



ОДЕСЬКА ОБЛАСНА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ  
УПРАВЛІННЯ З ПИТАНЬ МІСТОБУДУВАННЯ ТА АРХІТЕКТУРИ  
проспект Шевченка, 4, м. Одеса, 65032, тел./факс (0482) 718-92-94,  
E-mail: oblarhitektura@od.gov.ua, вебсайт: <https://uma.od.gov.ua>, Код ЄДРПОУ 41150327

від \_\_\_\_\_ 20\_\_ р. № \_\_\_\_\_

На № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_ 20\_\_ р.

**ПРОТОКОЛ №4**  
**засідання**  
**АРХІТЕКТУРНО-МІСТОБУДІВНОЇ РАДИ**  
**від 20.03.2026 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., Очинський О.М., Пічуга Ю.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 території на земельні ділянки за кадастровими номерами: 5124182400:01:003:0536, 5124182400:01:003:0537, 5124182400:01:003:0538 (загальною площею - 9,6332 га), розташованих за межами населеного пункту с. Нагірне Ізмаїльського району Одеської області, для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій (сонячної електростанції).

**Замовник:** Ренійська міська рада Ізмаїльського району Одеської області.

**Проектувальник:** ТОВ «ПБ Базис».

**Доповідач:** Сурова О.С.

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

С доповіддю заслухали архітектора Сурову Олесю Сергіївну.

Земельні ділянки, щодо яких розробляється детальний план території, сформовані та розташовані на землях Ренійської міської територіальної громади в центральній зоні, в районі сформованого енергетичного та інженерного каркасу громади, згідно зі схемою планування території Ренійського району,

розробленою ДП «НДП Містобудування» у 2014 році та затвердженою рішенням Ренійської районної ради Одеської області від 11.12.2014 № 398/32-VI.

Поряд проходять існуючі лінії електропередач, а також розміщені ключові енергетичні вузли – ПС 110/35/6 кВ «Буджак» та ПС 35/10 кВ «Нагірне» (1×1,8 МВА + 1×2,5 МВА).

На південь від ділянок простягаються сільськогосподарські угіддя та невеликі населені пункти: найближча житлова забудова розташована на відстані приблизно 4,5 км на північний захід в межах села Нагірне; на схід від ділянок, на відстані близько 5 км, розташований населений пункт село Плавні.

Розміщення сонячної станції у зоні з низькою щільністю забудови та відсутністю житлових територій у безпосередній близькості мінімізує техногенний вплив і відповідає вимогам щодо дотримання санітарно-захисних розривів.

Східний інженерний коридор та мережі супутньої інфраструктури додатково підсилюють функціональну доцільність такого розміщення.

Запропоноване використання території узгоджується з положеннями стратегічного розвитку громади, які передбачають модернізацію електропостачання шляхом поєднання традиційних та відновлюваних джерел енергії, а також збільшення частки локальної генерації для скорочення втрат у мережах та підвищення енергетичної стійкості, зокрема села Нагірне та прилеглих населених пунктів.

Площа території, що підлягає детальному плануванню, складає орієнтовно 9,6332 га та складається з трьох земельних ділянок:

- 5124182400:01:003:0536 - площею 2.9832 га, з цільовим призначенням 01.01 для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, що знаходиться у приватній власності;
- -5124182400:01:003:0537 – 3.1932 га з цільовим призначенням 01.01 для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, що знаходиться у приватній власності;
- 5124182400:01:003:0538 – площею 3.4568 га з цільовим призначенням 01.01 для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, що знаходиться у приватній власності.

Безпосередня близькість до дороги С-162005 «Нагірне – Плавні» сприяє формуванню території, як техніко-інфраструктурного осередку громади, здатного підтримувати роботу енергетичних об'єктів та забезпечувати їх зв'язок з основними напрямками міжселищної мобільності.

Це також створює можливості подальшого розвитку, у тому числі покращення транспортного сервісу, розміщення суміжної виробничої та інженерної інфраструктури, що підсилює роль території в структурі просторового та економічного розвитку громади.

Функціональне оточення території формується переважно сільськогосподарськими угіддями та інженерними мережами, що забезпечує сприятливі умови для розміщення сонячної електростанції з мінімальним впливом на житлове середовище.

Найближча житлова забудова розташована на безпечній відстані, що відповідає вимогам щодо розміщення об'єктів відновлюваної енергетики.

