



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 № 1
засідання
АРХІТЕКТУРНО-МІСТОБУДІВНОЇ РАДИ
від 09.01.2026 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., Пічуга Ю.О., Петренко Н.О., Поліщук А.О., Прокопов М.А., Салієнко С.В., Чикшеев Є.С., Шатохіна І.В.

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

Порядок денний

1. Детальний план території забудови земельних ділянок з кадастровими номерами: 5122782600:01:002:4082, 5122782600:01:002:1064, 122782600:01:002:4060, 5122782600:01:002:4059 для будівництва електростанцій відновлювальних джерел енергії, в межах Красносільської сільської територіальної громади Одеського району Одеської області (за межами населеного пункту).

Замовник: Красносільська сільська рада Одеського району Одеської області.

Генпроектувальник: ТОВ "Бюро проектування та експертизи".

Доповідач: Салієнко Сергій Вадимович.

Рецензент: Берман Олег Олександрович.

2. Детальний план території земельних ділянок в адміністративних межах Овідіопольської територіальної громади Одеського району Одеської області (за межами населеного пункту села Миколаївка).

Замовник: Овідіопольська селищна рада.

Генпроектувальник: ТОВ "Бюро проектування та експертизи".

Доповідач: Салієнко Сергій Вадимович.

Рецензент: Берман Олег Олександрович.

По першому питанню порядку денного слухали Салієнко Сергія Вадимовича.

Доцільність розроблення детального плану території обумовлена інвестиційними пропозиціями щодо будівництва, обслуговування об'єктів інженерної, енергетичної інфраструктури вітроелектрогенеруючої установки - ВЕУ та сонячної електростанції – СЕС в межах Красносільської сільської територіальної громади Одеського району Одеської області (за межами населеного пункту), на 4 земельних ділянках, з кадастровими номерами: 5122782600:01:002:4082, 5122782600:01:002:4064, 5122782600:01:002:4060, 5122782600:01:002:4059, розташування земельних ділянок вказано на кресленні 2 графічних матеріалів детального плану території «План існуючого використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель».

Для існуючих земельних ділянок планується зміна цільового призначення на «14.01 Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій».

Об'єктом розробки даного проекту детального плану є територія яка включає 4 земельних ділянки для розміщення вітроелектрогенеруючої установки та сонячної електростанції.

Загальна площа, що досліджується при розробці містобудівної документації – 7,4 га.

Територія, що досліджується при розробці містобудівної документації, межує:

- з півночі та заходу – автодорога, що має виїзд на Автошлях М 14;
- з півдня – земельна ділянка з кадастровим номером 5110137600:02:002:0005, власник – Одеська міська рада ;
- зі сходу - земельні ділянки з кадастровими номерами:
 - 5110137600:02:001:0004, власником якої є Держава в особі Одеської обласної державної адміністрації, а користувачем - фізико-хімічний інститут ім. О.В. Богатського Національної академії наук України;
 - 5110137600:02:001:0006, власником якої є ТОВАРИСТВО З ДОДАТКОВОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ІНТЕРХІМ".

В межах проектування, немає природоохоронних, ландшафтно-рекреаційних територій та рекреаційних зон.

На території детального планування відсутні охоронні зони територій та об'єктів природно-заповідного фонду.

Територія детального планування не входить до природних екологічних коридорів міжнародної екологічної мережі, природних коридорів національної екологічної мережі, регіональних екологічних коридорів. Територія планування знаходиться в санітарно-захисній зоні промислових підприємств.

На території планування за результатами геодезичних вишукувань виявлено електрокабель підземний високої напруги та ЛЕП повітряний дротяний

напругою 10 кВ, вздовж них, згідно Постанови Кабінету міністрів України від 27 грудня 2022 р. № 1455, буде встановлена охоронна зона 1 м та 10 м відповідно, в обидві боки від осі.

Об'єкти культурної спадщини та їх охоронні зони на території планування відсутні.

Основу дорожньої мережі становлять ґрунтові та асфальтовані дороги комунальної власності, що з'єднують населені пункти громади між собою та з сусідніми районами. Загальна протяжність доріг місцевого значення в громаді оцінюється в десятки кілометрів (точні дані не публікуються, але типово для подібних ОТГ — 50–100 км).

Ці дороги використовуються для щоденного сполучення жителів, сільськогосподарського транспорту та доступу до соціальних об'єктів (школи, медичні пункти).

