м ²	0	22,671	22,671	
	Поверховість	м	0	1	1	
	Відсоток забудови	%	0	29	29	
	Потужність (об'єм перевантаження)	тис. т/добу	0	18,55	18,55	
	Об'єм зберігання продукції (універсальна група товарів)	тис. т	0	121,14	121,14	
	Кількість перевантажених вантажних автомобілів	од./добу	0	223	223	
	Озеленення	га	7,79	1,95	1,95	
	Площа покриття	га	0	3,57	3,57	
	Кількість працівників	осіб	0	561	561	
	Кількість паркувальних місць, в тому числі:	шт	0	72	72	
	- вантажні	шт	0	24	24	
	- легкові, з них:	шт	0	48	48	
	для маломобільних груп населення	машино- місць	-	5	5	
	- велосипеди	шт	0	10	10	

2.2	Об'єкти дорожнього сервісу (АЗК), в тому числі:					
	Загальна площа забудови	тис. м ²	0	0	1,814	
	Поверховість	м	0	0	1-2	
	Відсоток забудови	%	0	0	3	
	Площа покриття	га	0	0	4,25	
	Озеленення	га	5,9	5,9	1,47	
	Загальна кількість робочих місць	осіб	0	0	58	
	Кількість паркувальних місць, в тому числі:	шт	0	0	187	
	- вантажні	шт	0	0	126	
	- легкові, з них:		0	0	61	
	для маломобільних груп населення	шт	0	0	7	
	- велосипеди	шт	0	0	20	
2.2. 1	Заклад громадського харчування (кафе)					
	Площа забудови	тис. м ²	0	0	вбудоване	
	кількість посадкових місць	посадко вих місць	0	0	50	
	кількість робочих місць	осіб	0	0	19	
2.2. 2	Мотель					
	Площа забудови	тис. м ²	0	0	0,48	
	кількість місць	місць	0	0	50	
	кількість робочих місць	осіб	0	0	19	
2.2. 3	Автомийка (2 шт)					
	Площа забудови	тис. м ²	0	0	0,144	
	кількість постів	постів	0	0	8	
	кількість робочих місць	осіб	0	0	10	

2.2.4	АЗС (2 шт)					
	Площа забудови	тис. м ²	0	0	1,19	
	- тип за технологічним рішенням	тип	0	0	А	
	- розміщення резервуара	тип	0	0	Підземний	
	- категорія автозаправного комплексу	категорія	0	0	ІІІ	
	- місткість резервуару	м ³	0	0	100-200	
	- найбільша кількість заправок	од./години	0	0	300	
	- кількість робочих місць	осіб	0	0	10	
2.2.5	Електрозаправна станція (2 шт)					
	кількість заправок на добу	заправок	0	0	200	
	кількість місць	авто	0	0	10	
2.3	Об'єкти торгового і комерційного призначення:					
	Площа забудови	тис. м ²	0	0	1,245	
	Поверховість	м	0	0	2	
	Відсоток забудови	%	0	0	20	
	Торговельна площа	тис. м ²	0	0	0,750	
	Кількість працівників	осіб	0	0	50	
	Кількість відвідувачів	осіб/доба	0	0	200	
	Покриття	га	0	0	0,32	
	Озеленення	га	0,62	0	0,18	
3.	Вулична-дорожня мережа та пасажирський транспорт					
	Автомобільна дорога (обхідна)	категорія	Не визначена	І	І	
	Пропуск здатність автодороги (обхідна)	кількість транспо	950	2825	11300	

		ртних одиниць / добу				
	Загальна площа покриття	га	0	3,57	11,68	
	Відкриті автостоянки тимчасового зберігання:					
	- егкових автомобілів, з яких:	маш- місць	0	48	151	
	для маломобільних груп населення	маш- місць	0	5	16	
	- антажних автомобілів	маш- місць	0	24	150	
	- втобусів	маш- місць	0	0	6	
	- елосипедів	маш- місць	0	10	40	
4.	Інженерне обладнання					
	<u>Водопостачання</u>					
	Сумарний об'єм водоспоживання на господарсько- побутові потреби, всього:	м³/добу	0	39,27	184,84	
1	АЗК (північ)	м³/добу	0	0	75,75	
2	АЗК (південь)	м³/добу		0	67,90	
3	логістично- складський комплекс	м³/добу	0	39,27	39,27	
4	торгівельно- комерційний об'єкт	м³/добу	0	0	1,92	
	<u>Каналізація</u>					
	Сумарний об'єм стічних вод, господарсько- побутові потреби всього:	м³/рік	0	39,27	184,84	
1	АЗК (північ)	м³/добу	0	0	75,75	
2	АЗК (південь)	м³/добу	0	0	67,90	
3	логістично-	м³/добу	0	39,27	39,27	

	складський комплекс					
4	торгівельно-комерційний об'єкт	м³/добу	0	0	1,92	
	<u>Кількість локальних очисних споруд</u>	шт	0	1	4	
	Потужність очисних споруд:					
1	АЗК (північ)	м³/добу	0	0	90	
2	АЗК (південь)	м³/добу	0	0	80	
3	логістично-складський комплекс	м³/добу	0	50	50	
4	торгівельно-комерційний об'єкт	м³/добу	0	0	3,0	
	Електропостачання					
	Сумарне споживання	МВт-год/рік	0	700	1350	
5.	Інженерна підготовка та благоустрій					
	Розрахункова кількість дощових та талих снігових вод, що стікають з території водозбірних басейнів	м³/добу	0	0,035	0,089	
1	АЗК (північ)	м³/добу	0	0	0,0158	
2	АЗК (південь)	м³/добу	0	0	0,0108	
3	логістично-складський комплекс	м³/добу	0	0,035	0,035	
4	торгівельно-комерційний об'єкт	м³/добу	0	0	0,027	
	Протяжність закритих стоків	км	0	2,14	4,33	
6.	Охорона навколишнього середовища					
	Озеленення спеціального призначення	га	0	1,31	5,95	
	Відсоток озеленення території	%	0	7	30	
7.	Відходи					
	Тверді побутові	т/рік	0	58,39	67.65	

	Виробничі (в тому числі, небезпечні)	т/рік	0	31,03	35.95	
8.	Пожежна безпека					
	Кількість пожежних резервуарів	шт	0	7	17	
	Об'єм (загальний)	тис.м ³	0	0,84	2,040	

В обговоренні прийняли участь Шатохіна І.В., Чикшеев Є. С..

Рецензія позитивна.

Голосування: за те, щоб рекомендувати до подальшого затвердження проєкт містобудівної документації – **Детальний план частини території Авангардівської селищної територіальної громади Одеського району Одеської області для розміщення об'єктів логістичного та складського призначення, об'єктів дорожнього сервісу, торгового і комерційного призначення, в межах земель за кодом КОАТУУ 5123755200 - 8, проти – 0, утримались - 3.**

Вирішили: рекомендувати до подальшого затвердження проєкт містобудівної документації – **Детальний план частини території Авангардівської селищної територіальної громади Одеського району Одеської області для розміщення об'єктів логістичного та складського призначення, об'єктів дорожнього сервісу, торгового і комерційного призначення, в межах земель за кодом КОАТУУ 5123755200.**

По другому питанню порядку денного слухали доповідача Сурову Олесю Сергіївну.

Земельні ділянки, щодо яких розробляється детальний план території, сформовані та розташовані на частині території селища Авангард в периферійній зоні вздовж автомобільної дороги загального користування державного значення М-28 «Одеса - Южне - /М-14/ Об'їзд м. Одеси», межують з територією аквапарку «Одеса» з півдня. На північ від земельних ділянок наявні сільськогосподарські угіддя, найближча житлова забудова розташована на відстані 0,811 км на сході.

Територія, що підлягає детальному плануванню, межує:

- з півночі – частково на відстані 4 м з земельною ділянкою площею 0,4565 га за кадастровим номером 5123755200:02:001:1103 «для розміщення та експлуатації будівель дорожнього сервісу» (код 12.11) та на відстані 4м земельною ділянкою площею 0,4564 га з кадастровим номером 5123755200:02:001:0383 «для ведення товарного сільськогосподарського виробництва» (код 01.01);

- з півдня – безпосередньо з земельною ділянкою площею 1,2392 га за кадастровим номером 5123755200:02:001:0606 «для будівництва та обслуговування будівель торгівлі» (код 03.07);

- з заходу – безпосередньо з земельною ділянкою площею 0,4564 га за кадастровим номером 5123755200:02:001:0208 «для ведення товарного сільськогосподарського виробництва» (код 01.01);

- зі сходу – на відстані орієнтовно 18 м автомобільною дорогою М-28 «Одеса - Южне - /М-14/ Об'їзд м. Одеси» (вулиця Ангарна).

Комунікації та споруди інженерно-транспортної інфраструктури, що впливають на розвиток території детального планування:

- повітряні та кабельні лінії електропостачання 10 кВ – місцева;
- питний водопровід – місцевий.

На території передбачено підключення до місцевих інженерних мереж:

- електропостачання – наявні повітряні та кабельні лінії 10 кВ;
- водопостачання – локальна мережа;
- газопостачання – локальна мережа;
- водовідведення та дощова каналізація проєктується в межах детального плану з урахуванням поверхневого стоку та санітарних вимог;
- телекомунікації – можливість підключення до локального провайдера по наявній оптичній мережі.

