



**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 15.04.2026 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., Єрохіна Н.О., Зухін Д.О., Пічуга Ю.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. Генеральний план, поєднаний з планом зонування території населеного пункту Яськи Яськівської сільської ради Одеського району Одеської області.

Замовник: Яськівська сільська рада Одеського 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».

2. Детальний план території для розміщення об'єктів дорожнього сервісу та обслуговування транспортних засобів в межах села Кислиця Саф'янівської територіальної громади Ізмаїльського району Одеської області.

Замовник: Саф'янівська сільська 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».

По першому питанню слухали Сурову Олесю Сергіївну.

Село Яськи розташоване в Одеській області України та знаходиться на південному заході країни в степовій природній зоні.

Географічні координати села Яськи - приблизно 46°30'35,98" північної широти та 30°4'31,52" східної довготи.

Село розташоване на південному заході Яськівської сільської територіальної громади (до децентралізації - колишній адміністративний центр Яськівської сільської ради, яка входила до складу Біляївського району Одеської області, де сільська рада була органом місцевого самоврядування, який відповідав за управління сільською громадою, включаючи місцеві питання розвитку, бюджету та соціальних послуг).

Населений пункт, щодо якого розробляється проєкт містобудівної документації, розташований у степовій зоні південно-західної частини України.

Площа населеного пункту у встановлених межах складає 857,9 га (близько 6% від загальної площі Яськівської сільської територіальної громади). За адміністративно-територіальним поділом це один з двох населених пунктів громади. Адміністративний центр громади – село Яськи – розташоване на відстані 5,45 км у південно-східному напрямку від населеного пункту Троїцьке.

Соціально-планувальна структура села Яськи сформована з урахуванням існуючої забудови, розміщення об'єктів громадського обслуговування, природних чинників та перспектив розвитку і складається з п'яти планувальних районів:

1. Центральний планувальний район виконує функції локального громадського центру населеного пункту. У його межах зосереджені основні об'єкти громадського обслуговування, заклади соціальної інфраструктури, житлова забудова, а також озеленені території загального користування, що забезпечують повсякденні потреби населення та формують ядро соціальної активності села;

2. Північний планувальний район характеризується поєднанням житлової забудови з виробничими територіями. Його функціональна структура орієнтована на забезпечення зайнятості населення та розміщення об'єктів господарської діяльності з урахуванням санітарно-гігієнічних та планувальних обмежень;

3. Північно-східний планувальний район представлений переважно житловою забудовою садибного типу з розміщенням локальних об'єктів громадського обслуговування повсякденного попиту, що забезпечують територіальну доступність соціальних послуг для мешканців цієї частини села;

4. Південно-східний планувальний район сформований як зона житлової забудови з переважанням садибних житлових будинків та мінімальним рівнем концентрації об'єктів громадського призначення, орієнтованих на обслуговування населення в межах пішохідної доступності;

5. Північно-західний планувальний район сформований уздовж водних об'єктів і характеризується підвищеним впливом природно-ландшафтних чинників.

Його розвиток здійснюється з урахуванням водоохоронних обмежень, прибережних захисних смуг та екологічних вимог, із пріоритетом збереження природного середовища, рекреаційного використання та формування зелених зон.

Центральна частина села має більш ущільнену планувальну структуру та виконує функції громадського осередку.

Житлова забудова переважно садибного типу, з великими присадибними ділянками, що використовуються для індивідуального сільськогосподарського виробництва.

Квартали мають витягнуту форму, орієнтовану відповідно до рельєфу та існуючих водних об'єктів, що сприяє природному водовідведенню та зменшенню ризиків підтоплення. Багатоквартирна забудова представлена двома гуртожитками по провулку Базарний.

Просторова організація села Яськи ґрунтується на структурі житлових районів і житлових мікрорайонів, що сформувалися в межах існуючої садибної забудови. Основна частина території населеного пункту функціонує як єдиний житловий район з локалізацією об'єктів громадського обслуговування у центральній частині та їх поетапним доповненням у межах окремих житлових мікрорайонів з метою забезпечення пішохідної доступності.

Природно-ландшафтна структура відіграє ключову роль у формуванні планувальної організації села. Значний вплив на просторову структуру мають ставки, водотоки та заплавні території, які обмежують розвиток забудови та одночасно формують зелені та водно-екологічні коридори. Уздовж водних об'єктів простежуються зони з пониженою інтенсивністю забудови та наявністю відкритих зелених просторів.

Периферійні частини села характеризуються меншою щільністю забудови та безпосереднім переходом до сільськогосподарських угідь і відкритих ландшафтів. Тут планувальна структура є більш розрідженою, з окремими житловими садибами та виробничо-господарськими об'єктами сільськогосподарського призначення. Загалом архітектурно-планувальна структура села Яськи є стійкою, логічно сформованою та адаптованою до природних умов території, з чітким функціональним зонуванням, домінуванням індивідуальної житлової забудови та виразною роллю водно-ландшафтного каркасу.

Житловий фонд

Загальний житловий фонд села Яськи станом на 23.11.2023 рік складає 118,42 тис. м² загальної площі (1775 квартир та садибних будинків).

