



**ОДЕСЬКА ОБЛАСНА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ  
УПРАВЛІННЯ З ПИТАНЬ МІСТОБУДУВАННЯ ТА АРХІТЕКТУРИ**

проспект Шевченка, 4, м. Одеса, 65032, тел./факс (048) 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 № 10**  
**засідання**  
**АРХІТЕКТУРНО-МІСТОБУДІВНОЇ РАДИ**  
**від 20.08.2026 в онлайн-форматі в додатку «Zoom»**

На засіданні архітектурно-містобудівної ради (далі - Рада) присутні:  
Соснова О.Л. - заступник голови Ради, Бабич В. С. - секретар Ради, Берман  
О.О., Єрохіна Н.О., Зухін Д.О., Крижантовська О.А., Очинський О.М., Поліщук  
А.О., Прокопов М.А., Салієнко С.В., Чикшеев Є.С., Шатохіна І.В.

(До початку засідання 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).

1. Детальний план території для садибної житлової забудови в межах села  
Броска Саф'янівської сільської ради Ізмаїльського району Одеської області.

**Замовник:** Саф'янівська сільська рада Ізмаїльського району Одеської області.

**Проектувальник:** ФОП Сурова Олеся Сергіївна.

**Доповідач:** Сурова Олеся Сергіївна.

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

По першому питанню слухали Сурову Олесю Сергіївну.

- формування кварталу садибної забудови в межах існуючих земельних ділянок із визначенням планувальної організації та параметрів подальшого використання території;

- розміщення об'єктів нового будівництва садибної житлової забудови поверховістю не більше 3 поверхів (без урахування мансарди), щільністю забудови не більше 5-6 ділянок на 1 га та орієнтовною площею земельної ділянки до 1500 м<sup>2</sup>;

- визначення функціонального призначення для існуючих

земельних ділянок за кодом функціонального призначення території «10102.0» та назвою виду функціонального призначення території «території житлової садибної забудови»;

- організація вулично-пішохідної мережі;
- уточнення 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 території Саф'янівської сільської територіальної громади в межах села Броска, в районі вулиці Бессарабська.

Площа території, що підлягає детальному плануванню, складає 5,0 га. Найближча житлова забудова розташована на півдні території, що підлягає детальному плануванню.

Ділянки, які входять в територію детального планування території площею 5,0 га мають неправильну витягнуту форму з північного заходу на південний схід.

Межі переважно скошені та нерівні, що формує різноманітну конфігурацію території.

Така форма дещо ускладнює раціональне розміщення забудови, проте забезпечує гнучкість у плануванні та організації функціонального зонування.

Близьке розташування до автомобільної дороги М-15 загального користування державного значення та до автомобільної дороги С161002 загального користування місцевого значення забезпечує зручний вихід на основні логістичні маршрути та сприяє ефективному транспортуванню.

Добре облаштовані під'їзні шляхи значно полегшують процес планування та реалізації логістичних операцій.

Ділянка, на яку розробляється детальний план території, розташована поблизу автомобільної дороги державного значення М-15 «Одеса - Рені», що забезпечує зручне транспортне сполучення з іншими населеними пунктами та регіонами.

У безпосередній близькості наявна існуюча житлова забудова, що формує сформоване середовище проживання та визначає відповідні вимоги до планувальних рішень.

Водночас, з огляду на передбачене функціональне призначення території - садибну житлову забудову, потенційний вплив обмежується переважно побутовими факторами, зокрема локальним транспортним навантаженням та незначним рівнем шуму, що не створює суттєвих ризиків для мешканців прилеглих територій.

Територія, що підлягає детальному плануванню, має стратегічні переваги для розвитку житлових та соціальних 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 села Броска і регіону в цілому.

Територія обмежена:

- з півночі - безпосередньо - незабудованими землями комунальної

власності; на відстані 7 м земельними ділянками з кадастровим номером 5122080700:01:001:0046 та 5122080700:01:001:0047 «для колективного садівництва» (код 01.06);

- півдня - безпосередньо територією житлової садибної забудови;
- зі сходу - безпосередньо земельними ділянками з кадастровим номером 5122080700:02:001:0529 та 5122080700:02:001:0534 «для ведення особистого селянського господарства» (код 01.03);
- з заходу - безпосередньо - незабудованими землями комунальної власності.

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

- магістральний газопровід високого тиску.

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

Площа території, що підлягає детальному плануванню, складає 5 га та складається з земельних ділянок за кадастровими номерами 5122080700:02:001:0331, 5122080700:02:001:0334, 5122080700:02:001:0332, 5122080700:02:001:0333, 5122080700:02:001:0335.