Територія, охоплена детальним планом, не відноситься до житлової чи соціальної інфраструктури, не включена до структури сельбищної мережі селища Авангард.

Територія, охоплена детальним планом, не передбачає розміщення житлових комплексів, громадських просторів чи об'єктів постійного перебування населення. Її основне функціональне призначення — формування спеціалізованого комплексу дорожнього сервісу, що включає:

- майданчики для відстою вантажного та легкового транспорту;
- станції технічного обслуговування (СТО) та інші супутні сервісні об'єкти;
- зони харчування, відпочинку водіїв та санітарного обслуговування;
- системи збору, сортування та зберігання відходів;
- велосипедну інфраструктуру та пішохідні зони.

Основною планувальною віссю виступає орієнтація внутрішньої інфраструктури вздовж автомобільної дороги державного значення М-28 «Одеса - Южне - /М-14/ Об'їзд м. Одеси», яка проходить східніше території. Всі ключові об'єкти дорожнього сервісу організовано з урахуванням лінійного принципу планування, що забезпечує безперервний та ефективний рух транзитного транспорту.

Уздовж цієї осі передбачено розміщення:

- в'їзних груп з контрольованим доступом;
- окремих стоянок для вантажного та легкового транспорту;
- станцій технічного обслуговування;
- зони обслуговування водіїв — кафе, побутові приміщення, санітарні вузли;
- логістичних елементів інженерного забезпечення.

Планувальні вузли формуються у вигляді транспортно-сервісних майданчиків, де поєднано кілька функцій (наприклад, АЗК + паркування + пункт харчування), що забезпечує компактність, зручність та ефективне використання території.

Внутрішня вулично-дорожня мережа сформована системою проїздів, які дозволяють:

- здійснювати безконфліктне маневрування великогабаритного транспорту;
- розмежувати потоки вантажного, легкового транспорту та пішоходів;
- організувати виїзд на автомобільну дорогу М-28 «Одеса - Южне - /М-14/ Об'їзд м. Одеси» з урахуванням нормативів видимості, безпеки та інтенсивності руху.

Проїзди та зупинки логістично узгоджені з функціональними зонами території, що дозволяє раціонально використовувати ділянку з прямокутною конфігурацією.

Проектні рішення передбачають:

- буферні озеленені смуги по периметру території - для зменшення візуального та шумового впливу;
- локальні зелені зони біля зони обслуговування - для відпочинку персоналу;
- організацію дощового водовідведення з урахуванням ухилу ділянки та природного напрямку стоку - на південний схід;
- влаштування інженерної системи очищення зливових вод.

Основним джерелом транспортного попиту на паркування є:

- транзитний вантажний транспорт, що потребує регламентованих зупинок для відпочинку водіїв;
- легкові автомобілі відвідувачів закладів дорожнього сервісу (торговий павільйон, АЗК, мийка, кафе);
- персонал об'єктів сервісу;
- відвідувачі, які пересуваються велосипедом або індивідуальним легковим транспортом.

Розрахункова кількість машино-місць згідно з проектними рішеннями:

Легкові автомобілі:

- Торгівельний павільйон з буфетом та операторська АЗК та мийки 126 м²
- 5 машино-місць;
- ЕАЗС — 5 машино-місць (по кількості зарядних станцій);

Вантажні автомобілі:

- Мийка на 4 пости — 4 машино-місця для очікування;
- Короткочасна стоянка для вантажних автомобілів перед обслуговуванням - 4 машино-місць.

Автостоянка для легкових автомобілів: загальна кількість машино-місць - 5, з яких 1 машино-місце передбачене для маломобільних груп населення; розміри машино-місць - 2,5 × 5,5 м (для МГН — 3,5 × 5,5 м).

Короткочасна автостоянка для вантажного транспорту: загальна кількість машино-місць - 4, призначена для автотранспорту категорій С. Розміри: 3,5 × 18,0 м; кількість місць визначена з урахуванням технологічної потреби та пропускну здатності сервісного об'єкту;

- велопарковка: на 10 велосипедів, біля майданчику для відпочинку.

Забезпечено окремі заїзди/виїзди для вантажного і легкового транспорту; внутрішні паркувальні майданчики розмежовані пішохідними зв'язками; передбачено елементи навігації, інклюзивності та зовнішнього освітлення.

Поводження з відходами: детальним планом території передбачено сучасну систему збирання твердих побутових та виробничих відходів із елементами сортування та тимчасового зберігання:

У північній частині території запроектовано підземну платформу розміром 2×8×3 м для збирання твердих побутових відходів із роздільними контейнерами для скла, паперу, пластику, металу та органіки.

Промислові відходи (зокрема, використані фільтри, промаслене ганчір'я, мастила) передбачається вивозити централізовано на ліцензовані підприємства або полігони згідно з чинним законодавством.

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

Основні 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:	га/%	0,9128/100	0,9128/100	0,9128/100	
	території під ріллею та перелогами	га/%	0,9128/100	0/0	0/0	
	території закладів з обслуговування автотранспортних засобів	га/%	0/0	0,9128/100	0,9128/100	
2.	Територія об'єктів дорожнього сервісу, в тому числі:					
	Площа забудови	м ²	-	894,8	1005,8	
	Поверховість	м	-	1	1	
	Відсоток забудови	%	-	9,8	11,02	
	Загальна кількість працівників	осіб	-	7	13	
2.1	Автозаправний комплекс, в тому числі:					
	Паливно-роздавальні колонки (ПРК)					
	тип за його технологічним	тип	-	A	A	

	рішенням					
	вид розміщення резервуара	тип	-	Підземний	Підземний	
	категорія	категорія	-	III	III	
	місткість резервуарів (палива)	м ³	-	100-200	100-200	
	найбільша кількість заправок	од./годину	-	150	150	
	кількість робочих місць	осіб	-	2	2	
	Торговий павільйон з буфетом					
	пропускна здатність	відвідувачів на добу	-	2100-2200	2100-2200	
	кількість робочих місць	осіб	-	3 (1 прибиральник, 1 касир, 1 адміністратор)	3 (1 прибиральник, 1 касир, 1 адміністратор)	
	Операторська АЗК та мийки					
	Кількість робочих місць	осіб	-	4	4	
	Електрозаправна станція					
	кількість заправок на добу	заправок	-	70	100	
	кількість місць	авто	-	5	5	
	Автомийка					
	- пропускна здатність	авто/добу	-	-	96	
	- кількість постів	маш./місць	-	-	4	
	Кількість робочих місць	осіб	-	-	4	
	Автостоянка для вантажівок					
	- загальна кількість, з них:	авто	-	-	4	
	очікувальна (передмийна) стоянка	авто	-	-	4	
3.	Вулична-дорожня мережа та пасажирський					

	транспорт					
	Площа покриття	га	-	0,5292	0,5292	
	Всього пакувальних місць легкового транспорту, в тому числі:	машино-місць	-	5	5	
	для маломобільних груп населення	машино-місць	-	1	1	
4.	Інженерне обладнання					
	<u>Водопостачання</u>					
	Сумарний об'єм водоспоживання на господарсько-побутові потреби	м ³ /добу	-	2,1	2,1	
	Сумарний об'єм водоспоживання на технічні потреби (автомийка)	м ³ /добу	-	-	28,8	
	<u>Каналізація</u>					
	Сумарний об'єм господарсько-побутових стічних вод	м ³ /добу	-	2,1	2,1	
	Сумарний об'єм технічних стічних вод (автомийка)	м ³ /добу	-	-	28,8	
	<u>Кількість локальних очисних споруд (септик)</u>	шт	-	1	1	
	<u>Потужність очисних споруд</u>	м ³ /добу	-	40	40	
	<u>Електропостачання</u>					
	Сумарне споживання	МВт/рік	-	64,24	64,24	
5.	Інженерна підготовка та благоустрій					
	Розрахункова кількість дощових та талих снігових вод, що стікають з території водозбірних	м ³ /добу	-	0,00272	0,00272	

	басейнів					
	Протяжність закритих стоків	км	-	0,73	0,73	
6.	Охорона навколишнього середовища					
	озеленення території	га/%	0,9128/100	0,3586/39,29	0,3586/39,29	
7.	Відходи					
	Тверді побутові	т/рік	-	3,26	6,06	
	Виробничі (в тому числі небезпечні)	т/рік	-	1,12	2,08	
8.	Пожежна безпека					
	Кількість пожежних резервуарів	шт	-	1	1	
	Об'єм (загальний)	м ³	-	220	220	

В обговоренні прийняла участь Шатохіна І.В.

Рецензія позитивна.

Голосування: за те, щоб рекомендувати до подальшого затвердження проєкт містобудівної документації – **Детальний план частини території селища Авангард Одеського району Одеської області для розміщення та будівництва об'єктів дорожнього сервісу, в межах земельних ділянок за кадастровими номерами 5123755200:02:1271, 5123755200:02:1097 - 8, проти – 0, утримались - 3.**

Вирішили: рекомендувати до подальшого затвердження проєкт містобудівної документації – **Детальний план частини території селища Авангард Одеського району Одеської області для розміщення та будівництва об'єктів дорожнього сервісу, в межах земельних ділянок за кадастровими номерами 5123755200:02:1271, 5123755200:02:1097.**

По третьому питанню порядку денного слухали доповідача Нестерову Євгенію Вікторівну.