Садибна забудова. Середня забезпеченість при загальній площі 117,11 тис. м² – 27,4 м²/осіб, щільність населення при площі території 549,2157 га та кількості жителів 4277 становить 8 осіб/га, що відповідає вимогам таблиці 6.6 ДБН Б.2.2-12:2019.

Коефіцієнт сімейності для села Яськи у садибній забудові становить – 2 (4 277 осіб/1749 будинки).

Багатоквартирна забудова. Середня забезпеченість при загальній площі 1,31 тис. м² – 26,7 м²/осіб, щільність населення при площі території 0,1557 га та

кількості жителів 49 становить 315 осіб/га, що відповідає вимогам таблиці Додатку В.1 ДБН Б.2.2-12:2019.

Коефіцієнт сімейності для села Яськи у багатоквартирній забудові становить – 1,9 (49 осіб/26 квартир). Багатоквартирна забудова представлена гуртожитками в центральній частині села по провулку Базарний.

Житловий фонд, що підлягає реконструкції. Кількість квартир - 98 квартир.

Загальна площа 7,72 тис. м².

У межах розроблення містобудівної документації для села Яськи застосовано містобудівну класифікацію організацій, установ і підприємств відповідно до якої всі об'єкти поділяються на містоутворюючі та обслуговуючі. Критерієм віднесення об'єктів до відповідної категорії є об'єкт спрямування результатів їх діяльності, а саме: держава, регіон, територіальна громада, населений пункт або окрема людина.

У селі Яськи до містоутворюючих об'єктів належать:

- сільськогосподарські, аграрно-переробні та рибогосподарські підприємства, зокрема Ясківський риборозплідник ТОВ «Одесарибгосп»;
- виробничі, складські та логістичні об'єкти, орієнтовані на міжтериторіальні та регіональні зв'язки;
- об'єкти інженерної та комунальної інфраструктури, що забезпечують функціонування господарського комплексу громади.

Зазначені об'єкти визначають функціонально-економічну спеціалізацію села Яськи як аграрного населеного пункту з розвитком супутніх виробничих функцій і формують основу зайнятості населення.

Обслуговуючі організації, установи та підприємства. Обслуговуюча група організацій, установ і підприємств у межах населеного пункту поділяється на **дві підгрупи** залежно від масштабу та характеру обслуговування.

До **містозабезпечуючої підгрупи** належать об'єкти, що забезпечують життєдіяльність населеного пункту та територіальної громади в цілому, зокрема:

- об'єкти інженерної, транспортної та комунальної інфраструктури;
- підприємства житлово-комунального господарства;
- об'єкти поводження з відходами, водо- та енергопостачання.

До **обслуговуючої населення територіальної громади з надання соціально-культурних послуг** належать установи та заклади, діяльність яких спрямована безпосередньо на задоволення повсякденних, періодичних та епізодичних потреб мешканців населеного пункту, а саме:

- заклади освіти, охорони здоров'я та соціального захисту;
- заклади культури, мистецтва, дозвілля та спорту;
- підприємства торгівлі, громадського харчування та побутового обслуговування;
- адміністративні та громадські установи місцевого рівня;
- рекреаційні та озеленені території загального користування.

Містоутворюючі, містозабезпечуючі та обслуговуючі об'єкти формують єдину взаємопов'язану систему, яка корелює з галузевою структурою господарського комплексу села Яськи та територіальної громади в цілому.

Застосування зазначеної класифікації дозволяє обґрунтовано формувати планувальні рішення, визначати функціональне зонування території та забезпечувати збалансований соціально-економічний розвиток населеного пункту.

У даний час в селі Яськи розміщаються переважно установи повсякденного обслуговування.

Населений пункт повністю забезпечений закладами загальної середньої освіти. На території села функціонують навчальні заклади I–III та I–II ступенів, що охоплюють усі вікові групи школярів. Потужності наявних закладів дозволяють забезпечити освітні потреби як мешканців села Яськи, так і прилеглих населених пунктів (зокрема, села Троїцьке).

Зклади дошкільної освіти представлені Яськівський ЗДО я/с "Калинка" (станом на 01.01.2023 заклад навантажений на 66%). Крім цього на території громади є ще Троїцький ЗДО д/с "Теремок" (станом на 01.01.2023 рік дитячий садочок навантажений на 54%).

Для здобуття позашкільної освіти – на території центру громади – с. Яськи, розміщується Центр позашкільної освіти Яськівської сільської ради, яку відвідує 216 учнів.

Яськівська сільська територіальна громада входить до складу кластеру Одеського району Одеського госпітального округу. У межах даного кластеру спеціалізована медична допомога населенню надається закладами охорони здоров'я кластерного рівня.

Первинна медична допомога населенню громади надається комунальним некомерційним підприємством «Яськівський центр первинної медико-санітарної допомоги» Яськівської сільської ради.

Екстрена медична допомога забезпечується структурними підрозділами комунального некомерційного підприємства Одеський обласний центр екстреної медичної допомоги і медицини катастроф Одеської обласної ради. Госпіталізація пацієнтів здійснюється відповідно до затверджених маршрутів пацієнтів та профілю захворювань.

