



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 № 3
засідання
АРХІТЕКТУРНО-МІСТОБУДІВНОЇ РАДИ
від 06.03.2026 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., Крижантовська О.А., Пічуга Ю.О., Прокопов М.А., Салієнко С.В.,
Чикшеєв 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 частини території (в межах земельних ділянок за кадастровими номерами: 5123755200:01:002:0383, 5123755200:02:004:0281, 5123755200:02:004:0523, 5123755200:02:004:0563, 5123755200:02:004:0564) селища Авангард Одеського району Одеської області, для будівництва багатоповерхового житлового комплексу з об'єктами торгово-адміністративного, соціального та громадського призначення.

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».

2. Детальний план території в адміністративних межах Плахтіївської сільської територіальної громади «Для будівництва, обслуговування об'єктів інженерної, транспортної енергетичної інфраструктури».

Замовник: Плахтіївська сільська рада Одеського району Одеської області.

Генпроектувальник: ТОВ "Бюро проектування та експертизи".

Доповідач: Салієнко Сергій Вадимович.

Рецензент: Берман Олег Олександрович.

По першому питанню слухали Сурову Олесю Сергіївну.

Земельні ділянки, щодо яких розробляється детальний план території, сформовані та розташовані на землях Авангардівської селищної територіальної громади на території селища Авангард, в районі житлового масиву «7 Небо».

Найближча житлова забудова розташована на сході території, що підлягає детальному плануванню.

Ділянки, які входять в територію детального планування площею 11,92 га мають складну прямокутну форму з півночі на південний схід.

Територія обмежена:

- з півночі – частково на відстані $\approx 12,87$ м земельною ділянкою з кадастровим номером 5123755200:02:004:0202 «для розміщення та постійної діяльності Збройних Сил України» (код 15.01), частково на відстані $\approx 8,88$ м земельною ділянкою з кадастровим номером 5123755200:02:004:0375 «для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)» (код 02.01);
- з півдня – територією, що не надана у власність чи користування Авангардівської селищної територіальної громади;
- з заходу – частково від 18,7 м до 19,22 м земельною ділянкою з кадастровим номером 5123755200:01:002:0201 «для будівництва та експлуатації об'єктів комерційного, громадського та складського призначення у складі торговельно-складського комплексу для обслуговування жителів територіальної громади Овідіопольського району», частково на відстані від 17,86 м до 18,7 м земельною ділянкою з кадастровим номером 5123755200:01:002:0179 «для розміщення та експлуатації інших технічних засобів зв'язку» (код 13.03);
- зі сходу – примикають земельна ділянка з кадастровим номером 5123755200:02:004:0512 «для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)» (код 02.01) та земельна ділянка з кадастровим номером 5123755200:02:004:0288 «для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)» (код 02.01).

Територія детального планування не забудована, та використовується як землі житлової та громадської забудови.

В межах земельних ділянок, щодо яких розробляється детальний план території, наявні житлові будинки, на сході території.

Відсутні ділові центри та інноваційні об'єкти.

Планування території, що відведена під розміщення багатоповерхового житлового комплексу з об'єктами торгово-адміністративного, соціального та громадського призначення, враховує гуманітарні аспекти у частині забезпечення базових потреб мешканців, 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 (житлові будинки, школи, магазини, зони відпочинку) мають бути доступними для осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп — безбар'єрні входи, ліфти, пандуси, спеціалізовані паркомісця;
- безпека та громадський порядок. Територія планується з урахуванням вимог до організації відеоспостереження, зовнішнього освітлення, цілодобової охорони, а також можливостей оперативного реагування служб, що сприятиме зниженню ризиків для мешканців;
- підтримка гендерної рівності. Проектні рішення враховують потреби різних категорій користувачів, включаючи окремі санітарні зони, кімнати матері й дитини, дитячі та спортивні простори;
- соціальна нейтральність і стійкість. Об'єкти житлового та громадського призначення можуть тимчасово слугувати як укриття або пункти базової підтримки в разі надзвичайних ситуацій (збройної агресії, стихійних лих, евакуації).