Місто Чорноморськ має вигідне розташування вздовж узбережжя Чорного моря з віддаленістю 15,8 км. від м. Одеси .

Транспортна розв'язка у місті задовільна. Місто має прекрасно розвинуту інфраструктуру.

До послуг - зелені зони відпочинку, магазини, їдальні, ресторани, кафе, бари, автомийки та інше.

Згідно Генерального плану м. Чорноморськ ділянка проектування знаходиться на території сельбищної житлової забудови - садибної,

багатоквартирної та громадської забудови, що є підставою для розташування житлових будинків.

Зазначена земельна ділянка не належить до зони охорони пам'яток.

В межах розроблення знаходиться пам'ятка історії місцевого значення-Братська могила воїнів, загиблих у квітні 1944 року та воїнам односельцям, загиблим у період 2 Світової війни.

В планувальній структурі м. Чорноморськ проєктована ділянка знаходиться в південній частині міста. Квартали садибної забудови, складовою частиною якої є ділянка проєктування межують з кварталами реконструкції (згідно Генерального плану міста Чорноморськ) та з зоною змішаної багатоквартирної житлової та громадської забудови від 9 поверхів, а також садибною забудовою.

Земельна ділянка к.н.5110800000:02:002:0275 загальною площею 0,5524 га., на яку розробляється містобудівна документація знаходиться на розі вул. Олександрійська та вул. Радісна. Форма власності -приватна власність.

На ділянці проєктування відсутні об'єкти культурної спадщини.

В межах розроблення знаходиться пам'ятка історії місцевого значення-Братська могила воїнів, загиблих у квітні 1944 року та воїнам односельцям, загиблим у період 2 Світової війни з зоною. Зазначена земельна ділянка знаходиться в межах зони охорони пам'ятки культурної спадщини-100м.

Метою розроблення детального плану території є:

- підтвердження функціонального призначення, визначення режиму та параметрів забудови земельної ділянки, розподіл територій згідно з будівельними нормами, державними стандартами і правилами;

- визначення всіх планувальних обмежень використання території згідно з державними будівельними та санітарно - гігієнічними нормами;

- уточнення містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки;

- вирішення питань благоустрою, інженерного забезпечення та інженерної підготовки території у проєктній частині.

Проєкт також передбачає:

- розробку транспортної схеми на території ділянки - проїзди, пішохідні переходи та інші;

- розробку природоохоронних заходів і поліпшення екологічного стану вищезазначеної території із визначенням обмежень охоронних зон об'єктів;

- забезпечення безпечного перебування мешканців житла та відвідувачів громадських приміщень (укриття).

У детальному плані надаються орієнтовні основні техніко-економічні показники містобудівної документації та враховуються наміри будівництва на короткостроковий період етап від 5 до 7 років.

На території ділянки проєктування обмеженням щодо забудови земельної ділянки є забезпечення нормативних розривів між запроектованими житловими будинками та спорудами згідно протипожежних, санітарних та містобудівних норм.

Санітарно-захисні зони від об'єктів, які є джерелами виділення шкідливих речовин, підвищених рівнів шуму, вібрації, та інш. вказані на аркушах креслень.

Охоронні зони (навколо особливо цінних природних об'єктів, гідрометеорологічних станцій, уздовж ліній зв'язку, а також зони особливого

режиму використання земель навколо військових об'єктів Збройних Сил України та інших військових формувань, прикордонні смуги) відсутні. Нові червоні та інші лінії регулювання забудови в межах території, щодо якої розробляється детальний план, наявною містобудівною документацією не встановлені.

Обмеження щодо забудови у межах червоних ліній вул. Радісна та вул. Олександрійська не порушуються.

Ділянка проектування обмежена:

- з півночі – проїзною частиною існуючої вул. Радісна;
- зі сходу- змішаною житловою садибною та громадською забудовою;
- з півдня- нежитловими будинками на території садибної забудови.
- із заходу – багатоквартирною та громадською забудовою.

На прилеглої до ділянки проектування території розміщена житлова багатоквартирна, садибна та громадська забудова.

Існуючі будівлі обладнані водопроводом, каналізацією, електропостачанням.

Проїзди до ділянок заасфальтовані.

На прилеглої території в межах розробки також розміщені, ТП, КНС.

Транспортні зв'язки території проектування з житловими районами м. Чорноморськ забезпечує вул. Радісна та вул. Олександрійська.

У межах розробки детального плану території передбачено розміщення наступних об'єктів:

У межах розробки детального плану території передбачено визначення об'єктів:

- житлова секція 1А - п'яти поверхова з укриттям в підвальному приміщенні (існуюча);
- житлова секція 2А - п'яти поверхова з укриттям в підвальному приміщенні(існуюча);
- житлова секція 3Б - п'яти поверхова з торговельними та офісними приміщеннями на 1 поверсі, з укриттям в підвальному приміщенні (існуюча);
- житлова секція 4Б - п'яти поверхова з торговельними та офісними приміщеннями на 1 поверсі, з укриттям в підвальному приміщенні (існуюча).

Також проектом передбачено нове будівництво об'єктів:

- житлова секція 5В - шести-поверхова (з технічним поверхом) з торговельними та офісними приміщеннями на 1 поверсі, з укриттям в підвальному приміщенні;
- житлова секція 6В - шести-поверхова (з технічним поверхом) з укриттям в підвальному приміщенні.
- житлова секція 7Г- шести-поверхова з укриттям в підвальному приміщенні.
- житлова секція 8Г - шести поверхова з укриттям в підвальному приміщенні.

Проектом передбачено подвійне використання підземного простору (підвалу) для укриття проживаючих та відвідувачів громадських приміщень орієнтовною місткістю 525 осіб.

На прилеглої території в межах розробки передбачається паркувальні місця для легкових автомобілів на проєктованих стоянках для тимчасового зберігання.

Об'єкти соціального та побутового обслуговування повсякденного користування знаходяться на прилеглих територіях м. Чорноморськ та пов'язані транспортними зв'язками з об'єктом проектування.

Функціонально-планувальна організація території, що проектується, враховує існуючу житлову та громадську забудову.

Загальна площа ділянки проектування – 0,5524 га.

Проектується розподілення території за функціональним призначенням та використанням без змін цільового призначення земельної ділянки.

Детальним планом території підтверджено функціональне призначення - для будівництва та обслуговування багатоквартирного житлового будинку.

На прилеглих територіях, знаходиться існуюча садибна, багатоквартирна та громадська забудови.

Додатковий пожежний наскрізний проїзд передбачений до місцевого існуючого проїзду. Проектні пропозиції з організації руху транспорту і пішоходів надані з урахуванням існуючої транспортно-планувальної структури.

Проектований наскрізний проїзд з проїзною частиною 4,0 м у оптимальному напрямку з урахуванням нормативних ухилів та в'їздів – виїздів.

Пішохідні зв'язки здійснюються по тротуарам та пішохідним доріжкам в напрямках входів до парадних.

Джерелом водопостачання є існуюча мережа водопостачання.

По проїздах прокладаються мережі водопроводу з розміщенням на них пожежних гідрантів.

Для надійного та стабільного водопостачання на подальших стадіях проектування слід передбачити прокладку кільцевої водопровідної мережі навколо ділянки проектування.

Детальним планом території визначені містобудівні умови та обмеження для проектування.

Основні техніко-економічні показники

№ №	Найменування показників	Один. виміру	Суча сни й ста н	Етап
1	Територія в межах розробки ДПТ	га	3,118 2	3,1182
2	Територія в межах проекту	га	0,552 4	0,5524
3	Площа забудови, всього	га	-	0,2500
3. 1	Площа забудови існуючих будинків		0,125 0	0,1250
4	Озеленення в межах розробки	м ²	1795, 0	2832,5

4. 1	Озеленення ділянки проектування	м ²	-	1037,5
5	Вулиці та проїзди площа/протяжність в межах розробки	м ²	3642/ 416,0	4062,0/ 521,0
5.1	Вулиці та проїзди площа/ протяжність в межах проекту	м ²	-	420,0/ 105,0
5.2	Стоянок для тимчасового зберігання автомобілів	м ² /місць	-	330,65/2 0
6	Охоронні та санітарно-захисні зони (без ох.зони ЛЕП та ВК), всього, в т.ч.:		14364 ,1	18471,9
6.1	Охоронна зона ЛЕП	м ²	1438,7	1438,7
6.2	Охоронна зона напірної каналізації	м ²	1850,0	2010,0
6.3	Санітарно- захисна та охоронна зона КНУ	м ²	1256, 6	1256,6
6.4	Санітарно- захисна зона контейнерів побутових відходів	м ²	-	1515,8
6.5	Санітарно- захисна та охоронна зона ТП	м ²	3230,0	3530,0
6.6	Санітарно- захисна та охоронна зона стоянок для тимчасового зберігання автомобілів	м ²	-	2132,0
6.7	Охоронна зона пам'ятки культури	м ²	8922, 0	8922,0
7	Кількість квартир	од.	-	132
9	Кількість машиномісць для громадських приміщень	м/м	-	20+66=8 6

В обговоренні прийняли участь Єрохіна Н. О., Чикшеєв Є. С., Зухін Д.О., Берман О. О., Поліщук А.О., Петренко Н.О., Салієнко С. В.

