



**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 №2  
засідання  
АРХІТЕКТУРНО-МІСТОБУДІВНОЇ РАДИ  
від 06.02.2026 в онлайн-форматі в додатку «Zoom»**

На засіданні архітектурно-містобудівної ради (далі - Рада) присутні:  
Соснова О.Л. – заступник голови Ради, Зелінська В.В. - секретар Ради,  
Берман О.О., Воробйова О.В., Єрохіна Н.О., Зухін Д.О., Очинський О.М.,  
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 Ради попередила присутніх про наявність певних обмежень відповідно до п.п. 4.4, 4.5 Положення про архітектурно-містобудівну раду при управлінні з питань містобудування та архітектури Одеської обласної державної адміністрації, затвердженого розпорядженням голови Одеської обласної державної адміністрації від 27.03.2017 №219/А-2017 та недопущення дій в умовах конфлікту інтересів).

1. Детальний план частини території Авангардівської селищної територіальної громади Одеського району Одеської області, для розміщення об'єктів комерційного, торгово-логістичного (логістичний центр) та складського призначення, в межах земель за кодом КОАТУУ 5123783500 та за кодом КОАТУУ 5123755200.

**Замовник:** Авангардівська селищна рада Одеського району Одеської області.

**Проектувальник:** ФОП Сурова О.С.

**Доповідач:** Сурова Олеся Сергіївна.

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

Детальним планом території деталізується планувальна організація і розвиток частини території за межами населеного пункту Авангард в периферійній зоні, в районі недобудованої обхідної автомобільної дороги «Обхід с. Сухий Лиман».

Площа території, що підлягає детальному плануванню, складає орієнтовно 19 га та складається з земельних ділянок за кадастровими номерами 5123755200:01:002:0146, 5123783500:01:001:1156, 5123783500:01:001:1018, 5123783500:01:001:1016 та 5123783500:01:001:1017.

Основними цілями розроблення містобудівної документації на місцевому рівні є:

- передбачити будівництво об'єктів комерційного, торгово-логістичного (логістичний центр) та складського призначення;

- визначити види функціонального призначення території за кодами та видами функціонального призначення територій «20603.0» - «території логістичних центрів, складів та баз», «10205.0» - «території закладів торгівлі, громадського харчування та побутового обслуговування» та «20300.0» - «території вулиць та доріг»;

- передбачити організацію під'їзної дороги на територію проєктованих об'єктів;

- передбачити улаштування смуги озеленення спеціального призначення;

- уточнити межі всіх обмежень у використанні земель згідно із законодавством, державними будівельними нормами, санітарно-гігієнічними нормами, спеціальною документацією.

Земельні ділянки, щодо яких розробляється детальний план території, сформовані та розташовані на землях Авангардівської селищної територіальної громади на межі з територією Авангард в периферійній зоні, в районі будівництва обхідної автомобільної дороги «Обхід с. Сухий Лиман» що представлена територією промислового ринку «7 кілометр» на північ від ділянок на відстані 1 км.

На південь від ділянки простягаються сільськогосподарські угіддя та невеликі населені пункти, найближча житлова забудова розташована на відстані 0,2 км на захід в межах села Сухий Лиман; на схід від ділянки проходить залізнична лінія, яка сполучає територію з станцією Одеса-Західна та територія «садового товариства».

Це важлива транспортна артерія, що забезпечує логістичні зв'язки з іншими регіонами; на захід від ділянки знаходяться лісосмуги та сільськогосподарські угіддя.

Територія поділена недобудованою об'їзною дорогою міста Одеса.

Територія, що підлягає детальному плануванню, має стратегічні переваги для розвитку промислових і логістичних об'єктів завдяки своєму вигідному розташуванню, формі та площі.

Вона забезпечує легкий доступ до ключових транспортних маршрутів, сприяє економічному зростанню та приваблює потенційних інвесторів.

Це робить її оптимальним місцем для розміщення запланованих об'єктів, що сприятиме розвитку селища Авангард і регіону в цілому.

Територія обмежена:

- з півдня - на відстані 4,8 метрів земельними ділянками з кадастровими номерами 5123783500:01:001:1021, 5123783500:01:001:1752, 5123783500:01:001:1019 за кодом "01.01 Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва";

- заходу - на відстані 20 метрів земельною ділянкою з кадастровим номером 5123783500:01:001:1013 за кодом "01.01 Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва";

- зі сходу - межує територія садового товариства.