Територія, в межах якої розробляється детальний план, розташована на околиці села Броска та характеризується переважно сільськогосподарським характером використання земель.

Ділянка знаходиться поза межами щільно сформованої забудови та входить до структури периферійних територій населеного пункту, що перебувають на стадії потенційного освоєння.

Територія має вигідне транспортно-планувальне положення.

У безпосередній близькості розташована автомобільна дорога М-15 загального користування державного значення, яка забезпечує міжрегіональні транспортні зв'язки, а також автомобільна дорога С161002 місцевого значення, що формує зв'язок із внутрішньою вулично-дорожньою мережею населеного пункту.

Територія проєктування розташована в межах приміської зони, що забезпечує функціональні зв'язки з більшими населеними пунктами та сприяє підвищенню інвестиційної привабливості ділянки.

Водночас віддаленість від інтенсивно забудованих територій дозволяє формувати комфортне середовище з урахуванням сучасних вимог до житлової забудови.

У межах території проєктування відсутні виробничі, складські, ділові та інноваційні об'єкти, що визначає її як перспективну для розвитку житлової або змішаної функції без значного антропогенного навантаження.

Населений пункт забезпечений закладом повної загальної середньої освіти (І-ІІІ ступенів), який охоплює дітей шкільного віку в межах села.

Водночас заклади дошкільної освіти відсутні, що зумовлює недостатній рівень забезпечення дітей дошкільного віку.

Аналіз доступності показує, що школа забезпечує пішохідну доступність для більшої частини житлової забудови, тоді як для віддалених територій важливу роль відіграє транспортне сполучення.

Загалом система освітнього обслуговування є частково сформованою:

забезпеченість загальною середньою освітою достатня, проте існує потреба у розвитку дошкільної освіти та покращенні транспортної доступності.

Результати аналізу свідчать про недостатній рівень розвитку системи торговельного обслуговування. Наявність лише одного об'єкта не забезпечує рівномірного територіального покриття, у зв'язку з чим зони пішохідної доступності охоплюють обмежену частину житлової забудови.

Територія, що підлягає розробленню детального плану, має значний потенціал для формування садибно-житлової забудови в межах села Броска Саф'янівської сільської ради Ізмаїльського району Одеської області. Її функціональний фокус зосереджується на створенні сучасного житлової забудови, інтеграції об'єктів торгово-адміністративного, соціального та громадського призначення, а також формуванні комфортного сільського середовища для нових мешканців.

Розташування території у периферійній частині села Броска Саф'янівської сільської ради Ізмаїльського району Одеської області, в межах сформованої садибної житлової забудови та у безпосередній близькості до сільськогосподарських угідь (на відстані близько 1,5 км на південь) та основних сільськогосподарських зон півдня формує такі стратегічні переваги:

- **транспортно-доступна функція.** Безпосередня близькість до основних магістралей (М-15, Болградське шосе) створює сприятливі умови для організації ефективного транспортного сполучення. Територія може забезпечити зручний доступ громадського транспорту, пішохідних і велосипедних зв'язків, а також достатню кількість паркувальних місць для мешканців;

- **функція соціально - рекреаційного розвитку.** Територія прилягає до відкритих ландшафтів та сільськогосподарських угідь, що дає можливість створити якісні зелені зони, рекреаційні простори, дитячі та спортивні майданчики, а також об'єкти соціальної інфраструктури, інтегруючи природне оточення з урбанізованим житловим середовищем, що особливо важливо для садибної житлової забудови.

Таким чином, ділянка, що охоплюється детальним планом, має потенціал розвитку як садибної житлової забудови з елементами соціальної та обслуговуючої інфраструктури в межах села Броска Саф'янівської сільської ради Ізмаїльського району Одеської області.

Основні підходи при проектуванні:

- **збереження стійкості внутрішнього середовища** - транспортне обслуговування території реалізується з урахуванням відокремлення житлових зон від транзитних потоків;

- **пішохідна зв'язаність** - передбачено прокладання пішохідних та велосипедних маршрутів між ключовими об'єктами: житловими будинками, зонами відпочинку тощо;

- **відстій та маневрування вантажного транспорту** - сформовані майданчики для короткострокового паркування з можливістю безпечного маневрування.

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;

- **інфраструктура 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.