Базовий пріоритет – створення комфортного та безпечного середовища для всіх категорій мешканців з урахуванням сучасних вимог до доступності, гігієни, гендерної рівності та реагування на надзвичайні виклики.

Перспективні рішення:

- підтримка сталої мобільності – передбачено облаштування велопарковок та інших елементів інфраструктури для мікромобільності відповідно до ДБН В.2.3-4:2015;
- можливість інтеграції з громадським транспортом – завдяки близькості до маршрутної мережі міжміського транспорту;
- інфраструктурне розвантаження регіону – створення соціальних зон зменшить транспортне навантаження на житлові вулиці та посилить мобільність агломераційної структури.

Очікувані результати впровадження планувальних рішень: оптимізація транспортних потоків; покращення зв'язності з регіональними маршрутами; зменшення впливу транспорту на житлову забудову; забезпечення комфортного простору для всіх категорій користувачів.

Територія має всі передумови для формування локального житлово-соціального центру регіонального значення, що інтегрується у транспортну структуру півдня Одеської області.

Територія, що охоплена детальним планом, передбачає формування багатоповерхової житлової забудови як розширення ЖК «Сьоме Небо» з інтеграцією об'єктів торгово-адміністративного, соціального та громадського призначення.

Функціональне призначення — створення сучасного житлового середовища з повноцінною інфраструктурою для постійного проживання.

Зокрема, на території передбачається розміщення:

- багатоповерхових житлових будинків (6-9 етажей);
- ліцею, з підрозділами початкової школи та гімназійних (5-х-9-х) класів на 24 класів;
- об'єктів торгівлі, громадського харчування та побутового обслуговування (які розміщені на перших поверхах житлових будинків);
- комерційна будівля;
- два вбудовані дитячі садочки (по 75 дітей);
- зелених зон, дитячих та спортивних майданчиків, рекреаційних просторів;
- паркувальних зон, пішохідних та велосипедних шляхів.

Житлова забудова в межах Авангардівської селищної територіальної громади зосереджена в селищі Авангард та в існуючому масиві «Сьоме Небо» (переважно багатоповерхова забудова).

Територія детального плану безпосередньо інтегрується з цим масивом, доповнюючи його новою чергою та соціальними об'єктами, що задовольняють потреби мешканців без конфліктів з оточенням.

Соціальна інфраструктура громади (освітні, медичні, адміністративні та культурні заклади) зосереджена в селищі Авангард та частково в місті Одеса, з яким територія має зручне транспортне сполучення.

Проект додає ключовий елемент - нову школу та дитячі садки, посилюючи освітній потенціал та зменшуючи навантаження на існуючі заклади.

В межах території передбачено підключення до інженерних мереж:

- електропостачання - за рахунок наявних ліній;
- водопостачання - за рахунок наявних водопроводів;
- газопостачання - можливість підключення до локальної газової інфраструктури;

- водовідведення та дощова каналізація - запроектовані згідно з вимогами нормативів, із врахуванням напрямків поверхневого стоку;
- телекомунікації - можливе підключення до існуючих волоконно-оптичних ліній зв'язку.

У проекту детального плану території визначені містобудівні умови.

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
	Територія :					
	ТЕРИТОРІЯ В МЕЖАХ ПРОЕКТУ, У ТОМУ ЧИСЛІ:	га/%	11,92/100	11,92/100	11,92/100	11,92/100
1.1	ТЕРИТОРІЇ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ	га/%	5,03/42,2	11,92/100	11,92/100	11,92/100
	- території житлової садибної забудови	га/%	5,03/42	-	-	-
	- території житлової багатоквартирної забудови	га/%	-	11,92/100	11,92/100	11,92/100
2.1	ТЕРИТОРІЇ ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ	га/%	6,89/57,8	-	-	-
	- території закладів торгівлі	га/%	6,89/57,8	-	-	-
2	Населення					
	Чисельність населення, всього, у тому числі:	тис. осіб	2,5	6,02	6,02	6,02
	- у багатоквартирній забудові	тис. осіб	2,5	6,02	6,02	6,02