Рецензія позитивна.

Голосування: за те, щоб рекомендувати до подальшого затвердження проєкт містобудівної документації – **Детальний план території загальною площею 0,5524 га за адресою: Одеська область, Одеський район, м. Чорноморськ, вул. Олександрійська, 77-А - 5, проти – 0, утримались - 6.**

Вирішили: рекомендувати до подальшого затвердження проєкт містобудівної документації – **Детальний план території загальною площею 0,5524 га за адресою: Одеська область, Одеський район, м. Чорноморськ, вул. Олександрійська, 77-А.**

По четвертому питанню порядку денного слухали доповідача Петренко Ніну Олександрівну.

Місто Теплодар розташовано в південних Причорноморських степах, Одеського району Одеської області, на Барабойському водосховищі і є окремою Теплодарською міською територіальною громадою.

Територія міста має складну конфігурацію – форму неправильного багатокутника, із усіх боків (півночі, сходу, півдня та заходу) її оточують не забудовані землі Біляївської міської громади, кордони громади та кордони міста збігаються.

Відстань до обласного центру міста Одеса становить 36.7 км.

Відстань до найближчої залізничної станції Вигода 23 км.

В даний час загальна площа міста в затверджених кордонах складає 821.3049 га. Населення 10194 особи.

Проектом генерального плану передбачено:

- удосконалення забудови на основі збереження існуючих та відповідних для тривалої експлуатації будівель і споруд;

- підвищення ефективності використання території населеного пункту за рахунок освоєння порожніх земель;

- інженерне обладнання;

- зовнішній благоустрій та комплексне озеленення.

У присадибній забудові існуючі ділянки збережені в існуючих розмірах.

Також, проектом генерального плану збережені квартали присадибної забудови з ділянками, які надані у власність, мають кадастрові номери, але ще не забудовані.

З метою підвищення інтенсивності освоєння території (прилеглої до багатоквартирної забудови) передбачено розміщення секційних багатоквартирних багатоповерхових та середньоповерхових житлових будинків з вбудовано-прибудованими громадськими приміщеннями та можливим освоєнням підземного простору.

Території, які малоприсадибні та не придатні для забудови, слугують для озеленення та створення ландшафтно-рекреаційної зони.

Мотодром розміщається поблизу житлової забудови і не відповідає нормативному розриву відносно звукового навантаження, тому рішенням генерального плану ліквідується та переноситься до виробничої зони. Враховуючи рельєф місцевості, на його місці передбачено спортивне містечко та сквер.

Також має розвиток інженерно-комунальна і транспортно-складська зони.

Кладовище традиційного поховання має розвиток на південь від існуючого. Крім традиційного поховання на території кладовища має бути колумбарій у вигляді стіни.

На виробничій території (недобудовані об'єкти АЕС підлягають зносу) передбачено розміщення альтернативної енергетики, (сонячні батареї та вітряки), мотодром, стоянка для фур (TIP).

На території існуючої каналізаційної насосної станції другого підйому передбачено розміщення нових очисних споруд глибокої біологічної очистки хозпобутових стоків та розміщення очисних споруд глибокої біологічної очистки поверхнево-стічних вод.

В межах міста і на прилеглих територіях наявні та зарезервовані об'єкти природно-заповідного фонду, а також лісові ділянки відсутні.

Для розвитку міста домінуючу роль грає розвиток рекреаційної зони.

Розвиток ландшафтно-рекреаційних територій міста отримав у східній частині території на схилі до Барабойського водосховища.

Загальна площа рекреаційної території складає 238.3162 га, у т. ч. садівничих товариств – 213.59 га, які знаходяться в існуючих межах міста і проектом генерального плану зберігаються.

Проектована рекреаційна зона передбачена на схилі до Барабойського водосховища.

На схилі до Барабойського водосховища територія площею 2.99 га відводиться під розміщення будинку відпочинку на 200 місць для сімей з дітьми. На захід від будинку відпочинку передбачено оздоровчо-реабілітаційний центр.

На південь від будинку відпочинку на суміжній території передбачено розміщення парку розваг.

Ця територія призначена для організації короткочасного відпочинку з розміщенням центру розваг для всієї сім'ї, об'єкти туристичної інфраструктури, спорту та активного відпочинку мешканців міста.

Для обслуговування відвідувачів об'єктів рекреаційного призначення передбачаються заклади громадського харчування та об'єкти обслуговування.

На схилах балки, яка розташована в центрі міста між садибною та садівничою забудовою, проектом зберігаються зелені насадження змішаних порід та влаштовується паркова зона.

В даний час територія не забудована.

Паркова зона розміщається на не придатній для будівництва території з можливістю влаштування активного відпочинку та раннього розвитку дітей, що дає ефект не тільки від фізичних навантажень, а й від свіжого повітря, насиченого киснем.

Генеральним планом території передбачено:

- створення виразної об'ємно-просторової композиції забудови з

урахуванням рельєфу місцевості та природно-кліматичних умов;

- поліпшення санітарно-гігієнічних умов життя населення шляхом упорядкування функціонального зонування;
- удосконалення забудови на основі збереження існуючих капітальних і придатних для тривалої експлуатації будинків і споруд;
- реконструкції існуючих будівель та поступової заміни не добудованого житлового фонду;
- упорядкування і благоустрій мережі вулиць і проїздів при максимально можливому збереженні планувальної структури, яка склалася;
- зручні та безпечні транспортні зв'язки;
- необхідний рівень культурно-побутового обслуговування;
- інженерне обслуговування;
- озеленення, благоустрій території та створення рекреаційної зони.

Проектована присадибна забудова отримала свій розвиток на південний захід та частково на схід. Планувальна організація присадибної забудови визначена з урахуванням розпайованих земель на які є державні акти. Проектовані присадибні ділянки мають площу 0.10 га.

Поверховість будинків в межах території садибної забудови передбачено до 3-х поверхів.

Житлові будинки на проектovaných присадибних ділянках розміщуються з відступом від червоних ліній житлових вулиць на 5 м.

Багатоквартирні багатоповерхові будинки розміщуються на вільних від забудови ділянках. Це квартали з незакінченим будівництвом, які розміщені на північ від забудованих. Поверховість будинків передбачена 5 – 9 поверхів.

Багатоповерхові будинки розміщуються з відступом від червоних ліній житлових вулиць на 6 м.

Виробнича зона з усіх боків обмежена сільськогосподарськими угіддями.

Найближчий населений пункт знаходяться у західному напрямку – смт. Біляївка (близько 4,5 км), а у південно-західному напрямку - с. Маяки (близько 3,5 км).

Існуюча забудова виробничої зони проектом генерального плану повністю зберігається за винятком недобудованих об'єктів, які підлягають зносу.

В північній частині розміщено ставок накопичувач умовно чистої води після очистки стоків на очисних спорудах.

Також, генеральним планом території передбачено відновлення залізничної колії з вантажно-розвантажувальною естакадою.

Між залізницею та під'їзною автодорогою розміщено автостоянку для фур (ТІР) та мотодром, який виноситься із сельбищної території.

На території багатоквартирної забудови для розміщення громадської забудови (супутній вид використання) відводиться 40% площі території. Передбачається розміщення: закладів освіти, охорони здоров'я та соціальної допомоги, громадського харчування, фізичної культури та спорту, культурно-просвітницького обслуговування, закладів побутового обслуговування, об'єктів туристичної інфраструктури, торгівлі, комунальних будівель, будівель та споруд інженерно-транспортної інфраструктури.

Проектом генерального плану зберігаються існуючі дошкільні навчальні заклади на 390 місць та навчальний заклад загальної середньої освіти на 1570 школярів.

У кварталі, в якому проектується багатоквартирні багатоповерхові житлові будинки, передбачений навчальний заклад на 600 учнів та дошкільний навчальний заклад на 240 місць.

У другому кварталі змішаної забудови передбачено розміщення дошкільного навчального закладу на 240 місць.

Територія для розміщення дошкільних навчальних закладів і навчального закладу середньої освіти передбачена всередині житлових кварталів в центрі навантажень та нормативної пішохідної доступності. Це дає змогу захистити навчальні заклади від шуму, вітру та пилу.

Крім того на східному схилі до Барабойського водосховища передбачено розміщення оздоровчо-реабілітаційного центру на 300 місць, що забезпечить надання громадянам послуг лікувально-профілактичного та реабілітаційного характеру.

Для цього реконструюються будівлі колишнього ліцею.

На першому поверсі багатоквартирних житлових будинків передбачено розміщення об'єктів повсякденного обслуговування – магазинів змішаної торгівлі.

Об'єкти періодичного обслуговування – перукарні, салон краси, майстерні по ремонту побутової техніки та ін.) також розосереджені на перших поверхах у багатоквартирних житлових будинках.

На вільній від забудови території (пустирі) розміщено будинок культури, який буде вміщати універсальну та виставкову зали, бібліотеку, приміщення для дитячої творчості та ін.