Територія обмежена:

- з півночі та півдня – безпосередньо землями сільськогосподарського призначення приватної власності з цільовим призначенням 01.01 для ведення товарного сільськогосподарського виробництва;
- зі сходу та заходу – у безпосередній близькості лісовими захисними смугами та на відстані 5-27 м землями сільськогосподарського призначення приватної власності з цільовим призначенням 01.01 для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

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

- магістральний газопровід, з нормативною охоронною зоною – 300 м;
- зрошувальна система з насосними станціями;
- повітряні лінії електропередач 6 кВ 35кВ та 110 кВ;
- ПС 35/0,6 кВ «РНС-5», ПС 35/10 кВ «Нагірне» та ПС 110/35/6 кВ «Буджак».

В межах території земельних ділянок, щодо якої розробляється детальний план території, відсутні підприємства та заклади обслуговування населення.

В межах земельних ділянок, щодо яких розробляється детальний план території, відсутні житлові будинки.

Відстань до найближчого житлового будинку складає 4,5 км на захід у селі Нагірне.

Функціональне оточення території формують переважно сільськогосподарські угіддя та елементи інженерної інфраструктури, включно з діючими лініями електропередач, підстанціями та пов'язаними мережевими об'єктами.

Таке середовище створює локальний інженерно-інфраструктурний контур, до якого проєктована територія органічно інтегрується як майданчик для розвитку відновлюваної енергетики.

Розташування території поблизу ключових об'єктів енергетичної інфраструктури — ПС «Буджак» 110/35/6 кВ та ПС «Нагірне» 35/10 кВ, а також у безпосередній доступності до автомобільної дороги місцевого значення С- 162005 «Нагірне – Плавні», формує такі стратегічні переваги:

- **Енергетична містоутворююча функція.** Близькість до двох потужних підстанцій створює унікальні умови для формування енергетичного кластера. Територія може використовуватись для розміщення об'єкта локальної генерації з можливістю балансування навантажень, зменшення втрат у мережах та підвищення автономності периферійних зон громади. Відсутність житлової забудови у безпосередній близькості мінімізує потенційні обмеження та конфлікти використання;

- **Інженерно-інфраструктурна підтримка громади.** Територія розташована у зоні, де вже сформований значний обсяг інженерних мереж. Розміщення сонячної електростанції логічно інтегрується в наявний інженерний каркас, посилюючи функціональну взаємодію між об'єктами енергетики та

забезпечуючи стійкість енергопостачання для населених пунктів Нагірне, Плавні та прилеглих аграрних територій;

- **Підтримка аграрної економіки.** Оточення території сільськогосподарськими угіддями формує попит на стабільне електропостачання для аграрного виробництва. Сонячна електростанція може стати важливим елементом забезпечення енергоресурсами агрокластерів громади, включно з можливістю розвитку енергетично залежної аграрної логістики та переробки.

Просторові рішення, закладені у межах даного детального плану території, спрямовані на формування функціонально спеціалізованої зони відновлюваної енергетики, яка інтегрується до просторової структури Ренійської міської територіальної громади без втручання в житлову, рекреаційну чи соціальну забудову.

Розміщення сонячної електростанції є просторово обґрунтованим, оскільки територія межує переважно із сільськогосподарськими угіддями та інженерними мережами, а також розташована в зоні, де відсутні сельбищні функції, що відповідає принципу сумісності видів землекористування.

Територія сонячної електростанції логічно інтегрується до інженерного та енергетичного каркаса громади, посилюючи локальну генерацію, диверсифікуючи джерела електропостачання та створюючи додаткові резерви енергетичної безпеки.

Близькість до автомобільної дороги місцевого значення С- 162005 «Нагірне–Плавні» забезпечує зручний доступ для експлуатації, технічного обслуговування та логістичних операцій.

Відповідно до Регіональної схеми формування екологічної мережі Одеської області, затвердженої рішенням Одеської обласної ради від 20.05.2011 №136-VI та Схеми охорони навколишнього природного середовища Одеської області (розробник - ДП УДНДП «Діпромiсто», 2013 рік), зазначені території земельних ділянок, розташованих за межами населеного пункту с. Нагірне Ізмайльського району Одеської області, входять до складу Азово-Чорноморського природного коридору національної екологічної мережі та Нижньо-Дунайського регіонального екологічного коридору відповідно до Регіональної схеми формування екологічної мережі Одеської області, затвердженої рішенням Одеської обласної ради від 20.05.2011 № 136-VI.