3	Житловий фонд					
	Житловий фонд, всього, у тому числі:	тис.м ² загальної площі	44,6	127,1	127,1	127,1
	- багатоквартирна	тис.м ² загальної площі, кількість квартир	44,6	127,1	127,1	127,1
4	Середня житлова забезпеченість, у тому числі:	м ² /особу	17,8	21,1	21,1	21,1
	- у багатоквартирній забудові	м ² /особу	17,8	21,1	21,1	21,1
	Вибуття житлового фонду	тис.м ² загальної	0			
		площі, кількість квартир. кількість садиб		0	0	0
5	Житлове будівництво, всього:	тис.м ² загально ї площі, кількість квартир, кількість садиб	44,6/1000	127.1/2408	127.1/2408	127.1/2408
6	Житлове будівництво за рахунок проведення реконструкції існуючої забудови	тис.м ²	0	0	0	0

7	Установ та підприємств обслуговування					
	Заклади дошкільної освіти	місць	0	150	150	150
	Заклади загальної середньої освіти	учнів	0	680	680	680
8	Вулична-дорожня мережа та міський пасажирський транспорт					
	Протяжність вулично-дорожньої мережі,	км	0,5	0,5	0,5	0,5
	всього (існуюча, будівництво), у тому числі:					
	- житлові вулиці	км	0,5	0,5	0,5	0,5
	Кількість пішохідних переходів	од.	0	0	0	0
	Щільність вулично-дорожньої мережі, всього:	км/км ²	0,042	0,042	0,042	0,042
9	Протяжність ліній наземного громадського транспорту (по осях вулиць) всього, у тому числі:	км	0	0	0	0
10	Довжина мережі велосипедних доріжок	км	0	0	0	0
	Відкриті автостоянки для постійного (тимчасового) зберігання легкових автомобілів	маш.-місць	150	527	527	527
11	Інженерне обладнання					
	Водопостачання					

	Сумарний об'єм водопостачання, всього	тис.м³/добу	493,750	1321,24	1321,24	1321,24
	- господарсько-побутові потреби (житлова зона)	тис.м³/добу	493,750	1188,95	1188,95	1188,95
	- для поливу	тис.м³/добу	0	103,69	103,69	103,69
	- господарсько-побутові потреби	м³/добу				
	(об'єкти громадського обслуговування)		0	28,6	28,6	28,6
	Водовідведення					
	Сумарний об'єм стічних вод, всього:	тис.м³/добу	493,750	1217,55	1217,55	1217,55
	- господарсько-побутові потреби (житлова зона)	тис.м³/добу	493,750	1188,95	1188,95	1188,95
	- господарсько-побутові потреби (об'єкти громадського обслуговування)	тис.м³/добу	0	28,6	28,6	28,6
	Електропостачання					
	Сумарне споживання електропостачання, всього	кВт/год	12000	28896	28896	28896
	Газопостачання					
	Сумарні витрати газу, всього	Гкал/год	12750	31184	31184	31184
12	Відходи					
	Тверді побутові	т/рік	912	2234	2234	2234
13	Пожежна безпеки					
	Кількість постів пожедепо	шт	0	1 (в межах селища Авангард)	1 (в межах селища Авангард)	1 (в межах селища Авангард)

	у тому числі, кількість спецавтомобілів	шт	0	1	1	1
14	Інженерна підготовка та благоустрій					
	Розрахункова кількість дощових та талих	тис. м³/рік	0	30,6		30,6
	снігових вод, що стікають з території водозбірних басейнів				30,6	
	Протяжність закритих стоків	км	0	0,1909	0,1909	0,1909

В обговоренні прийняв участь Салієнко С.В.