На східному схилі до Барабойського водосховища проектом передбачено розміщення спортивної зони.

Зберігається стадіон, приміщення для дитячої юнацької спортивної школи та спортивні майданчики, також розміщуються об'єкти, призначені для проведення спортивних заходів та тренувань на відкритому повітрі.

Не діюча будівля складського призначення реконструюється в спортзали загального користування (для баскетболу та волейболу).

Автобусна зупинка розміщена в центрі міста на пр. Енергетиків з наявністю майданчиків для висадки та посадки пасажирів і стоянки таксі.

Мережа вулиць і доріг сформована з урахуванням їх функціонального призначення, інтенсивності транспортного, пішохідного та велосипедного руху.

Генеральним планом території зберігається кільцева розв'язка (з радіусом 60 м), між вул. Польова та пр. Енергетиків, між вул. Зелена та пр. Енергетиків – трикутна.

Джерелом водопостачання міста Теплодар є річка Дністер. Питна вода постачається від магістральних водогонів Біляївка-Одеса за допомогою водопровідних насосних станцій першого та другого підйомів.

Існуючі мережі водопостачання мають незадовільний стан, тому передбачається капітальний ремонт всіх мереж водопостачання.

Зовнішнє пожежогасіння передбачається від пожежних гідрантів.

Для внутрішнього пожежогасіння повинні передбачатися підвищувальні насосні станції, з відповідним запасом води або гасячої речовини, наявні в будівлях, які потребують пожежогасіння.

З метою розвитку систем електропостачання міста та забезпечення споживачів якісною електроенергією, схемою генерального плану рекомендується впровадити реконструктивні заходи по мережах 10 і 0,4 кВ, які можуть включати в себе:

- зміну оголених алюмінієвих проводів на самонесучий ізольований провід (СП) з збільшенням перетину згідно існуючої фактичної навантаженні і при необхідності заміну опор;
- будівництво нових ліній і установку трансформаторних підстанцій 10/0,4 кВ в центрах навантажень проблемних ділянок і районах нового будівництва;
- зміну існуючих трансформаторних підстанцій на більш потужні;
- використання альтернативних джерел електропостачання до яких відносяться сонячна енергія і енергія вітру.

Теплопостачання громадських будівель здійснюється від автономних газових котлів.

Теплопостачання присадибних житлових будинків – автономне від котлів на твердому палеві.

Вертикальне планування виконане з урахуванням наступних основних вимог:

- відведення поверхневих вод з допустимими мінімальними і максимальними ухилами;
- виконання мінімального обсягу земляних робіт.

Основні 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)
Населення	тис. осіб	9.987	12.047	14.186	18.568
Територія в межах населеного пункту, всього, в тому числі:	га	821.3049	.3049	821.3049	821.3049
- житлової забудови	га	87.9468	104.0959	114.6855	127.3144
- громадської забудови	га	11.9326	18.4064	23.0767	32.1182
- виробничих підприємств	га	93.8610	93.8610	93.8610	93.8610
- інженерно-комунальної забудови	га	30.4320	34.8881	53.7948	130.4000
- транспортно-складської забудови	га	36.5400	36.5400	39.9401	44.8268
- ландшафтні та рекреаційні території, у тому числі:	га	219.2900	222.3920	231.8011	238.3166
- садівничих товариств	га	213.5900	213.5900	213.5900	213.5900

- озеленені	га	5.700	8.8020	18.3300	24.7266
- історико-культурного призначення	га	-	-	-	-
- водні поверхні	га	-	6.16	6.16	6.16
- інші території	га	429.4635	302.3195	239.6556	123.5812
Житловий фонд, всього:	тис.м ² житлової площі/ кількість квартир, садиб	233.273/ 3592	404.129/ 5238	525.089/ 6168	652.439/ 8073
У тому числі: непридатний житловий фонд	тис. м ² житлової площі/ кількість квартир	-	-	-	-
Розподіл житлового фонду за видами забудови:					
- садибний	тис. м ² загально ї площі/ кількість садиб	21.42/ 84	103.77/ 389	156.42/ 584	184.77/ 689
- багатоквартирний	тис. м ² загально ї площі/ кількість квартир	211.853/ 3508	300.359/ 4849	368.669/ 5884	467.669/ 7384
Середня житлова забезпеченість населення загальною площею	м ² /осіб	23.358	29.01	29.01	28.69
Нове житлове будівництво, у тому числі:	тис. м ² загально ї площі/ кільк. Садиб	-	170.856/1 646	291.816/ 2876	419.166/ 4481
- садибний	тис. м ² загально ї площі/ кільк. Садиб	-	82.35/ 305	135.00/ 500	163.35/ 605
- багатоквартирний	тис. м ² загально ї площі/ кільк. Кварт.	-	88.506/ 1341	156.816/ 2376	255.816/ 3876
Об'єкти громадського обслуговування:					
- заклади дошкільної освіти, всього	місць	390	630	630	870
- заклади загальної середньої освіти	місць	1568	2170	2170	2170

- спортивні зали загального користування	м ² площі підлоги	-			
- пожежно-рятувальні підрозділи	Об'єкт/пожежних автомобілів	1/4	2/4	2/4	2/4
- заклади первинної медичної допомоги, всього	Тис. відвідувань за зміну	0.1	0.13	0.15	0.2
- станція екстреної медичної допомоги	Виїзди у рік				
- спортивні зали загального користування	м ²	-	750	750	750
Приміщення реабілітаційного призначення	м ²	-	280	280	280
- клубні і центри культури та дозвілля	Місць відвідування	249	380	380	380
- бібліотеки	Тис. од. зберігання	24.630	24.630	24.630	24.6360
- заклади торгівлі та надання послуг	м ² торгової площі	5805	6409	6713	6837
- ринкові комплекси	м ² торгової площі	6337	6337	6337	6337
- готель	Місць	-	-	200	200
- підприємства харчування	Пос.	300	540	584	670
- майстерні побутового обслуговування	Роб. місць	24	24	28	37
- культові споруди	об'єкт	4	4	4	4
Вулично-дорожня мережа та транспорт у населеному пункті					
Довжина вулиць і доріг, всього	км	30.68	45.28	45.28	50.41
Залізниця		-	-	-	-
Щільність вулиць і доріг, всього,	км /км ²	21.47	41.16	41.16	40.98
Довжина ліній вуличного громадського транспорту	км	11.39	11.39	13.98	13.98
- автобус та маршрутний транспорт	км	4.00	4.00	6.59	6.59
Загальний рівень автомобілізації	легкових автомобілів на 1 тис. осіб	98	110	130	150
Інженерна підготовка та захист території					

Протизсувні заходи	га	-	-	-	-
Інженерне забезпечення					
Водопостачання					
Сумарний відпуск води	Тис. м³/добу	1,5	4.16	4.805	6.143
Потужність головних споруд водопроводу	Тис. м³/добу	3.3	6.50	6.50	6.50
Каналізація					
Загальне надходження стічних вод	Тис. м³/добу	1.5	3.464	3.986	5.071
Сумарна потужність очисних споруд	Тис. м³/добу	17	5.5/	5.5	5.
Сумарна потужність очисних споруд поверхневого стоку	л/сек	-	644	644	644
Електропостачання					
Сумарне постачання електроенергії	Млн. кВт х год./рік	0.061	24.97	40,22	60,15
Потужність джерел покриття електронавантажень	Тис. кВт		4,712	7,589	11,349
газопостачання	Тис.м³/рік	8563.8	11041.78	13879.98	16335.82

В обговоренні прийняли участь Шатохіна І.В., Берман О. О., Салієнко С. В.

Рецензія позитивна.

Голосування: за те, щоб рекомендувати до подальшого затвердження проєкт містобудівної документації – **Генеральний план з планом зонування м. Теплодар Теплодарської міської територіальної громади Одеського району Одеської області** - 8, проти – 0, утримались - 3.

Вирішили: рекомендувати до подальшого затвердження проєкт містобудівної документації – **Генеральний план з планом зонування м. Теплодар Теплодарської міської територіальної громади Одеського району Одеської області**.

По п'ятому питанню порядку денного слухали доповідача Шапоріна Олексія Юрійовича.

Село Усатове розташовано в 55 км від районного центру - м. Біляївка, в 9 км від обласного центру – м. Одеси та залізничної станції Одеса-Головна. Усатівська сільська рада межує з Нерубайською, Хлібодарською сільськими радами та м. Одеса.

Територіально Усатівська сільська рада складається з одного населеного пункту – с. Усатове. Межує:

- на сході з м. Одеса (мікрорайон - Куяльник);
- з північного - заходу - з с. Нерубайське;

- на півночі села знаходиться парк дитячого клінічного санаторію «Хаджибейський», який розташований на території м. Одеси, та - Хаджибейський лиман.

Село Усатове розташоване в межах приморсько-лиманного фізико-географічного району Дністровсько-Бузької степової області Причорноморської низовини.

Пріоритетним завданням перспективного розвитку села визначено ефективне використання потужного соціально-економічного потенціалу, переваг економіко-географічного положення як близького до м. Одеси центру господарської активності, інновацій та високоспеціалізованого громадського обслуговування.