Згідно Закону України «Про природно-заповідний фонд України» на території Ренійської міської територіальної громади розташований ландшафтний заказник загальнодержавного значення «Озеро Картал», який утворений Указом Президента України від 10.09.2019 № 679/2019.

Територія, що підлягає детальному плануванню, не відноситься до об'єктів та територій природно-заповідного фонду Одеської області та не входить до складу Смарагдової мережі відповідно до Конвенції про охорону дикої фауни та природних середовищ існування в Європі, яка має на меті охорону дикої флори і фауни та їхніх середовищ існування, на території проектування відсутні території та об'єкти природно-заповідного фонду, а також території, зарезервовані до подальшого заповідання.

На території розміщення об'єкту запроектовано підземну платформу розміром 2×8×3 м для збирання твердих побутових відходів із роздільними контейнерами для скла, паперу, пластику, металу та органіки.

Таке рішення дозволяє: зменшити поширення запахів; оптимізувати використання простору; покращити санітарний стан; полегшити сортування на місці та передачу вторинної сировини на переробку; знизити навантаження на полігони.

Водопостачання та водовідведення:

- водопостачання планується привозити в цистернах для наповнення резервуарів для пожежогасіння та потреб території. Питне водопостачання об'єкта передбачається здійснювати за рахунок привізної бутильованої води, що постачається централізовано спеціалізованими підприємствами з дотриманням вимог санітарного законодавства;

- водовідведення - інженерне водовідведення здійснюватиметься із застосуванням локальних очисних споруд; дощові та талі води відводитимуться природним шляхом через гравійне покриття з повною інфільтрацією в ґрунт. Поверхневий стік не формується, спеціальні мережі дощової каналізації не влаштовуються.

Головна планувальна вісь орієнтована у напрямку схід-захід.

Всі функціональні зони організовано за принципом лінійного сервісного обслуговування, з можливістю швидкого доступу до об'єктів дорожньої інфраструктури.

Уздовж цієї осі розміщуються:

- в'їзний контрольно-пропускний пункт(КПП) та внутрішньотериторіальний облаштовані для контролю доступу персоналу та транспорту на територію сонячної електростанції, з обов'язковим встановленням систем контролю та охорони;

- майданчики для транспорту: окремі зони для паркування та відстою службового легкового та обслуговуючого технічного транспорту (для потреб ремонту та логістики);

- місце розташування пункту охорони, невеликого офісного приміщення для оперативного персоналу та, за потреби, санітарно-побутових приміщень;

- розподільча підстанція, інверторні та трансформаторні станції, а також інші ключові вузли, необхідні для генерації та передачі електроенергії.

Вулично-дорожня мережа. Внутрішня мережа проїздів сформована з урахуванням:

- безконфліктного руху великогабаритного транспорту та зручного під'їзду для технічних потреб на території;

- оптимального з'єднання з існуючими транспортними шляхами зокрема, забезпечення підключення до траси С-162005;

- озеленення, ландшафт та водовідведення. Проектними рішеннями передбачено:

- локальні зелені насадження у зонах відпочинку та обслуговування персоналу;

- озеленення, ландшафт та водовідведення. Проектними рішеннями передбачено:
- локальні зелені насадження у зонах відпочинку та обслуговування персоналу;
- озеленення території заплановано тільки в межах робочої зони — безпосередньо під сонячними панелями. Для цього буде використана низькоросла рослинність (травостій/газон) для запобігання ерозії ґрунту та зменшення перегріву, без ризику затінення модулів;
- організацію поверхневого дощового водовідведення з використанням природного ухилу території на південний захід.

#### Основні техніко-економічні показники

| №  | Назва показника                                                                                        | Одиниця виміру | Існуючий стан | Значення проєктних 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. | <b>Територія, в тому числі:</b>                                                                        | га/%           | 9,6332 /100   | 9,6332 /100                              | 9,6332 /100                            | 9,6332 /100                                 |
|    | -території під ріллею та перелогами (код виду функціонального призначення території 30101.0)           | га/%           | 9,6332 /100   | 0/0                                      | 0/0                                    | 0/0                                         |
|    | -території об'єктів інженерної інфраструктури (код виду функціонального призначення території 20200.0) | га/%           | 0/0           | 9,6332 /100                              | 9,6332 /100                            | 9,6332 /100                                 |
| 2  | <b>Об'єкт інженерної інфраструктури:</b>                                                               |                |               |                                          |                                        |                                             |
|    | площа забудови                                                                                         | м <sup>2</sup> | 0             | 134                                      | 134                                    | 134                                         |
|    | озеленення                                                                                             | га             | 9,6332        | 8,4938                                   | 8,4938                                 | 8,4938                                      |
|    | площа покриття                                                                                         | га             | 0             | 1,126                                    | 1,126                                  | 1,126                                       |
|    | поверховість                                                                                           | м              | 0             | 1                                        | 1                                      | 1                                           |
|    | відсоток забудови                                                                                      | %              | 0             | 5                                        | 5                                      | 5                                           |
|    | кількість працівників                                                                                  | осіб           | 0             | 10                                       | 10                                     | 10                                          |