Рецензія позитивна.

Голосування: за те, щоб рекомендувати до подальшого затвердження проект містобудівної документації – Детальний план частини території (в межах земельних ділянок за кадастровими номерами: 5123755200:01:002:0383, 5123755200:02:004:0281, 5123755200:02:004:0523, 5123755200:02:004:0563, 5123755200:02:004:0564) селища Авангард Одеського району Одеської області, для будівництва багатоповерхового житлового комплексу з об'єктами торгово-адміністративного, соціального та громадського призначення - 8, проти - 0, утримався - 1.

Вирішили: рекомендувати до подальшого затвердження проект містобудівної документації – Детальний план частини території (в межах земельних ділянок за кадастровими номерами: 5123755200:01:002:0383, 5123755200:02:004:0281, 5123755200:02:004:0523, 5123755200:02:004:0563, 5123755200:02:004:0564) селища Авангард Одеського району Одеської області, для будівництва багатоповерхового житлового комплексу з об'єктами торгово-адміністративного, соціального та громадського призначення.

По другому питанню слухали Салієнко Сергія Вадимовича.

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 4 земельних ділянках з кадастровими номерами 5124584900:01:002:1111, 5124583200:01:001:1586 , 5124584900:01:003:1637 та 5124587700:01:002:0358.

Головним об'єктом містобудівного проектування є територія в адміністративних межах Плахтіївської сільської ради Білгород - Дністровського району Одеської області а саме сформовані земельні ділянки з кадастровими номерами:

- 5124584900:01:002:1111, площею 12 га;
- 5124583200:01:001:1586, площею 1 га;
- 5124584900:01:003:1637, площею 1 га;
- 5124587700:01:002:0358, площею 1 га.

Об'єктом розробки даного проекту детального плану є територія яка включає 4 земельні ділянки, загальною площею 15 га на яких планується розміщення трансформаторних підстанцій ВЕУ.

Загальна площа, що досліджується при розробці містобудівної документації – 15 га.

Земельні ділянки, що розглядаються межують:

- земельна ділянка з кадастровим номером 5124584900:01:002:1111 межує:

- а) з півночі - Успенівська сільська територіальна громада;
- б) з півдня - земельна ділянка з кадастровим номером 5124584900:01:002:0997;
- в) з заходу - земельна ділянка з кадастровим номером 5124584900:01:002:1014;
- г) зі сходу - землі Плахтіївської територіальної громади;

- земельна ділянка з кадастровим номером 5124583200:01:001:1586 межує:

- а) з півночі – землі Плахтіївської територіальної громади;
- б) з півдня – земельна ділянка з кадастровим номером 5124583200:01:001:0335;
- в) з заходу - земельна ділянка з кадастровим номером 5124583200:01:001:0321;
- г) зі сходу – землі Плахтіївської територіальної громади;

- земельна ділянка з кадастровим номером 5124584900:01:003:1637 межує:

- а) з півночі, сходу та заходу – землі Плахтіївської територіальної громади;
- б) з півдня - земельна ділянка з кадастровим номером 5124584900:01:003:1335;

- земельна ділянка з кадастровим номером 5124587700:01:002:0358 межує:

- а) з півночі, півдня та заходу – землі Плахтіївської територіальної громади;
- б) зі сходу земельна ділянка з кадастровим номером 5124587700:01:002:0177.

Сучасне використання земель визначається цільовим призначенням земельних ділянок розташованих в межах території детального планування, яке переважно є 01.01 «Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва».

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

Території Смарагдової мережі («Sarata», код UA0000474, яка на офіційно-му веб-сайті Бернської конвенції (<https://emerald.eea.europa.eu>), позначена як пропонована територія Смарагдової мережі. 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.

Наразі, на території планування, виробнича забудова основних промислових, сільськогосподарських, лісгосподарських, рибгосподарських, транспортно-складських, комунальних та інших підприємств не знаходиться.