Розглядаючи місто і приміські зони як єдине соціально-економічне і планувальне утворення сприяє більш повній реалізації потенціалу самого міста, розширенню можливостей його розвитку і засобів вирішення складних містобудівних проблем із периферійною зоною на основі їх взаємної зацікавленості.

Формування приміської зони міста Одеси відбувалось під сукупною дією цілого ряду природно-географічних та суспільно-географічних умов і факторів. Найбільш впливовим з них є рівень розвитку системи розселення і транспортно-комунікаційних осей.

Одеса і її приміська зона взаємопов'язані системою прямих і зворотних зв'язків.

Так і с. Усатове стосовно до міста виконує ряд важливих господарських функцій, які необхідні для його нормального функціонування:

- продовольчо-постачальну – забезпечення населення міста Одеси малотранспортабельною сільськогосподарською продукцією;
- інженерно-технічну – інфраструктурне обслуговування міста Одеси (розміщуються розподільчі підстанції і лінії електропередач, системи і канали зв'язку, склади);
- транспортно-розподільчу – транспортні мережі й вузли, системи газопроводів;
- рекреаційну – у зоні впливу міста Одеси формуються ділянки для короткочасного та тривалого відпочинку й оздоровлення міських мешканців;
- резервно-планувальну – резервні території для розвитку міста Одеси.

З свого боку місто Одеса сприяє економічному розвитку с. Усатове та здійснює різнопланове обслуговування потреб його населення.

В зв'язку з цим м. Одеса і с. Усатове розглядаються як єдиний соціально-господарський та містобудівний організм, що сприятиме вирішенню наступних містобудівних завдань:

- резервування земель для перспективного розвитку міста Одеси;
- регулювання розміщення всіх видів будівництва на прилеглій до міста Одеси території;
- економічно доцільного в умовах нового господарювання механізму використання вільних від забудови земель для організації зон відпочинку, туризму і спорту, розміщення об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури для обслуговування міста Одеси і зони його впливу;

- оздоровлення навколишнього середовища та інженерного захисту території:

- урівноваження взаємодії урбанізованої і природної підсистем – формування екологічного каркасу;

- берегоукріплення і протизсувні заходи;

- забезпечення містом робочих місць та культурно-побутового обслуговування високого рівня населення с. Усатове;

- спільної координації між органами місцевого самоврядування міста Одеси та територіальною громадою с. Усатове процесу стратегічного планування даної території, яке включає комплексне планування та розробку програм розвитку.

Господарський комплекс с. Усатове потребує структурної і технологічної перебудови.

Крім цього, основні фонди промисловості, в основному, потребують модернізації, впровадження ресурсо- та енергозберігаючих технологій, переходу на випуск сучасної конкурентоспроможної продукції та збільшення частки малого і середнього підприємництва виробничого спрямування.

Прогресивні тенденції, які закладені в основу концепції господарського та містобудівного розвитку міста Одеси, призведуть до трансформації галузевої структури господарського комплексу с. Усатове.

Другою за значимістю галуззю економіки села може і має бути рекреаційно-туристична.

У місті Одесі та його передмістях перспективи рекреаційної індустрії були і залишаються пріоритетними.

Цьому сприяють природнокліматичні умови та курортно-рекреаційні ресурси (Чорне море, пляжі, лікувальні грязі лиманів, мінеральні води) у поєднанні з вигідним географічним положенням, наявністю численних пам'яток історії, архітектури і культури та існуючий багаторічний досвід і напрацювання у сфері рекреації.

Наявність в цій системі с. Усатове, як невід'ємного елемента, є достатньо вагомою передумовою пріоритетного розвитку закладів оздоровлення, відпочинку та туризму, орієнтованих як на внутрішнього споживача, так і на обслуговування іноземного контингенту.

На даний час в межах с. Усатове оздоровчо-рекреаційна та туристична галузь перебувають в слаборозвинутому стані.

До природоохоронних територій с. Усатове відноситься прибережна захисна смуга (ПЗС), як елемент водоохоронної зони Хаджибейського лиману.

Зараз на території с. Усатове відсутні санаторно-оздоровчі установи та інші об'єкти стаціонарної рекреації.

Можна відзначити близьке територіальне розміщення дитячого лікувального санаторію «Хаджибей», однак він відноситься до санаторно-оздоровчих установ м. Одеси.

В межах с. Усатове функціонує більше 20 промислових підприємств різної форми власності.

Загальна площа промислових формувань становить 206.00 га.

Промислові території створюють планувальні обмеження, які регламентують організацію планувальної структури с. Усатове.

Головними об'єктами, що створюють планувальні обмеження виступають промислові підприємства I класу санітарної шкідливості, що розташовані на території м. Одеса біля меж с. Усатове.

Їх нормативні СЗЗ складають - 1000 м.

До системи головних планувальних обмежень також відносяться інженерно-комунікаційні коридори та природоохоронні території.

Основним напрямком розвитку житлового будівництва повинно стати забезпечення населення с. Усатове житлом в достатньому обсязі і на рівні європейських стандартів.

На момент розроблення проекту Генерального плану с. Усатове у межах села та на прилеглих територіях відсутні ділові центри, технопарки, технополіси та інші інноваційні об'єкти.

У сучасних межах села працює торгово-складський комплекс "Аквапласт", а також теплиці для вирощування сільськогосподарських культур.

Велика частина виробничих і торговельно-логістичних об'єктів розташована на території Усатівської сільської ради.

Вони зосереджені вздовж автомагістралі Київ-Одеса та об'їзної дороги.

Дошкільна освіта на території Усатове зараз здійснюється у Комунальному закладі дошкільної освіти (ясла-садок) "Янголятко" Усатівської сільської ради Одеського району Одеської області проектною потужністю 0,09 тис. місць.

Загальна середня освіта представлена Усатівським ліцеєм ім. П.Д.Вернидуба, Усатівської сільської ради, Одеського району, Одеської області на 40 класів.

Зараз через територію с. Усатове, вздовж автодороги державного значення М-05 - Київ-Одеса, проходить залізнична магістраль, що є частиною міжнародного транспортного коридору ЧЕС Гданськ-Одеса (Балтійське море - Чорне море).

Магістраль має відгалуження в вигляді під'їзних шляхів, які заходять на територію с. Усатове через південно-західну межу.

Під'їзні шляхи обслуговують комплекс промислових підприємств, розміщених на території м. Одеси, найбільшими з яких є Одеський НПЗ і Цементний завод.

Через територію с. Усатове здійснюється транзитний рух поїздів.

Наявність залізничних колій на території с. Усатове викликає необхідність організації переїздів в місцях перетину в одному рівні залізничних ліній та магістральної мережі села.

Зараз ця проблема, головним чином, стосується перетину в одному рівні вул. ім. Щегульцової О. П. і під'їзних залізничних шляхів, які обслуговують Одеський НПЗ і Цементний завод.

Вул. ім. Щегульцової О. П. проходить по території с. Усатове і є сполучною ланкою між вулично-дорожніми мережами м. Одеси і с. Усатове, оскільки об'єднує вул. Хуторську м. Одеси та вул. Грушевського – головну сільську вулицю Усатове.

Наявність діючих під'їзних залізничних шляхів створить безумовну проблему в майбутньому, при розвитку дорожньо-транспортної мережі в рамках реалізації рішень Генерального плану с. Усатове.

Основою планувальної організації с. Усатове є його планувальний каркас, що формується з екологічного каркасу та магістральної мережі (урбокаркас).

Основними планувальними осями розглядаються сільські вулиці регульованого руху: Грушевського, Вернидуба та ін.

Ці вулиці збігаються з напрямками виходів на мережу зовнішніх автодоріг – на Київ, Обхідна дорога.

Генеральним планом підсилюється значення окремих його елементів шляхом реконструкції вулиць з доведенням їх параметрів до нормативних (ширина проїзної частини, червоні лінії, по можливості з максимальним урахуванням існуючої забудови).

Крім того, створюються нові елементи урбокаркасу – магістральні вулиці нових житлових територій.

Вдосконалення функціонально-просторової організації передбачає послідовний поділ території с. Усатове на планувальні утворення різних рівнів, побудованих за ієрархічним принципом.

В цілому, передбачається поділ території с. Усатове на два планувальні утворення – планувальні зони Старе Усатове і Нове Усатове.

Основною метою організації планувальних зон є забезпечення збалансованості за розселенням, місцями прикладання праці, громадським обслуговуванням і рекреацією.

В кожній планувальній зоні визначені суспільно-формуючі вузли, що доповнені системою підцентрів.

В основу функціонального зонування території с. Усатове покладені основні принципи містобудування:

- чітка (максимально можлива) концентрація промислових і комунально-складських об'єктів у виробничо-промислових районах;
- створення планувальної структури, яка має забезпечити зручні та надійні транспортні зв'язки з місцями прикладання праці, проживання та відпочинку;
- раціональне використання земель с. Усатове, у тому числі несприятливих в інженерно-будівельному відношенні;
- виділення територій пріоритетного розвитку;
- оздоровлення середовища с. Усатове.

Проектом передбачається зонування території с. Усатове за переважними видами її використання на такі основні функціональні зони:

Сельбищна зона – призначена для розміщення житлової забудови, громадських центрів, об'єктів культурно-побутового обслуговування, озелених територій загального користування, вулиць.