|           |                                                                                                    |              |   |        |        |        |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---|--------|--------|--------|
|           | кількість вело-парковок                                                                            | шт           | 0 | 10     | 10     | 10     |
|           | кількість паркувальних місць для транспорту, в тому числі:                                         | шт           | 0 | 9      | 9      | 9      |
|           | - вантажні (технічні)                                                                              | шт           | 0 | 4      | 4      | 4      |
|           | - легкові, з них:                                                                                  | шт           | 0 | 5      | 5      | 5      |
|           | для маломобільних груп населення                                                                   | машино-місць | - | 1      | 1      | 1      |
| <b>3.</b> | <b>Інженерне обладнання</b>                                                                        |              |   |        |        |        |
|           | <u>Водопостачання</u>                                                                              |              |   |        |        |        |
|           | Сумарний об'єм водоспоживання на господарсько-побутові потреби, всього                             | м³/добу      | 0 | 1      | 1      | 1      |
|           | <u>Електропостачання</u>                                                                           |              |   |        |        |        |
|           | Сумарне споживання                                                                                 | МВт-год/рік  | 0 | 0,15   | 0,15   | 0,15   |
|           | Потужність сонячної електростанції                                                                 | МВт          | 0 | 15     | 15     | 15     |
| <b>4.</b> | <b>Інженерна підготовка та благоустрій</b>                                                         |              |   |        |        |        |
|           | Розрахункова кількість дощових та талих снігових вод, що стікають з території водозбірних басейнів | м³/добу      | 0 | 0,035  | 0,035  | 0,035  |
| <b>5.</b> | <b>Охорона навколишнього середовища</b>                                                            |              |   |        |        |        |
|           | Озеленення спеціального призначення                                                                | га           | 0 | 8,4938 | 8,4938 | 8,4938 |
|           | Відсоток озеленення території                                                                      | %            | 0 | 88     | 88     | 88     |
| <b>7.</b> | <b>Відходи</b>                                                                                     |              |   |        |        |        |
|           | Тверді побутові                                                                                    | т/рік        | 0 | 31,8   | 31,8   | 31,8   |
|           | Виробничі (в тому числі, небезпечні)                                                               | т/рік        | 0 | 0,334  | 0,334  | 0,334  |
| <b>8.</b> | <b>Пожежна безпека</b>                                                                             |              |   |        |        |        |

|                                |                    |   |      |      |      |
|--------------------------------|--------------------|---|------|------|------|
| Кількість пожежних резервуарів | шт                 | 0 | 1    | 1    | 1    |
| Об'єм (загальний)              | тис.м <sup>3</sup> | 0 | 0,18 | 0,18 | 0,18 |

Рецензія позитивна.

**Голосування:** за те, щоб рекомендувати до подальшого затвердження проєкт містобудівної документації – **Детальний план території на земельні ділянки за кадастровими номерами: 5124182400:01:003:0536, 5124182400:01:003:0537, 5124182400:01:003:0538** (загальною площею - 9,6332 га), розташованих за межами населеного пункту с. Нагірне Ізмаїльського району Одеської області, для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій (сонячної електростанції) - 9, проти - 0, утримались - 2.

**Вирішили:** рекомендувати до подальшого затвердження проєкт містобудівної документації – **Детальний план території на земельні ділянки за кадастровими номерами: 5124182400:01:003:0536, 5124182400:01:003:0537, 5124182400:01:003:0538** (загальною площею - 9,6332 га), розташованих за межами населеного пункту с. Нагірне Ізмаїльського району Одеської області, для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій (сонячної електростанції).

Голова Ради

Секретар Ради



Надія БЄЛЕНКО

Вікторія ЗЕЛІНСЬКА