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

- газоповід - наземний та підземний, місцевий;

В межах території земельних ділянок, щодо якої розробляється детальний план території, відсутні підприємства та заклади обслуговування населення. Територія детального планування не забудована, та використовується як сільськогосподарське призначення.

В межах земельних ділянок, щодо яких розробляється детальний план території, відсутні житлові будинки. Відстань до найближчого житлового будинку складає 0,2 км на захід.

Також, відсутні ділові центри та інноваційні об'єкти.

Найближчий інноваційний об'єкт, що займається виробництвом дитячих іграшок, знаходиться на відстані 1,82 км на північний схід, по провулку 3-й Аеропортовський в межах міста Одеса.

В межах земельних ділянок, щодо яких розробляється детальний план території, відсутні виробничі об'єкти.

Але, на відстані 0,035 км, на захід від території, щодо якої розробляється детальний план, розташовані складські приміщення.

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

Це оточення формує локальне промислове ядро, на яке проєктована територія орієнтується функціонально та логістично.

Планування території, що відведена під розміщення об'єктів складського призначення, враховує гуманітарні аспекти у частині забезпечення базових потреб користувачів транспортного коридору, а також створення безпечного, інклюзивного та соціально чутливого середовища.

Ключові принципи та підходи:

- **забезпечення базових умов для громадського здоров'я.**

Передбачається створення належних умов для дотримання санітарно-гігієнічних норм — влаштування туалетів, душових, пунктів відпочинку, а також доступу до питної води;

- **інклюзивність та доступність.** Всі об'єкти (адміністративні будівлі) (санвузли, точки обслуговування, зони відпочинку) мають бути доступними для осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп;

- **безпека та громадський порядок.** Територія планується з урахуванням вимог до організації відеоспостереження, освітлення, та можливості оперативного реагування служб охорони чи поліції, що сприятиме зниженню ризиків для відвідувачів;

- **підтримка гендерної рівності.** Проектні рішення враховують потреби різних категорій користувачів, включаючи окремі санітарні зони для жінок і чоловіків, кімнати матері й дитини;

- **соціальна нейтральність і стійкість.** Об'єкти складського та адміністративного улаштування можуть тимчасово слугувати як укриття або пункти базової підтримки в разі надзвичайних ситуацій (наприклад, збройної агресії, стихійних лих, евакуації).

В межах земельних ділянок, щодо яких розробляється детальний план території, об'єкти культурної спадщини, їх території та зони охорони пам'яток культурної спадщини не зафіксовані.

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;
- 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.

Вулично-дорожня мережа. 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.

Озеленення, ландшафт та водовідведення. 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.

На території проектування відсутні території та об'єкти природно-заповідного фонду, а також території, зарезервовані до подальшого заповідання. Ділянки не відносяться до земель лісогосподарських зон, територій історико-культурного, природо-заповідного, рекреаційного чи оздоровчого призначення.

Територія, що підлягає детальному плануванню, не потрапляє в межі ландшафтно-маршрутних коридорів.

Статус проєктованої території. Територія, охоплена цим детальним планом, не входить до переліку пошкоджених або відновлюваних у межах повоєнної відбудови, не є замінованою, а також не передбачає реалізації державних програм реконструкції.

Водночас вона має виражену інвестиційну привабливість і стратегічне функціональне значення, зумовлене такими чинниками:

- безпосереднє розташування поблизу транспортного коридору — траси М28-01 та майбутньої об'їзної дороги м. Одеса;
- потенціал для обслуговування транзитного вантажного потоку, з урахуванням близькості до аграрних, промислових та портових вузлів;
- просторовий зв'язок з ключовими інфраструктурними об'єктами регіону - містом Одеса, промринком «7 км», залізничною станцією Одеса-Західна, південними морськими портами.

Територія детального планування складається з двох окремих частин, що розділена вулицею Проектна.

**Перша частина (північна)** являє собою прямокутну ділянку площею 4.1495 га. Планується розмістити території закладів торгівлі, громадського харчування та побутового обслуговування, комплекс з п'яти окремих будівель

оптово-роздрібної торгівлі, адміністративно-офісної будівлі, комплексу інженерних будівель та споруд, тощо.

Даний комплекс планується будувати в першу чергу (3 роки).