На території села Яськи розміщено: 4 магазини продовольчих товарів, магазинів непродовольчих товарів та 15 магазинів змішаної торгівлі.

Торгівельні об'єкти хаотично розкидані по території житлової забудови.

Бібліотека на території села вбудована у приміщенні будинку культури.

Фізкультурно - спортивні споруди представлені двома спортзалами

вулицях Центральна, 57 та Шкільна, 85 та стадіон по вулиці Центральна, 34.

Також на території наявне одне кафе.

У цілому сформовані зони обслуговування підтверджують, що існуюча мережа об'єктів громадського призначення села Яськи загалом відповідає нормативним вимогам щодо доступності для сільського населеного пункту.

Разом з тим, результати аналізу дозволяють визначити напрями подальшого розвитку системи громадського обслуговування з урахуванням перспективного розширення житлової забудови, формування нових планувальних районів та зростання чисельності населення.

«Модель перспективного розвитку території населеного пункту у довгостроковій перспективі» не розробляється для даного проєкту, згідно завдання на розроблення генерального плану поєднаного з планами зонування території населеного пункту села Яськи Ясківської сільської територіальної громади Одеського району Одеської області від 26.06.2023 року.

У межах даного генерального плану передбачено розширення меж населеного пункту, що обумовлено потребами впорядкованого просторового розвитку, формування резервів територій для житлової та громадської забудови, а також приведення меж населеного пункту у відповідність до фактичних та перспективних умов використання земель.

Функціональна та планувальна організація території у довгостроковому періоді спрямована на зміцнення ролі населеного пункту Яськи як стабільного центру місцевого розвитку в структурі громади, із забезпеченням доступності соціальних послуг, збалансованого землекористування та збереження природного середовища відповідно до принципів сталого розвитку.

Проєктні рішення для населеного пункту Яськи Одеської області сформовано з урахуванням Цілі 13 «Боротьба зі зміною клімату» та Цілі 15 «Захист та відновлення екосистем суші» Цілей сталого розвитку ООН, які розглядаються як наскрізні пріоритети просторового планування, соціально-економічного розвитку та управління територією.

Короткостроковий період (до 5 років)

У короткостроковій перспективі передбачається реалізація низьковартісних, швидкоореалізовуваних і регуляторних заходів, які не потребують значних інвестицій, але формують основу для подальших трансформацій:

- запровадження заходів з енергоефективності та енергозбереження, зокрема перехід на енергоефективне освітлення в громадських просторах та об'єктах соціальної інфраструктури, що дозволяє зменшити споживання енергії та викиди парникових газів;
- збереження існуючих зелених насаджень і фіксація їх меж у містобудівній документації як обов'язкових до збереження елементів планувальної структури;
- визначення прибережних захисних смуг і водоохоронних зон водних об'єктів із встановленням режимів використання територій, що забезпечує охорону водних екосистем і виконує вимоги Цілі 15;
- збільшення площі озелених територій у межах населеного пункту більш ніж у три рази, що прямо сприяє поглинанню CO₂, зниженню температури повітря та зменшенню ефекту теплових островів;
- закріплення у планувальних рішеннях принципів стійкого землеустрою, які передбачають раціональне використання земельних ресурсів та мінімізацію негативного впливу на довкілля;
- старт освітніх та інформаційних програм для населення і суб'єктів господарювання щодо енергоощадних технологій, екологічної поведінки та зменшення використання викопного палива.

В цей період має місце розроблення та затвердження місцевих програм з енергоефективності, озеленення, охорони водних об'єктів; інтеграція кліматичних і екологічних вимог у рішення виконавчих органів; забезпечення нормативного захисту зелених і водних територій.

Середньостроковий період (6–10 років).

Саме середньостроковий період є ключовим для повноцінної реалізації кліматичних та екологічних заходів, які потребують інвестицій, інфраструктурних рішень і міжсекторальної координації:

- впровадження агровольтаїки як поєднання виробництва сонячної енергії та сільськогосподарського використання земель, що зменшує потребу в додаткових територіях і сприяє скороченню викидів парникових газів;
- заміна бензинових автозаправних станцій на електрозарядки, що стимулює використання електротранспорту та зменшує викиди CO₂, оксидів азоту й інших забруднювачів;
- формування зеленої гідроінфраструктури (біоканави, дощові сади, інфільтраційні траншеї, фільтраційні смуги), яка є адаптаційним заходом до інтенсивних опадів і зменшує ризики підтоплень;
- створення бульвару-екокоридору, зелених зупинок та безперервної мережі зелених просторів, що одночасно виконують рекреаційну, кліматичну та екологічну функції;
- запровадження системи компостування органічних відходів для зменшення утворення метану;
- стимулювання повторного використання та зменшення утворення відходів, зокрема пластику.

В цей період має місце розроблення і реалізація цільових програм (кліматичної адаптації, поводження з відходами, розвитку ВДЕ), залучення державних і міжнародних фінансових інструментів, партнерство з бізнесом і агровиробниками.