Запропоновані екологічні підходи:

- **рекультивация озеленення:** передбачено створення буферних озелених смуг уздовж доріг, а також зелених зон усередині території, що виконуватимуть функцію природного фільтра та мікрокліматичного балансу;

- **зменшення непридатного водовідведення:** впроваджуються інфільтраційні системи для зливових вод, що запобігають накопиченню шкідливих речовин у ґрунті та зменшують навантаження на дощову каналізацію;

- **альтернативні матеріали та поверхні:** використання покриттів з підвищеною водопроникністю (наприклад, перфорований бетон) на другорядних площах та місцях короткострокового відстою транспорту;

- **зниження енерговитратності:** передбачено застосування енергоефективного освітлення, включаючи автономні LED-опори з живленням від сонячних батарей.

Управління відходами: проектом передбачено сучасну систему збирання твердих побутових та виробничих відходів із елементами сортування та тимчасового зберігання:

Згідно пункту 5.9 ДСТУ-Н Б В.2.2-7:2013 «Настанова з улаштування контейнерних майданчиків», згідно якого контейнерні майданчики повинні бути ізольовані від об'єктів обслуговування населення, господарських дворів і магістральних вулиць смугою зелених насаджень шириною не менше ніж 1,5 м, не повинні бути прохідними для пішоходів і транзитного руху транспорту.

В межах території розміщення об'єкту запроєктовано підземні платформи розміром 2<sup>6</sup>х3 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.

Існуюче сміттєзвалище розташоване на відстані 0,780 км біля села Броска Саф'янівської сільської територіальної громади Ізмайльського району Одеської області.

Оцінка стійкості розвитку території у часовій динаміці:

*Короткострокова перспектива (1-3 роки):*

- запуск будівництва житлового комплексу - зведення садибно житлової забудови, торгово-адміністративних блоків;

- інженерна підготовка території - прокладання під'їзних шляхів, мереж інженерного забезпечення, формування паркувальних зон та зелених просторів;

- соціальна нейтральність - поступове освоєння нової садибної житлової забудови в межах села Броска, що забезпечує гармонійне включення території в існуючу структуру населеного пункту та мінімізує конфлікти з прилеглою житловою забудовою завдяки чіткому функціональному зонуванню.

- контрольований екологічний вплив - впровадження практик сталого проєктування (озеленення, водоутримуючі поверхні, екопарковки).

Середньострокова перспектива (3-7 років):

- сполучення з автодорогою - сполучення з магістраллю М-15;
- розвиток соціальної та комерційної інфраструктури, торгових точок, адміністративних об'єктів;

- формування локального житлово-соціального осередку - територія виступає частиною розвитку садибної житлової забудови села Броска, сприяючи підвищенню якості життєвого середовища та поступовому впорядкуванню території в межах Саф'янівської сільської територіальної громади.

Довгострокова перспектива (7+ років):

- інтеграція до планувальної структури населеного пункту - територія є частиною розвитку садибної житлової забудови села Броска Ізмаїльського району Одеської області та органічно включається у просторову структуру Саф'янівської сільської територіальної громади;

- підвищення фіскального потенціалу громади - за рахунок розвитку індивідуального житлового будівництва, збільшення чисельності населення та відповідного зростання податкових надходжень до місцевого бюджету;

- збереження просторової рівноваги - завдяки ретельному зонуванню, буферним зеленим смугам, інтеграції з природним ландшафтом та відсутності конфліктів з промисловими зонами.

Житлова забудова в межах проєкту представлена індивідуальними житловими будинками садибного типу, що відповідають чинним державним будівельним нормам, зокрема Закон України «Про житловий фонд соціального призначення» та ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові будинки. Основні положення» у частині забезпечення належних умов проживання, доступності та безпеки.

Проєкт не передбачає формування спеціалізованого соціального житла або розміщення багатоповерхової забудови, а спрямований на розвиток індивідуального житлового фонду з базовими елементами благоустрою та інженерного забезпечення.

Реалізація проєкту сприятиме впорядкуванню території та покращенню житлових умов населення в межах Саф'янівської сільської територіальної громади.

Зокрема, на території передбачається розміщення:

- індивідуальних житлових будинків садибного типу (1-2 поверхи) з раціональними планувальними рішеннями, належними показниками енергоефективності та забезпеченням доступності для маломобільних груп населення (зручні входи, можливість облаштування пандусів, безбар'єрний доступ до житла та прибудинкової території;

- комерційна будівля;
- зелених зон, дитячих та спортивних майданчиків, рекреаційних просторів;

- паркувальних зон, пішохідних та велосипедних шляхів.

В межах території передбачено підключення до інженерних мереж:

- електропостачання - за рахунок наявних ліній;
- водопостачання - за рахунок проєктованих 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.

Розвиток даної території спрямований на забезпечення ефективного, безпечного та комфортного житлового середовища для мешканців села Броска Ізмаїльського району Одеської області з інтеграцією елементів місцевої інфраструктури обслуговування.