Громада має транзитний потенціал завдяки близькості до ключових магістралей Одеської області:

- Одеська об'їзна дорога, позначена як регіональна автомобільна дорога Р-99, є ключовою транспортною артерією Одеської області, призначеною для об'їзду міста Одеса транзитним транспортом. Вона з'єднує основні магістралі, що ведуть до порту та регіону, і є частиною системи, яка розвантажує міські вулиці від вантажівок та легкових авто.

- Автошлях М 14 - автомобільний шлях міжнародного значення в Україні.

- Обласні дороги, такі як Т-16-17 (Одеса - Бочмани - Красносілка), що слугують для транзиту вантажного транспорту в напрямку портів Одеси та Чорноморська.

- Доступ до залізничної мережі: найближча станція - в Одесі або Бочманах (частина Одеської залізниці), з можливістю вантажних перевезень.

Ці маршрути роблять громаду привабливою для логістики, але створюють навантаження на місцеві дороги.

Земельні ділянки на яких планується розміщення вітроелектрогенеруючої установки з півночі та заходу межують з автодорогою, що має виїзд на Автошлях М 14, що забезпечує зручний доступ легкового та вантажного автотранспорту до території планування.

Проектні обмеження у використанні існуючих земельних ділянок, що розглядаються при детальному плануванні, встановлюються відповідно проектному цільовому призначенню - «14.01 Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій».

Ці обмеження визначаються відповідно до Додатку 6 «Перелік обмежень щодо використання земель та земельних ділянок» до «Порядку ведення Державного земельного кадастру», Затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051.

Розташована у функціональній зоні територія, відповідно до додатків 59 (Класифікатор видів цільового призначення земельних ділянок) та 60 (Класифікатор видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок) до

Постанови КМУ №1051 від 17 жовтня 2012 р. «Порядок ведення Державного земельного кадастру», відноситься до підгрупи 2, класу виду функціонального призначення території 02, підкласу 04.

Код виду функціонального призначення території – 20200.0 «території об'єктів інженерної інфраструктури».

В проектному використанні, мають бути встановлені наступні обмеження: цільове призначення сформованих земельних ділянок може відповідати кодам 08.01; 10.10; 11.04; 13.01; 13.03; 13.05; 14.01; 14.02; 14.05; 14.06, щодо переважних (основних) видів цільового використання земельних ділянок та 03.14; 04.10; 05.01; 11.07, щодо супутніх видів цільового використання визначених у Додатку 59 до ПКМУ №1051, але, оскільки встановлюється 14.01 Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій, то обмеженням щодо цього конкретного коду.

Проектне використання території, що встановлене «Рішенням Красносільської сільської ради Одеського району Одеської області №1440-VIII від 30 жовтня 2025 року «На розроблення детального плану території забудови земельних ділянок з кадастровими номерами: 5122782600:01:002:4082, 5122782600:01:002:1064, 122782600:01:002:4060, 5122782600:01:002:4059 для будівництва електростанцій відновлювальних джерел енергії» – не суперечить обмеженням, що встановлюються. Можливість розміщення об'єктів на приаеродромної території регламентовано нормативним актом «Порядок визначення у містобудівних умовах та обмеженнях граничної висоти і планувальних обмежень забудови земельних ділянок на приаеродромної території та інформаційної взаємодії з цією метою» та «Порядок встановлення обмежень використання приаеродромної території», які затверджені постановою Кабінету Міністрів України від 23 грудня 2021 р. №1427.

Земельні ділянки, які за результатами детального плану можуть бути сформовані для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій, розташовані у функціональній зоні, що має наступне переважне (основне) функціональне призначення території:

- підгрупи 2;
- класу виду функціонального призначення території 02;
- підкласу 04;
- код виду функціонального призначення території – 20200.0 «території об'єктів інженерної інфраструктури»;
- цільове призначення земельних ділянок визначається як «14.01 Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій».

Проектом передбачено розміщення вітроелектрогенеруючої установки - ВЕУ V163–4,5 МВт 50/60 Гц.

Вітроенергетична установка (ВЕУ) Vestas V163-4,5 МВт — це трилопатева турбіна з горизонтальною віссю обертання, розроблена для середніх та слабких вітрових умов.

Вона входить до платформи Vestas 4 МВт, використовуючи модульний підхід та перевірені технології.