Довгостроковий період (понад 10 років)

У довгостроковій перспективі заходи Цілей 13 і 15 спрямовані на інституціоналізацію сталого розвитку:

- системний моніторинг і оцінка викидів парникових газів;
- інтеграція кліматичних показників у всі управлінські рішення громади;
- подальше розширення мережі озелених територій без втручання в землі природно-заповідного фонду;
- збереження ландшафтів і водних об'єктів як базової просторової цінності громади.

Таким чином, проєктні рішення для населеного пункту Яськи забезпечують послідовну реалізацію Цілей сталого розвитку ООН 13 і 15, при цьому ключові нормативні та просторові умови закладаються вже у короткостроковому періоді, а повномасштабна реалізація кліматичних та екосистемних заходів передбачається у середньо- та довгостроковій перспективі.

На території, на яку розробляється генеральний план передбачається нове будівництво садибної та багатоквартирної житлової забудови.

Обсяги садибного житлового будівництва визначені з урахуванням наявних територіальних ресурсів, нормативної величини присадибної земельної ділянки площею до 0,25 га, а також із резервуванням 0,02–0,03 га на кожну садибу для розміщення вулично-дорожньої мережі та проїздів.

Параметри житлової забудови передбачають розміщення індивідуальних житлових будинків орієнтовною площею 60–120 м², що відповідає характеру та масштабам існуючої сельбищної забудови.

Водночас проєктними рішеннями враховано перспективу соціально-демографічного розвитку населеного пункту.

У разі перевищення чисельності населення 5 тис. осіб населений пункт Яськи може набути статусу селища, що зумовлює необхідність приведення параметрів земельних ділянок під садибну забудову у відповідність до вимог чинного земельного законодавства.

Кількість нових садибних будинків в нових кварталах становитиме – 505, загальна площа 36, 41 тис. м².

Загальна кількість садибних житлових будинків на розрахунковий строк складе – 2352, загальною площею 161,24 тис. м².

На земельній ділянці площею 1,0 га передбачається розміщення орієнтовно п'яти-шести триповерхових багатоквартирних житлових будинків соціального призначення.

Кількість квартир у новій багатоквартирній забудові становитиме – 120, загальною площею 8,3 тис. м². Нова багатоквартирна забудова планується по вулиці Перемоги.

Загальна кількість квартир в багатоквартирній забудові на розрахунковий строк складе – 146, загальною площею 9,61 тис. м².

Будівництво ділових центрів проєктними рішеннями не планується.

У межах населеного пункту Яськи генеральним планом передбачено формування осередків ділової активності та розміщення інноваційних виробничо-аграрних об'єктів, орієнтованих на впровадження сучасних екологічно безпечних технологій.

Зокрема, на півночі в межах існуючої території населеного пункту та в районі розміщення існуючих сільськогосподарських підприємств, передбачається створення підприємства, що впроваджує технології агровольтаїки.

У межах населеного пункту передбачено розміщення підприємства V класу шкідливості з нормативною санітарно-захисною зоною 50 м, що відповідає вимогам санітарних норм та не створюватиме значного негативного впливу на довкілля і умови проживання населення.

На території села Яськи генеральним планом передбачено реалізацію низки транспортно-складських об'єктів, спрямованих на підвищення економічного потенціалу громади.

Такі об'єкти плануються переважно поблизу існуючого рибного господарства вздовж автомобільної дороги Т-16-25.

У південно - східній частині населеного пункту планується модернізація існуючого рибного господарства та створення підприємства з

використанням технологій гідропоніки, що сприятиме впровадженню сучасних методів агровиробництва та підвищенню продовольчої безпеки.

На території села наявні два існуючі кладовища загальною площею 3,55 га, які плануються до закриття для нових поховань.

Дані кладовища розташовані безпосередньо в межах житлової забудови, при цьому в межі їх санітарно-захисних зон потрапляють житлові будівлі, що прямо заборонено пунктом 3.5 Державних санітарних правил і норм «Гігієнічні вимоги щодо облаштування і утримання кладовищ в населених пунктах України» (ДСанПіН 2.2.2.028-99).

До завершення кладовищного періоду для існуючих кладовищ зберігається санітарно-захисна зона (СЗЗ) 300 м відповідно до вимог ДСанПіН щодо кладовищ.

Після закінчення кладовищного періоду, відповідно до пункту 3.12 ДСанПіН, СЗЗ зменшується до 100 м, оскільки кладовище не передбачається для повторного використання.

Це дозволяє раціонально використовувати прилеглі території, одночасно дотримуючись санітарних вимог.

У зв'язку з цим існуючі кладовища підлягають поетапному закриттю для нових поховань із збереженням можливості догляду за місцями поховань, благоустрою територій та впорядкування зелених насаджень.

Подальше використання територій закритих кладовищ передбачається виключно у форматі меморіально-паркових зон без розміщення житлової або громадської забудови.

Нове кладовище заплановано розмістити за межами населеного пункту з південно-східної сторони села відповідно до вимог ДСанПіН 2.2.2.028-99, з дотриманням нормативних санітарно-захисних зон, гідрогеологічних умов та транспортної доступності. Таке рішення забезпечує дотримання санітарних норм і раціональне використання території в межах населеного пункту.