**Основні показники:**

1. будівлі оптово-роздрібної торгівлі:

- габаритні розміри однієї будівлі оптово роздрібної торгівлі – 55м x 40 м;
- максимальна висота будівлі – 9 м;
- ангарного типу
- тип комплексу – спеціалізований;
- загальна площа будівлі – 2230 м<sup>2</sup>;
- кількість будівель – 5;
- об'єм зберігання продукції (загальна) – 60000 м<sup>3</sup>;
- потужність зберігання продукції – 1.450 т;
- потужність перевантаження – 250 т/добу;
- кількість перевантажених вантажних автомобілів – 75(загальна)

од./добу;

кількість легкових автомобілів, 20од./добу

кількість машино-місць, шт (4- легкових)(15- вантажних)

Площа вантажних майданчиків, 63м<sup>2</sup>

Структура зонування території включає:

- майданчик для стоянки великогабаритного транспорту - передбачено 76 паркувальних місць (орієнтовний розмір одного - 18 м × 3,5 м) з зручним під'їздом та маневреними зонами; (орієнтовний розмір одного - 5.5 м × 2,5 м ) з зручним під'їздом та маневреними зонами;

- зону об'єктів логістичної інфраструктури, яка включає: приміщення диспетчеризації, логістичні офіси та складські об'єкти; майданчики для перевантаження;

- 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.

**Друга частина (південна)** являє собою прямокутну ділянку сформовану з чотирьох земельних ділянок загальною площею 14.8618 га.

Планується розмістити логістичний комплекс з дванадцяти окремих будівель оптово- роздрібної торгівлі, адміністративно-офісної будівлі, комплексу інженерних будівель та споруд, тощо., та другої її частини – території логістичних центрів, складів та баз з дванадцяти окремих будівель оптово-

роздрібної торгівлі, адміністративно-офісної будівлі, комплексу інженерних будівель та споруд, тощо.

Даний комплекс планується будувати в 2 чергу (поділену на 4 етапи)(3-5 років).

**Основні показники:**

1. будівлі оптово-роздрібної торгівлі (складаються з двох типів будівель):

- габаритні розміри однієї будівлі – 43м x 35 м, та 55м x 40 м;
- максимальна висота будівлі – 9 м;
- ангарного типу
- тип комплексу – спеціалізований;
- загальна площа будівлі – 1500м та 2230;
- кількість будівель на вісій території – (24 загальна кількість будівель);
- об'єм зберігання продукції (загальна) – 48000 м<sup>3</sup>;
- потужність зберігання продукції (загально) – 57600 т;
- потужність перевантаження – 410 т/добу;
- кількість перевантажених вантажних автомобілів -

576

од./добу(загальна);

кількість легкових автомобілів, 100 од./добу;

кількість машино-місць, (96 загальна вантажних)(32- загальна легкових)

Площа вантажних майданчиків, 63м<sup>2</sup> Структура зонування території

включає:

- майданчик для стоянки великогабаритного транспорту - передбачено 76 паркувальних місць (орієнтовний розмір одного - 18 м × 3,5 м) з зручним під'їздом та маневреними зонами; (орієнтовний розмір одного - 5.5 м × 2,5 м) з зручним під'їздом та маневреними зонами;

- зону об'єктів логістичної інфраструктури, яка включає: приміщення диспетчеризації, логістичні офіси та складські об'єкти; майданчики для перевантаження;

- 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.

У межах проекту:

- закладено просторовий резерв для велосипедної інфраструктури, як елемент благоустрою території та безпечного пересування працівників і відвідувачів;

- планувальними рішеннями визначено можливість інтеграції локальних велосипедних маршрутів з потенційними міжселенними маршрутами в структурі громади;
- передбачено місця для встановлення велопарковок, у тому числі біля пунктів обслуговування тощо;
- враховано можливість використання легкого персонального транспорту (електросамокати, велосипеди, скутери) для пересування в межах об'єктів.

В обговоренні прийняв участь Салієнко С.В.

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 комерційного, торгово-логістичного (логістичний центр) та складського призначення, в межах земель за кодом КОАТУУ 5123783500 та за кодом КОАТУУ 5123755200 - 9, проти - 1, утримався - 0.

**Вирішили:** рекомендувати до подальшого затвердження проєкт містобудівної документації – Детальний план частини території Авангардівської селищної територіальної громади Одеського району Одеської області, для розміщення об'єктів комерційного, торгово-логістичного (логістичний центр) та складського призначення, в межах земель за кодом КОАТУУ 5123783500 та за кодом КОАТУУ 5123755200.

Голова Ради

Секретар Ради



  
Надія БЄЛЄНКО

  
Вікторія ЗЕЛІНСЬКА