На території ділянок на яких планується розміщення трансформаторних підстанцій ВЕУ, об'єктів культурної спадщини та охоронних зон об'єктів культурної спадщини не виявлено.

На території планування відсутні інженерно-захисні споруди. Максимальна абсолютна відмітка – «102,80» метрів над рівнем моря. Мінімальна абсолютна відмітка – «57,48» метрів над рівнем моря.

На території детального планування рослинність (окрім сільськогосподарської продукції та лісосмуг) переважно відсутня.

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 «14.02 «Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної та теплової енергії».

Земельні ділянки з кадастровими номерами 5124584900:01:002:1111, 5124583200:01:001:1586 , 5124584900:01:003:1637 та 5124587700:01:002:0358 планується використовувати для будівництва, обслуговування об'єктів інженерної, транспортної енергетичної інфраструктури, а саме, трансформаторних підстанцій ВЕУ.

Відповідно до цього, проектом передбачено розміщення:

- однієї підстанції видачі потужності 110/400 кВ площею 9 га;
- трьох підстанцій видачі потужності 35/110 кВ площею 0,6 га

кожна.

На території підстанцій запроектовано:

- відкриті розподільчі пристрої (вру);
- силові трансформатори (тр);
- закриті пункти керування (зпк);
- склади;
- генераторні (генер.);
- будівлі релейних панелей (брп);
- маслозбірники (мз);
- освітлювальні вишки з громозводом;
- резервуари з технічною водою (пв).

Додаткові об'єкти для обслуговування підстанцій:

- прохідна;
- біотуалет;
- місце розміщення контейнерів для збору твердих побутових

відходів;

- місця для паркування;
- артезіанські свердловини.

Техніко-економічні показники

Техніко-економічні показники по ділянці для розміщення ТП 110/400кВ, кадастровий номер 5124584900:01:002:1111		
Нп/п	Найменування показника	Площа м2
I	Загальна площа території планування	119999,58
II	Площа забудови	90217,72
III	Зелені насадження	21169,52
IV	Площа доріг, проїздів, покриття тротуарної плитки	8612

Техніко-економічні показники по ділянці для розміщення ТП 35/110кВ, кадастровий номер 5124583200:01:001:1586		
Нп/п	Найменування показника	Площа м2
I	Загальна площа території планування	10000,57

II	Площа забудови	6123,32
III	Зелені насадження	2687,86
IV	Площа доріг, проїздів, покриття тротуарної плитки	1189

Техніко-економічні показники по ділянці для розміщення ТП 35/110кВ, кадастровий номер 5124584900:01:003:1637		
Нп/п	Найменування показника	Площа м2
I	Загальна площа території планування	10000,57
II	Площа забудови	6122,93
III	Зелені насадження	2745,71
IV	Площа доріг, проїздів, покриття тротуарної плитки	1132

Техніко-економічні показники по ділянці для розміщення ТП 35/110кВ, кадастровий номер 5124587700:01:002:0358		
Нп/п	Найменування показника	Площа м2
I	Загальна площа території планування	9999,94
II	Площа забудови	6122,83
III	Зелені насадження	2783,17
IV	Площа доріг, проїздів, покриття тротуарної плитки	1094

Рецензія позитивна.

Голосування: за те, щоб рекомендувати до подальшого затвердження проєкт містобудівної документації – Детальний план території в адміністративних межах Плахтіївської сільської територіальної громади «Для будівництва, обслуговування об'єктів інженерної, транспортної енергетичної інфраструктури» - 7, проти - 0, утримався - 1.

Вирішили: рекомендувати до подальшого затвердження проєкт містобудівної документації – Детальний план території в адміністративних межах Плахтіївської сільської територіальної громади «Для будівництва, обслуговування об'єктів інженерної, транспортної енергетичної інфраструктури».

Голова Ради

Секретар Ради



Надія БЄЛЕНКО

Вікторія ЗЕЛІНСЬКА