Система збору твердих побутових відходів передбачається шляхом облаштування контейнерних майданчиків у житлових кварталах та поблизу об'єктів громадської забудови з урахуванням нормативних санітарних відстаней від житлових будинків, закладів освіти та охорони здоров'я.

У північно-східній частині населеного пункту, поблизу ЖЕО та «Центру безпеки громадян», планується облаштування пункту прийому вторинної сировини.

Пункт призначений для сортування та тимчасового зберігання таких видів сировини, як скло, пластик, папір Розташування поруч Обхідною дорогою забезпечує зручну транспортну доступність, та метал, із подальшим передаванням на спеціалізовані підприємства для переробки.

У межах проектних рішень заплановано розміщення закладу дошкільної середньої освіти об'єднаного з закладом загальної середньої освіти на 90 місць в районі нового громадського центру, у структурі якого передбачено функціонування комплексу «Дитсадок-Початкова школа».

Проектними рішеннями передбачається розміщення у будівлях ліцею та гімназії одну та дві групи загального розвитку закладу дошкільної освіти з використанням приміщень, які раніше функціонували як початкові школи.

Такий підхід реалізується в межах формування комплексного освітнього закладу, що поєднує функції дошкільної та загальної середньої освіти.

У структурі громадського обслуговування передбачається розміщення спеціалізованого закладу позашкільної освіти на 90 школярів, що вбудований у запланований центр дозвілля та культури в районі новоствореного громадського центру, призначеного для забезпечення потреб дітей та молоді у сфері додаткової освіти, розвитку творчих, спортивних, науково-дослідницьких та туристично-краєзнавчих здібностей.

Також планується будівництво міжшкільного навчально-виробничого комбінату на 60 місць, який функціонуватиме як багатофункціональний освітньо-практичний центр у межах новоствореного громадського центру.

Планується будівництво Центру зайнятості населення базового рівня по вулиці Севастопольська, що сприятиме розвитку ринку праці, підвищенню рівня зайнятості населення та доступності державних і соціальних послуг у межах громади.

Генеральним планом села Яськи за основу приймається чинна система медичного обслуговування населення, сформована відповідно до затвердженої спроможної мережі Одеського госпітального округу.

Проектом генерального плану не передбачається зміна структури, розміщення або функціонального призначення закладів охорони здоров'я на території громади.

В рамках розвитку спортивної інфраструктури планується будівництво нового спортивного комплексу на розі вулиць Севастопольська та запланованої обхідної дороги, який стане багатофункціональним об'єктом громадського призначення та забезпечуватиме потреби мешканців громади у фізкультурно-оздоровчих і реабілітаційних послугах.

У східній частині села, вздовж вул. Польової, планується будівництво будівлі житлово-експлуатаційної організації, у складі якої передбачається формування комплексу адміністративно-господарських приміщень для обслуговування житлового фонду та інженерної інфраструктури населеного пункту та пункту прийому вторинної сировини.

Територія населеного пункту Яськи не віднесена до історичних населених місць України та не включена до Списку історичних населених місць України.

Проектними рішеннями передбачається збереження та розвиток аграрної спеціалізації населеного пункту Яськи з одночасним розвитком зеленого туризму, рекреаційних та ландшафтно-орієнтованих видів діяльності, що відповідає природним умовам території, сприяє диверсифікації місцевої економіки та підвищенню якості життя населення.

Проектом нового генерального плану передбачено суттєве розширення меж населеного пункту Яськи – з нинішніх 857,90 га до 2106,07 га. Таке збільшення території здійснюється шляхом приєднання прилеглих земель різного цільового призначення, зокрема сільськогосподарських угідь, водного

фонду, рекреаційних зон тощо. Завдяки цьому формується більш збалансована просторово-планувальна структура населеного пункту.

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.	Територія, в тому числі:	га/%	0,5613/100	0,5613/100	0,5613/100	
1.1	-землі житлової та громадської забудови(код виду функціонального призначення території 30101.0)	га/%	0,2096/100	0/0	0/0	
1.2	- не визначено	га/%	0,3517/100	0/0	0/0	
1.3	-території закладів з обслуговування автотранспортних засобів (код виду функціонального призначення території 20605.0)	га/%	0/0	0,5613/100	0,5613/100	
2.	Об'єкти дорожнього сервісу та обслуговування транспортних засобів:					
	площа забудови	м2	0	1 064,5	1 064,5	
	поверховість	м	0	1	1	
	відсоток забудови	%	0	19	19	
	кількість працівників	осіб	0	8	8	
2.1	Територія з півночі Автозаправна станція з об'єктами обслуговування водіїв, пасажирів (роздрібна торгівля					