Житлова забудова на сьогодні представлена кварталами садибної забудови.

Території існуючої житлової забудови районів приватного сектору зберігаються.

В селі не планується проведення будь-яких реконструктивних заходів, і садибна забудова зберігається повністю.

Враховуючи попит на такий тип житла, генеральним планом передбачено

розміщення переважно садибної забудови на вільних від забудови територіях в межах села.

Території житлово-громадської забудови історичного центру с. Усатове (центральный район с. Усатове включно з його історичним центром) – Генеральним планом до цих районів застосований принцип збереження об'єктів культурної спадщини.

Реконструкція передбачається тільки ветхого та аварійного житлового фонду без збільшення його обсягів.

При здійсненні нового будівництва необхідне врахування рекомендацій по режиму забудови історично складеної частини с. Усатове.

Громадська забудова включає ділові центри, центри обслуговування, окремі об'єкти обслуговування, такі як установи освіти, охорони здоров'я, соціального забезпечення, спорту, культури і мистецтва, адміністративного призначення, торгівлі тощо.

Генеральним планом намічене формування нового громадського центру, а також громадських підцентрів як елементу планувального каркасу с. Усатове – єдиної структури, що охоплює всі його функціональні зони.

Новий центр буде розміщений на захід від меж Старого Усатове.

До його складу увійдуть будівлі громадського призначення:

- культурно-видовищний центр;
- суспільно-діловий центр;
- середня школа на 24 класи;
- стадіон зі спортивним комплексом.

Для задоволення потреб жителів с. Усатове в рекреаційних територіях з розвинутою інфраструктурою передбачається використання об'єктів рекреації, що відображені у затвердженому генеральному плані м. Одеси.

Вони будуть розташовані поблизу від меж с. Усатове (дитячий парк типу «Діснейленд», зоопарк на місці існуючих полів фільтрації в районі Пересипу).

Нові промислові підприємства у виробничій зоні с. Усатове будуть представлені переважно транспортно-логістичними підприємствами, згрупованими біля проєктованого зовнішнього міжнародного транспортного коридору ЧЕС Євразійський та автомагістралі М – 05 Київ-Одеса.

В існуючих межах с. Усатове розташовані дев'ять пам'яток історії місцевого значення, одна пам'ятка архітектури національного значення, шість пам'яток археології, з яких одна пам'ятка національного значення та п'ять - місцевого значення.

У проєктних межах с. Усатове розташований один об'єкт археологічної спадщини. Зазначений об'єкт та його охоронна зона потрапляють на територію села.

Для організації системи громадського обслуговування генеральним планом визначені головні напрямки розвитку системи обслуговування с. Усатове по основних видах послуг.

Передбачаються:

- вдосконалення мережі навчально-виховних закладів;
- створення мережі обслуговування для соціально незахищених верств населення;

- вдосконалення діяльності мережі закладів сфери охорони здоров'я;
- розвиток мережі фізкультурно-спортивних споруд;
- впорядкування мережі об'єктів культури;
- підвищення рівня побутового обслуговування;
- розвиток туристичної індустрії в межах села.

Розвиток місцевої мережі, яка забезпечує комплексність забудови відбуватиметься в напрямку доведення до нормативних показників забезпеченості населення об'єктами обслуговування в районах як існуючої забудови, так і в районах перспективного будівництва.

Розширення мережі навчальних закладів передбачається як за рахунок будівництва нових установ та збільшення кількості навчально-виховних комплексів "дошкільний навчальний заклад – загальноосвітня школа".

Розміщення нових дитячих дошкільних установ передбачається в першу чергу в районах Старого Усатове.

До них можна віднести дитячі сади, по яких раніше була розроблена містобудівна документація – дитячий садок на 130 місць і дитячий садок на 240 місць.

Також планується розміщення нового дитячого садка на 70 місць у районі існуючої сільської школи-гімназії.

На території Нового Усатове у районах з садибною забудовою планується розмістити 2 дитячих садка на 45 місць.

В районі з блокованої забудовою планується розмістити дитячий садок на 70 місць.

Таким чином, загальна кількість місць у дошкільних закладах по с. Усатове складе – 600 місць, що перевищує розрахункову потребу.

Перевищення необхідної кількості місць може бути використане для створення шкіл раннього розвитку, підготовчих і перших класів початкової школи на базі дитячих садків.

В районі нової житлової забудови, недалеко від перетину вулиць Проектних 8 і 9, планується розмістити поліклініку на 150 відвідувань за зміну.

У південно-східній частині села, в межах житлової території, відокремлюваного вул. Проектної 8 від проекрованої промислової зони, передбачається розмістити поліклініку на 100 відвідувань в зміну.

На розрахунковий на території нового громадського центру села в складі суспільно-ділового центру в окремому корпусі планується розміщення критого басейну, а також приміщень для фізкультурно-оздоровчих занять і відпочинку.

Передбачена реконструкція існуючого футбольного поля.

Крім цього, створення відкритих площинних споруд передбачається при формуванні зелених насаджень загального користування.

В сфері культури і дозвілля передбачається формування культурно-видовищного центру у новому громадському центрі села.

У складі центру передбачається розмістити:

- приміщення для культурно-масової роботи з населенням, дозвілля й аматорської діяльності;

- універсальний зал для проведення кіносеансів, концертів, лекцій, конференцій і ін. на 200 місць;
- установи позашкільного виховання;
- спеціалізовані клуби.

Також пропонується створювати установи позашкільного виховання, дитячі центри дозвілля, спеціалізовані клуби у складі суспільно-торгових будинків, що передбачається розмістити у нових підцентрах села.

Рішення по розвитку вуличної мережі Нового Усатове передбачають наступні заходи:

- будівництво магістралей регульованого руху;
- розширення проїзних частин існуючих вулиць;
- будівництво наземних пішохідних переходів;
- будівництво транспортних розв'язок;
- розвиток місць тимчасового та постійного збереження автотранспорту.

Реконструкція мережі вулиць, що відносяться до історичної частини села, планується виключно за умови:

- відновлення дорожнього покриття;
- врахування законодавства щодо охорони культурної спадщини.

Генеральним планом передбачено створити єдину централізовану систему збору та відведення дощових вод з подачею стоків на головні очисні споруди м. Одеса.

Пропонується будівництво головних колекторів, до яких приєднується внутрішньоквартальна мережа, з метою перехвату усього об'єму стоку та подачі його до очисних споруд м. Одеси.

На найбільш забруднених територіях промислових та комунально-складських зон, автотранспортних підприємств, автостоянок, гаражів, автозаправних станцій та інших джерел забруднення, залежно від особливостей їхнього функціонального використання, необхідно створити локальні системи водовідведення й очищення дощових вод різного ступеня складності з максимальною можливістю використання стоку для оборотного водопостачання або для поливу території.

При неможливості оборотного використання стоків їх необхідно підключати до центральних мереж дощової каналізації села.

Передбачається виконати комплекс протизсувних заходів, які складаються: зі зрізки і уположення схилу (терасування); відведення поверхневого стоку водовідвідними лотками, а також підземного стоку – комбінованим дренажем.

Конструктивні рішення мають бути розроблені на подальших стадіях проектування спеціалізованими інститутами.

Вертикальне планування схилів необхідно виконувати з ухилом 1:2.

Єдиної системи дощової каналізації в с. Усатове немає, тому існує необхідність розроблення єдиної схеми відводу дощових вод з усієї території села.

Даним проектом рекомендується виконати комплекс протиерозійних заходів організаційного і профілактичного характеру.

Круті схили балок рекомендується терасувати і закріпити посівом багаторічних трав і посадкою деревно-кущової рослинності.

Також з метою попередження росту ярів намічається обліснення території навколо ярів і крутих схилів шириною смуги 30 метрів, тобто створення прияружних лісосмуг, уположення і терасування схилів ярів з посадкою деревнокущової рослинності.

Всі ці заходи одночасно виконують декілька функцій:

- закріплення кореневої системи від розмиву і вітрової ерозії ґрунтів;
- акумуляція і перерозподіл стоку;
- утворення природних перепон водотокам.

Порушені території (сміттєзвалища та ін.) підлягають проведенню на них рекультивації поетапно: в першу чергу виконуються планувальні роботи, терасування та засипка, потім укладається шар рослинного ґрунту, посадка дерев і кущів, посів багаторічних трав.

Такі території в основному використовуються для зон зелених насаджень.

На першому етапі розвитку с. Усатове необхідно виконати невідкладні заходи з інженерного захисту, а саме:

1. Проведення комплексу протизсувних заходів на територіях в межах села.
2. Рекультивація порушених територій в межах села.

З метою оздоровлення довкілля та упорядкування промислових територій, затвердженим генеральним планом м. Одеса, передбачається скорочення СЗЗ підприємств І класу шкідливості, що розташовані на території м. Одеса біля меж с. Усатове, на підставі модернізації та екологізації виробничої діяльності.