ВЕУ V163-4,5 МВт розроблена для досягнення високого річного виробництва енергії (АЕР) на майданчиках з обмеженнями щодо потужності підключення до мережі, характерними для деяких регіонів США, Латинської Америки, Південної Африки та Південної Європи;

- фотоелектричних модулів загальною площею 6 га, розділені на частини, кожна з яких складає до 2 га, що забезпечує відповідне навантаження на кожну з інвентарних станцій біля 1 МВт;

- підкранових та складських площадок для монтування ВЕУ (тимчасові);
- проїздів для організації руху транспорту в межах території планування;
- пристанційний вузол, що має забезпечувати трансформацію показників електричної енергії отриманої з інвентарних станцій в показники, що забезпечать передачу електричної енергії у відповідну загальну мережу (перемінний струм напругою 35 кВ чи 110 кВ);

- інверторні станції – пристрої що отримують електричну енергію безпосередньо з фотоелементів та передають її далі; - пункт пропуску та охорони;

- резервуари з технічною водою, пожежні щити – біля кожної з груп інвентарних станцій;

- біотуалет типу «Біотал» - модель що сертифікована в Україні мінімального обсягу;

- підключення до всіх необхідних комунікацій.

Техніко-економічні показники

Нп/п	Найменування показника	Площа м2
I	Загальна площа земельних ділянок	73999
	що передбачаються для розміщення та експлуатації ВЕУ та СЕС	
II	Площа забудови	1899
III	Фотоелектричні модулі	59522
IV	Зелені насадження	3643
V	Площа доріг, проїздів, покриття тротуарної плитки	8935

В обговоренні прийняв участь Зухін Д.О.

Рецензія позитивна.

Голосування: за те, щоб рекомендувати до подальшого затвердження проєкт містобудівної документації – **Детальний план території забудови земельних**

ділянок з кадастровими номерами: 5122782600:01:002:4082, 5122782600:01:002:1064, 122782600:01:002:4060, 5122782600:01:002:4059 для будівництва електростанцій відновлювальних джерел енергії, в межах Красносільської сільської територіальної громади Одеського району Одеської області (за межами населеного пункту) з урахуванням зауважень Головного управління ДСНС України в Одеській області - 9, проти - 0, утримався - 1.

Вирішили: рекомендувати до подальшого затвердження проєкт містобудівної документації – Детальний план території забудови земельних ділянок з кадастровими номерами: 5122782600:01:002:4082, 5122782600:01:002:1064, 122782600:01:002:4060, 5122782600:01:002:4059 для будівництва електростанцій відновлювальних джерел енергії, в межах Красносільської сільської територіальної громади Одеського району Одеської області (за межами населеного пункту) з урахуванням зауважень Головного управління ДСНС України в Одеській області.

По другому питанню порядку денного слухали Салієнко Сергія Вадимовича.

Доцільність розроблення детального плану території обумовлена інвестиційними пропозиціями щодо будівництва, обслуговування об'єктів інженерної, енергетичної інфраструктури (вітроелектрогенеруючих установок - ВЕУ) в адміністративних межах Овідіопольської територіальної громади (за межами населеного пункту села Миколаївка), на 8 земельних ділянках з кадастровими номерами 5123782500:01:001:0429, 5123782500:01:001:0435, 5123782500:01:001:0441, 5123782500:01:001:0432, 5123782500:01:001:0439, 5123782500:01:001:0430, 5123782500:01:001:0437, 5123782500:01:001:0443, що належать ТОВ «ГРУНДЕКС» на праві власності.

Для вище вказаних земельних ділянок планується зміна цільового призначення на «14.01 Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій». Метою розроблення детального плану території є визначення планувальних рішень забудови, розміщення елементів інфраструктури, що необхідна для обслуговування об'єктів містобудування, та зміни цільового призначення на 8 земельних ділянок в адміністративних межах Овідіопольської територіальної громади (за межами населеного пункту села Миколаївка) з кадастровими номерами 5123782500:01:001:0429, 5123782500:01:001:0435, 5123782500:01:001:0441, 5123782500:01:001:0432, 5123782500:01:001:0439, 5123782500:01:001:0430, 5123782500:01:001:0437, 5123782500:01:001:0443, що належать ТОВ «ГРУНДЕКС».

Перший етап – проєкт охоплює простір, що складається переважно з земель сільськогосподарського призначення площею орієнтовно 85 га.

Враховуючи, що переважна більшість території відображає території сільськогосподарського призначення на яких не планується розміщення ВЕУ чи елементів транспортної та/або інженерної інфраструктури, а інформативність

цих елементів відносно елементів «Вітропарку» наближається до нуля, територією розробки вважається:

1. Ділянки для розміщення ВЕУ
2. Ґрунтові дороги, які поєднують ці ділянки та які можуть бути використані для транспортного сполучення між ділянками ВЕУ та прокладання інженерних комунікацій.
3. Територія, що оточує перелічені раніше елементи (власне «Вітропарку») відповідно до законодавства.