	продуктами харчування), в тому числі:					
2.1.1	Автозаправна станція					
	площа забудови	тис. м2	0	186,8	186,8	
	тип за технологічним рішенням	тип	-	А	А	
	розміщення резервуара	тип	0	Підземний	Підземний	
	категорія автозаправного комплексу	категорія	0	II	II	
	місткість резервуару	м3	0	30	30	
	найбільша кількість заправок	од./годину	0	4	4	
	кількість робочих місць	осіб	0	2	2	
2.1.2	Операторська					
	площа забудови	тис. м ²	0	54 м ²	54 м ²	
	кількість відвідувачів	осіб/доба	0	120	120	
2.1.3	Електрозарядна станція					
	кількість заправок на добу	заправок	0	14	14	
	кількість місць	авто	0	2	2	

2.2	Територія з півдня станція технічного обслуговування та магазин непродовольчих товарів, в тому числі:					
2.2.1	Автомийка самообслуговування					
	пропускна здатність	авто/добу	0	35	35	

	кількість постів	маш./місць	0	2	2	
	кількість робочих місць	осіб	0	0	0	
2.2.2	Магазин непродовольчих товарів (із зоною швидкого харчування)					
	площа забудови	тис. м ²	0	490,5	490,5	
	кількість посадкових місць	посадкових місць	0	0	0	
	Кількість відвідувачів	осіб/доба	0	62	62	
	кількість робочих місць	осіб	0	3	3	
2.2.3	Шиномонтаж					
	площа забудови	тис. м ²	0	50	50	
	пропускна здатність	авто/добу	0	15	15	
3.	Інженерне обладнання					
	<u>Водопостачання</u>					

3.1	Територія з півночі Автозаправна станція з об'єктами обслуговування водіїв, пасажирів (роздрібна торгівля продуктами харчування), в тому числі:					
	об'єм водоспоживання на господарсько-побутові потреби	м ³ /добу	0	6,535	6,535	
	об'єм водоспоживання на полив	м ³ /добу	0	2,76	2,76	

	Територія з півдня станція технічного обслуговування та магазин непродовольчих товарів, в тому числі:					
	об'єм водоспоживання на господарсько-побутові потреби	м ³ /добу	0	3,185	3,185	
	об'єм водоспоживання на полив	м ³ /добу	0	4,08	4,08	
4.	Інженерна підготовка та Благоустрій					

4.1	Територія з півночі Автозаправна станція з об'єктами обслуговування водіїв, пасажирів (роздрібна торгівля продуктами харчування), в тому числі:					
	Розрахункова кількість дощових та талих снігових вод, що стікають з території водозбірних басейнів	м ³ /добу	0	50,544	50,544	
	Кількість локальних очисних споруд поверхневих стоків	шт	0	1	1	
	Потужність очисних споруд поверхневих стоків	м3/добу	0	80	80	
	Протяжність закритих стоків	км	0	0,030	0,030	
	Об'єм резервуару технічної води	м ³	0	60	60	

	Кількість резервуарів	шт	0	1	1	
4.2	Територія з півдня станція технічного обслуговування та магазин непродовольчих товарів, в тому числі:					
	Розрахункова кількість дощових та талих снігових вод, що стікають з території водозбірних басейнів	м³/добу	0	85,5	85,5	

	Кількість локальних очисних споруд поверхневих стоків	шт	0	1	1	
	Потужність очисних споруд поверхневих стоків	м3/добу	0	120	120	
	Протяжність закритих стоків	км	0	0,088	0,088	
	Об'єм резервуару технічної води	м³	0	105	105	
	Кількість резервуарів	шт	0	1	1	
5.	Охорона навколишнього середовища					
	Озеленення спеціального призначення	га	0	0,2282	0,2282	
	Відсоток озеленення території	%	0	40,66	40,66	
6.	Відходи					
	Тверді побутові	м³/рік	0	37,8	37,8	
	Виробничі (в тому числі, небезпечні)	м³/рік	0	29,8	29,8	
7.	Пожежна безпека					
7.1	Територія з півночі Автозаправна станція з об'єктами обслуговування водіїв, пасажирів (роздрібна торгівля					

	продуктами харчування), в тому числі:					
	Кількість пожежних резервуарів	шт	0	0	0	
	Об'єм (загальний)	м³	0	180	180	
	Кількість місць ПРУ	шт	0	40	40	

7.2	Територія з півдня станція технічного обслуговування та магазин непродовольчих товарів, в тому числі:					
	Кількість пожежних резервуарів	шт	0	2	2	
	Об'єм (загальний)	м³	0	180	180	
	Кількість місць ПРУ	шт	0	40	40	

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

Рецензія позитивна.

Голосування: за те, щоб рекомендувати до подальшого затвердження проєкт містобудівної документації – **Генеральний план, поєднаний з планом зонування території населеного пункту Яськи Яськівської сільської ради Одеського району Одеської області** - 5, проти - 0, утримався - 4.

Вирішили: рекомендувати до подальшого затвердження проєкт містобудівної документації – **Генеральний план, поєднаний з планом зонування території населеного пункту Яськи Яськівської сільської ради Одеського району Одеської області**.

По другому питанню слухали Сурову Олесю Сергіївну.

Площа території, що підлягає детальному плануванню, має площу 0,5613 га, та складається з двох земельних ділянок: перша – за кадастровим номером 5122082900:02:002:0146 з цільовим призначенням 03.07 – для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, друга – не сформована: (з фактичним використанням - для сінокосіння та випасання худоби).