Зонінг с. Усатове розроблений з метою:

- регулювання планування та забудови територій з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів;
- раціонального використання території населеного пункту;
- створення сприятливих умов для залучення інвестицій у будівництво шляхом забезпечення можливості вибору інвестором найбільш ефективного виду використання земельної ділянки для містобудівних потреб;
- забезпечення вільного доступу громадян до інформації стосовно розвитку населеного пункту, взаємоузгодження державних інтересів, громади та інвесторів;
- забезпечення сумісності забудови окремих земельних ділянок з оточуючою забудовою та землекористуванням;
- сприяння реалізації завдань довгострокового розвитку міста з урахуванням його містобудівних особливостей, об'єктів історико-культурної спадщини та екологічного стану;
- розвитку інженерної та транспортної інфраструктури населеного пункту;
- вдосконалення мережі соціально-культурного та торгівельно-побутового обслуговування населення;
- збереження об'єктів культурної спадщини та об'єктів природно-заповідного фонду.

Основні 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)
Населення	тис. осіб	8,951	9.000	11.000	12,500
Територія в межах населеного пункту, всього, у тому числі:	га	2086,60	2086,60	2086,60	2086,60
- житлової забудови, у т.ч.:	га	374,00	377,64	428,31	483,63
- садибної забудови	га	373,40	377,07	419,61	462,94
- багатоквартирної забудови	га	0,60	0,57	8,70	20,69
- громадської забудови	га	91,33	67,80	79,50	86,16
- виробничих підприємств	га	214,22	214,22	506,10	803,13
- інноваційних комплексів	га	-	-	-	14,96
- спецпризначення	га	14,37	14,37	14,37	14,37
- рибогосподарських підприємств	га	-	-	-	-
- лісгосподарських підприємств	га	-	-	-	-
- інженерно-комунальної забудови	га	39,42	39,42	39,55	39,68
- транспортно-складської забудови	га	303,96	303,96	364,00	431,62
- під ріллею та перелогами	га	983,25	-	-	-
- під багаторічними насадженнями	га	0,18	-	-	-
- для сінокосіння та випасання худоби	га	11,06	11,75	11,75	11,75
- для розміщення сільськогосподарських будівель і дворів	га	6,99	6,99	20,90	34,65
- під полезахисними лісовими смугами	га	9,45	-	-	-
- ландшафтні та рекреаційні території, у тому числі:	га	38,26	38,26	50,81	166,44
- туристичні	га	-	-	-	15,54
- лісів	га	-	-	-	-
- озеленені	га	37,99	37,99	50,54	150,63
- водні поверхні/об'єкти	га	-	-	-	-
- природно-заповідного фонду, вилучені з господарського використання	га	-	-	-	-
- природних ландшафтів, призначені для проведення науково-дослідних робіт	га	0,27	0,27	0,27	0,27

- інші території	га	0,11	1012,19	571,31	0,21
Житловий фонд, всього:	тис. м ² житлової площі, кількість квартир	168,3 3364	295,00 3500	358,30 3795	407,15 4288
у тому числі: непридатний житловий фонд	тис. м ² житлової площі, кількість квартир	-	-	-	-
Розподіл житлового фонду за видами забудови:					
- садибний	тис. м ² загальної площі, кількість садиб	168,333 64	295,003087	358,303795	367,273866
- багатоквартирний	тис. м ² загальної площі, кількість квартир	-	-	-	39,88422
Середня житлова забезпеченість населення загальною площею	м2/осіб	18,8	32,5	32,5	32,5
Вибуття житлового фонду, всього:	тис. м ² загальної площі, кількість садиб, кількість квартир	-	-	-	-
- непридатного	тис. м ² загальної площі, кількість садиб, кількість квартир	-	-	-	-
- придатного у зв'язку з реконструкцією	тис. М2 загальної площі, кількість садиб, кількість квартир	-	-	-	-
Нове житлове будівництво, всього, у тому числі:					
- садибний	тис. м ² загальної площі, кількість садиб	-	126,70136	190,00431	198,97502
- багатоквартирний	тис. м ² загальної площі,	-	-	-	39,88422

	кількість квартир				
Об'єкти громадського обслуговування:					
- заклади дошкільної освіти, всього	тис. місць	0,086	0,380	0,460	0,530
- заклади загальної середньої освіти, всього	тис. місць	0,350	1,200	1,445	1,665
- заклади (центри) первинної медичної допомоги, всього	тис. відвідувань за зміну	0,030	0,330	0,400	0,470
- заклади вторинної та третинної медичної допомоги, всього	тис. відвідувань за зміну	-	-	-	-
- спортивні зали загального користування	м ² площі підлоги	-	400	485,0	558,0
- басейни загального користування (криті/відкриті)	м ² дзеркала води	-	175	200	248,0
- пожежно-рятувальні підрозділи	об'єкт/ пожежних автомобілів	-	2/5	2/5	2/5
- універсальні зали	тис.осіб	-	0,07	0,08	0,09
- клубні заклади і центри культури та дозвілля	місць відвідуван ня		135	160	186,0
- заклади торгівлі та надання послуг	м ² торг. площі	-	2200	2500,00	3100,00
Вулично-дорожня мережа та транспорт населеного пункту					
Довжина вулиць і доріг, всього, у тому числі:	км	62,10	95,00	115,00	134,4
- міських магістралей (окремо загальноміського та районного значення)	км	-	7,0 7,4	8,50 8,90	9,90 10,23
- сільських вулиць і доріг усіх категорій	км	62,10	80,60	97,60	113,87
Щільність вулиць і доріг, всього, у тому числі:	км/км ²	15,3	4,50	5,50	6,44
- міських магістралей (окремо	км/км ²	-	0,3 0,34	0,40 0,43	0,47 0,49

загальноміського та районного значення)					
- сільських вулиць і доріг усіх категорій	км/км ²	15,3	3,86	4,67	5,48
Довжина ліній вуличного громадського транспорту, в тому числі:					
- Автобус	км	43,5	68,80	83,00	95,5
- Тролейбус	км	-	-	-	-
- Трамвай	км	-	-	-	-
Довжина ліній позавуличного громадського транспорту, в тому числі:					
- Спеціально відведені смуги руху маршрутного транспорту	км	-	-	-	-
- Швидкісний трамвай	км	-	-	-	-
- Метрополітен	км	-	-	-	-
- Міська залізниця	км	-	-	-	-
Щільність мережі громадського транспорту	км/км ²	2,08	3,3	3,9	4,58
Загальний рівень автомобілізації	легкових автомобілів на 1 тис. осіб	180	300	300	300
Інженерне забезпечення					
Водопостачання					
Сумарний відпуск води	тис. м ³ /добу	5,06	16,86	20,37	23,42
Потужність головних споруд водопроводу	тис. м ³ /добу				
Каналізація					
Загальне надходження стічних вод	тис. м ³ /добу	0,16	2,32	2,80	3,22
Сумарна потужність очисних споруд	тис. м ³ /добу	-	-	-	-
Електропостачання					
Сумарне споживання електроенергії	млн. кВт х год./рік	8,35	8,6	9,15	10,53
Потужність джерел покриття електронавантажень	тис. кВт				
Теплопостачання					
Потужність централізованих джерел тепла, всього	МВт	-	-	-	-

Подача тепла, всього	МВт	-	-	-	-
Газопостачання	млн.м³/рік	4,119	73,58	88,90	102,2
Споживання газу, всього		4,119	73,58	88,90	102,2
Інженерна підготовка та захист території					
Захист території від затоплення					
- площа	га	-	-	-	-
- протяжність захисних споруд	км	-	-	-	-
Намив, підсипання території	га	-	-	-	-
Берегоукріплення	га	-	-	-	-
Пониження рівня ґрунтових вод	га	-	-	-	-
Русел річок, каналів і дна водойм	км/га	-	-	-	-
Протиерозійні, протизсувні, протикарстові заходи	га	-	18,0	21,0	25,0
Ренатуралізація та відновлення торфовищ, водно-болотних, лучних, степових та інших цінних природних екосистем	га	-	-	-	-
Освоєння територій із іншими складними умовами:					
- протипросадні заходи	га	-	-	-	-
- сейсмічністю 7 балів і більше	га	-	-	-	-
Дощова каналізація	км	-	18,50	22,00	26,0
Очисні споруди дощової каналізації	Одиниць	-	-	-	-
Санітарне очищення території					
Обсяги твердих побутових відходів, всього:	тис.т/рік	2,5	3,16	3,821	4,392
Об'єкти поводження з відходами (сміттєпереробний комплекс, сміттєсортувальна станція, перевантажувальна станція)	-	-	-	-	-
- кількість	Одиниць	-	-	-	-
- потужність загальна	тис.т/рік	-	-	-	-
Полігони					
- кількість	Одиниць	-	-	-	-
- площа	га	-	-	-	-
Звалища					
- кількість	Одиниць	-	-	-	-
- площа	га	-	-	-	-

В обговоренні прийняв участь Берман О.О.

Рецензія позитивна.

Голосування: за те, щоб рекомендувати до подальшого затвердження проєкт містобудівної документації – **Проект внесення змін до Генерального плану села Усатове поєднаного з планом зонування села Усатове Одеського району Одеської області** - 9, проти – 0, утримались - 1.

Вирішили: рекомендувати до подальшого затвердження проєкт містобудівної документації – **Проект внесення змін до Генерального плану села Усатове поєднаного з планом зонування села Усатове Одеського району Одеської області**

Голова Ради



Надія БЄЛЄНКО

Секретар Ради



Вікторія ЗЕЛІНСЬКА