Другий етап – відмінності даної території полягають в тому, що в безпосередній близькості знаходяться точки підключення до постачання генерованої електроенергії до загальної мережі.

Третій етап та четвертий етап описано в відповідному розділі.

Одним з найважливіших елементів комплексної оцінки є визначення якісного складу ґрунтового покриву на території планування.

З метою визначення наявності ґрунтів, які відносяться до «особливо цінних» використані дані Схеми землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель Овідіопольського району в розрізі території сільських, селищних, міських рад.

Головним об'єктом містобудівного проектування є територія в адміністративних межах Овідіопольської територіальної громади (за межами населеного пункту села

Миколаївка) Одеського району Одеської області а саме сформовані земельні ділянки з кадастровими номерами:

- 5123782500:01:001:0429, площею 0,3375 га;
- 5123782500:01:001:0430, площею 0,3375 га;
- 5123782500:01:001:0432, площею 0,3375 га;
- 5123782500:01:001:0435, площею 0,3375 га;
- 5123782500:01:001:0437, площею 0,3375 га;
- 5123782500:01:001:0439, площею 0,3375 га;
- 5123782500:01:001:0441, площею 0,3375 га;
- 5123782500:01:001:0443, площею 0,3375 га.

Об'єктом розробки даного проекту детального плану є територія яка включає 8 земельних ділянок, загальною площею 2,7 га та територія що їх оточує для розміщення елементів інфраструктури, що необхідна для обслуговування об'єктів містобудування та утворення санітарно-захисних зон вітроелектрогенеруючих установок.

Територія, що досліджується при розробці містобудівної документації, межує:

- з півночі – землі Маяківської територіальної громади;
- з півдня та заходу – землі Овідіопольської територіальної громади;
- зі сходу - землі Вигодянської територіальної громади;
- з заходу - землі Дальницької територіальної громади.

В межах проектування, немає природоохоронних, ландшафтно-рекреаційних територій та рекреаційних зон.

На території детального планування відсутні охоронні зони територій та об'єктів природно-заповідного фонду.

Проектні обмеження у використанні існуючих земельних ділянок, що розглядаються при детальному плануванні, встановлюються відповідно проектному цільовому призначенню - «14.01 Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій».

Земельні ділянки, які за результатами detailного плану можуть бути сформовані для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій, розташовані у функціональній зоні, що має наступне переважне (основне) функціональне призначення території:

- підгрупи 2;
- класу виду функціонального призначення території 02;
- підкласу 04;
- код виду функціонального призначення території – 20200.0 «території об'єктів інженерної інфраструктури»;
- цільове призначення земельних ділянок визначається як «14.01 Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій».

Територію detailного планування планується використовувати для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій.

Відповідно до цього, проектом передбачено розміщення:

- вітроелектрогенеруючих установок - ВЕУ V162-6.2MW 50/60Hz; - підкранових площадок;
- проїздів для організації руху транспорту в межах території планування;

Доступ автотранспорту до проектних земельних ділянок забезпечується з *Автошляху Т 1625* — автомобільний шлях територіального значення в Одеській області, який проходить територією Роздільнянського та Одеського районів через пункт контролю Кучурган — Біляївку — Маяки — Овідіополь.

ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ

Техніко-економічні показники (ВЕУ33,5123782500:01:001:0441)

Нп/п	Найменування показника	Площа м2
I	Загальна площа земельної ділянки що передбачається для будівництва, обслуговування об'єктів інженерної, енергетичної інфраструктури (вітроелектрогенеруючих установок - ВЕУ)	3375
II	Основа вітроелектрогенеруючої установки	459
III	Підкранова площадка	611
IV	Територія для складання родючого	200

шару ґрунту

V

Площа проїздів, проходів

2105

В обговоренні прийняв участь Зухін Д.О.

Рецензія позитивна.

Голосування: за те, щоб рекомендувати до подальшого затвердження проєкт містобудівної документації – **Детальний план території земельних ділянок в адміністративних межах Овідіопольської територіальної громади Одеського району Одеської області (за межами населеного пункту села Миколаївка)** з урахуванням зауважень Головного управління ДСНС України в Одеській області - 9, проти - 0, утримався - 1.

Вирішили: рекомендувати до подальшого затвердження проєкт містобудівної документації – **Детальний план території земельних ділянок в адміністративних межах Овідіопольської територіальної громади Одеського району Одеської області (за межами населеного пункту села Миколаївка)** з урахуванням зауважень Головного управління ДСНС України в Одеській області .

Голова Ради

Секретар Ради



Надія БЕЛЕНКО

Вікторія ЗЕЛІНСЬКА