Земельні ділянки, щодо яких розробляється детальний план території, розташовані на землях Саф'янівської сільської територіальної громади, на

периферії села Кислиця та передбачається для розміщення об'єкту дорожнього сервісу вздовж автомобільної дороги державного значення, територіальна – Т-16-07 «Ізмаїл-Кілія-Вилкове», в межах села Кислиця.

Територія детального планування цілісна, безперервна та має площу 0,5613 га та складається з двох земельних ділянок: перша – за кадастровим номером 5122082900:02:002:0146 (з цільовим призначенням В.03.07 «Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі»), друга – не сформована: (з фактичним використанням - для сінокосіння та випасання худоби).

Територія являє собою L-подібну форму, що сприяє раціональному використанню території.

Чіткі та рівні межі земельних ділянок дозволяють ефективно планувати розміщення елементів і комунікацій без зайвих витрат простору.

Безпосередня близькість до автомобільної дороги Т-16-07 «Ізмаїл – Кілія –Вилкове» зумовлює формування території як об'єкта дорожнього сервісу та транспортної інфраструктури населеного пункту.

Розміщення автозаправного комплексу на даній ділянці забезпечує обслуговування транзитних і місцевих транспортних потоків, підвищує рівень транспортної доступності та безпеки руху на даній ділянці автомобільної дороги.

Функціональне оточення території формується переважно сільськогосподарськими угіддями та землями житлових та господарських споруд, що забезпечує сприятливі умови для розміщення дорожнього сервісу з мінімальним впливом на житлове середовище.

Найближча житлова забудова розташована на безпечній відстані, що відповідає вимогам щодо розміщення об'єктів дорожнього сервісу та обслуговування транспортних засобів.

Територія обмежена:

- з півночі – частково безпосередньо автомобільною дорогою Т-16-07 «Ізмаїл-Кілія-Вилкове» та частково безпосередньо обхідною дорогою;
- з півдня – землі, що не надані у власність чи користування, землі сільськогосподарського призначення;
- зі сходу – землі, що не надані у власність чи користування, землі сільськогосподарського призначення;
- з заходу - безпосередньо автомобільною дорогою Т-16-07 «Ізмаїл-Кілія-Вилкове».

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

- лінії електропередач низької напруги – 10 кВ з охоронною зоною 10 м.

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 36 метрів на схід у селі Кислиця.

У межах території, на яку розробляється детальний план, відсутні ділові, виробничі чи інноваційні центри, що підтверджує її периферійний характер та

відповідність функціональному призначенню для розміщення об'єктів дорожньо-обслуговуючої інфраструктури.

Функціональне оточення території формують переважно сільськогосподарські угіддя та транспортної інфраструктури.

Територія, що підлягає розробленню детального плану для розміщення об'єктів дорожнього сервісу в селі Кислиця, Саф'янівської сільської територіальної громади, має значний потенціал для формування сучасного логістично-сервісного вузла в структурі центральної частини громади.

Її функціональний фокус спрямовано на формування сучасного придорожного сервісного комплексу з акцентом на обслуговування транзитного та місцевого транспорту, а також забезпечення потреб населення через торгові та сервісні послуги.

Просторові рішення, закладені у межах даного детального плану території, спрямовані на формування функціонально спеціалізованої зони дорожнього сервісу та логістики, яка інтегрується до просторової структури села Кислиця без втручання в житлову, рекреаційну чи соціальну забудову.

Розміщення таких об'єктів є просторово доцільним саме вздовж магістральних автомобільних шляхів, де забезпечується високий попит на обслуговування транзитного транспорту та доступ до транспортної інфраструктури регіонального і міжрегіонального значення.

Просторове планування ділянки реалізує принципи функціональної логіки, економічної доцільності та сталого розвитку.

Проект створює цілісне середовище для обслуговування транзитного транспорту, не порушуючи існуючого територіального балансу в межах громади. Передбачені рішення відповідають сучасним підходам до інфраструктурного зонування, підвищення транспортної ефективності та територіальної інтеграції на рівні регіональної логістики.

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

Водопостачання та водовідведення:

- водопостачання планується привозити в цистернах для наповнення резервуарів для пожежогасіння та потреб території. Питна вода планується привозитись бутильована;

- водовідведення - передбачено улаштування комбінованого типу поверхневого водовідведення, що передбачається до поділу на дві зони очищення: північна – автозаправна станція з об'єктами обслуговування водіїв, пасажирів (роздрібна торгівля продуктами харчування) та південна - станція технічного обслуговування та магазин непродовольчих товарів.

Для очищення поверхневого стоку (дощові та снігові води) з територій, що не містять специфічних забруднень із токсичними властивостями, використовуються самостійні локальні очисні споруди.

Проект передбачає природоорієнтовані рішення з акцентом на раціональне водокористування: впровадження систем оборотного водопостачання та рециркуляції води на мийці самообслуговування.

Інженерна інфраструктура. В межах території передбачено підключення до інженерних мереж:

- електропостачання - за рахунок наявних ліній 10 кВ;
- водопостачання - відсутнє;
- газопостачання - відсутнє;
- водовідведення та дощова каналізація - відсутні;
- телекомунікації - можливе підключення до існуючих волоконно-оптичних ліній зв'язку.

Згідно з листом Департаменту культури, національностей та релігій та охорони об'єктів культурної спадщини Одеської обласної (військової) адміністрації від 04.11.2025 № 3401/10/01-13/2-25/1676, 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.

У рамках розроблення детального плану території здійснено уточнення меж функціональних зон зі зміною функціонального призначення територій. Детальним планом територій визначаються території за одним видом функціонального призначення.

Територія проектування знаходиться на землях сільськогосподарського призначення тому повідомляємо, що відповідно до статті 36 Закону України «Про охорону земель»:

- охорона земель сільськогосподарського призначення забезпечується на основі реалізації комплексу заходів щодо збереження продуктивності сільськогосподарських угідь, підвищення їх екологічної стійкості та родючості ґрунтів, а також обмеження їх вилучення (викупу) для несільськогосподарських потреб;

- зміна цільового призначення земель сільськогосподарського призначення допускається лише за умови обґрунтування доцільності такої зміни в порядку, визначеному законом;

- у разі вилучення (викупу) земель сільськогосподарського призначення для несільськогосподарських потреб забезпечується пріоритет максимального збереження продуктивних земель.

Структура зонування території детального плану включає дві функціональні зони - верхню та нижню, які формують єдиний комплекс об'єктів дорожнього сервісу та включає:

Верхня зона території призначена для розміщення основних об'єктів обслуговування транзитного транспорту та включає:

- зону автозаправної станції та електрозаправної інфраструктури - із розміщенням паливороздавальних колонок, навісів, підземних резервуарів для зберігання пального, майданчиків для заправки електромобілів та технологічних проїздів; зона забезпечує безперервне обслуговування транспортних засобів та організацію безпечних під'їздів;

- майданчики для відстою легкового транспорту - передбачено паркувальні місця для відвідувачів, у тому числі для осіб із маломобільних груп населення, з нормативними розмірами та зручними маневровими зонами;

- інженерно-технологічну зону - для розміщення локальних очисних споруд, майданчик для роздільного збору сміття та інших інженерних елементів забезпечення функціонування комплексу;

- захисні зелені насадження та буферні смуги - формуються по периметру зони та вздовж проїздів для зменшення шумового, пилового та візуального впливу від транспортних потоків. Просторове рішення розроблено з урахуванням природного нахилу рельєфу території та передбачає поетапний розвиток інженерної інфраструктури.

Нижня зона території орієнтована на технічне обслуговування транспортних засобів та допоміжні функції і включає:

- пішохідні зони та зони короткочасного відпочинку - облаштовані з урахуванням розмежування пішохідних і транспортних потоків, передбачені лавки, озеленення та елементи благоустрою;

- зону станції технічного обслуговування - із розміщенням будівлі СТО, технологічних майданчиків для обслуговування та ремонту транспортних засобів, допоміжних приміщень і під'їздів для спецтехніки;

- зону мийки автотранспорту - з майданчиками для миття легкових та вантажних автомобілів, очисними спорудами та локальною системою водовідведення;

- парковку для транспортних засобів - передбачено окремі паркувальні ряди для легкового транспорту з можливістю безпечного маневрування;

- зону громадського обслуговування - із розміщенням магазину непродовольчих товарів та підприємства громадського харчування з приміщеннями санітарно-побутового призначення; зона сформована поблизу в'їзду для зручності користувачів та пішохідної доступності;

- інженерно-технологічну зону - для розміщення локальних очисних споруд, майданчик для роздільного збору сміття та інших інженерних елементів забезпечення функціонування комплексу;

- зелені насадження спеціального призначення - між функціональними майданчиками та по межах ділянки для формування санітарно-захисних та візуальних бар'єрів.

Комплексна оцінка просторового положення та функціонального оточення ділянки свідчить про доцільність розміщення комплексу дорожнього сервісу саме на цій території.

Розташування за межами житлової забудови, безпосередня близькість до автомобільної дороги державного значення та віддаленість аналогічних об'єктів у місті Ізмаїл формують передумови для створення повноцінного сервісного осередку регіонального рівня, орієнтованого на забезпечення потреб транзитного транспорту та прилеглих громад.

В обговоренні прийняла участь Шатохіна І.В.

Рецензія позитивна.

Голосування: за те, щоб рекомендувати до подальшого затвердження проєкт містобудівної документації – Детальний план території для розміщення об'єктів дорожнього сервісу та обслуговування транспортних засобів в межах села Кислиця Саф'янівської територіальної громади Ізмаїльського району Одеської області - 6, проти - 0, утримався - 3.

Вирішили: рекомендувати до подальшого затвердження проєкт містобудівної документації – Детальний план території для розміщення об'єктів дорожнього сервісу та обслуговування транспортних засобів в межах села Кислиця Саф'янівської територіальної громади Ізмаїльського району Одеської області.

Заступник голови Ради

Секретар Ради



Оксана СОСНОВА

Вікторія ЗЕЛІНСЬКА