Реалізація проєкту не створює надмірного навантаження на існуючу інфраструктуру громади та відповідає принципам раціонального використання території в межах Саф'янівської сільської територіальної громади.

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.

#### 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) | Довгострокова перспектива (понад 10 років) |
| 1   | 2                                        | 3              | 4             | 5                                        | 6                                      | 7                                          |
|     | Територія :                              |                |               |                                          |                                        |                                            |
|     | ТЕРИТОРІЯ В МЕЖАХ ПРОЕКТУ, У ТОМУ ЧИСЛІ: | га/%           | 0/100         | 88/100                                   | 88/100                                 | 88/100                                     |
| 1.1 | ТЕРИТОРІЇ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ              | га/%           | 0/100         | 88/100                                   | 88/100                                 | 88/100                                     |
|     | - території житлової садибної забудови   | га/%           | 0/0           | 88/100                                   | 88/100                                 | 88/100                                     |
| 2.1 | ТЕРИТОРІЇ ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ           | га/%           | 0/100         | -                                        | -                                      | -                                          |

|   |                                               |                                                            |       |           |           |           |
|---|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------|-----------|-----------|-----------|
|   | - території закладів торгівлі                 | га/%                                                       | 0/100 | 2,2-100   | 2,2-100   | 2,2-100   |
| 2 | Населення                                     |                                                            |       |           |           |           |
|   | Чисельність населення, всього, у тому числі:  | тис. осіб                                                  | 0     | 0,177     | 0,177     | 0,177     |
|   | - у садибній житловій забудові                | тис. осіб                                                  | 0     | 0,177     | 0,177     | 0,177     |
| 3 | Житловий фонд                                 |                                                            |       |           |           |           |
|   | Житловий фонд, всього, у тому числі:          | тис.м2 загальної площі                                     | 0     | 4860      | 4860      | 4860      |
| 4 | Середня житлова забезпеченість, у тому числі: | м2/особу                                                   |       | 26        | 26        | 26        |
|   | - у садибній забудові                         | м2/особу                                                   |       | 26        | 26        | 26        |
|   | Вибуття житлового фонду                       | тис.м2 загальної площі, кількість квартир, кількість садиб | 0     | 0         | 0         | 0         |
| 5 | Житлове будівництво, всього:                  | тис.м2 загальної площі,                                    |       | 13,8/1000 | 13,8/1000 | 13,8/1000 |

В обговоренні прийняли участь Поліщук А.О., Прокопов М.А., Чикшеєв Є.С., Шатохіна І.В.

Під час обговорення пролунали питання щодо: внесення меж с. Броска до Державного земельного кадастру; відповідності вимогам діючого законодавства, визначення детальним планом території функціонального призначення території, на яку є затверджений генеральний план; визначення охоронної зони від свердловини.

Рецензія позитивна.

**Голосування:** за те, щоб рекомендувати до подальшого затвердження проєкт містобудівної документації – **Детальний план території для садибної житлової забудови в межах села Броска Саф'янівської сільської ради Ізмаїльського району Одеської області** - 5, проти - 2, утримався - 3.

**Вирішили:** рекомендувати до подальшого затвердження проєкт містобудівної документації – **Детальний план території для садибної житлової забудови в межах села Броска Саф'янівської сільської ради Ізмаїльського району Одеської області**.

Враховуючи, що члени архітектурно-містобудівної ради по-різному трактують положення пункту 6<sup>3</sup> розділу V «Прикінцеві положення» Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», а питання його застосування має суттєве значення, доцільно звернутися до Міністерства розвитку громад та територій України з проханням надати офіційне роз'яснення щодо порядку застосування зазначеної норми.

2. Детальний план території земельної ділянки на північ від вул. Морвокзальна між вулицями Балківська та вул. Будагяна, з метою формування земельної ділянки комунальної власності, визначення планувальної організації та функціонального призначення території.

**Замовник:** Виконавчий комітет Ренійської міської ради Ізмаїльського району Одеської області.

**Проектувальник:** ТОВ «Проектне бюро «Базис».

**Доповідач:** Сурова Олеся Сергіївна.

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

По другому питанню слухали Сурову Олесю Сергіївну.

Земельні ділянки, щодо яких розробляється детальний план території, сформовані та розташовані на території Ренійської міської територіальної громади в межах міста Рені, на північ від вул. Морвокзальна між вулицями Балківська та Будагяна.

Площа території, що підлягає детальному плануванню, складає 25,4292 га.

Найближча житлова забудова розташована на півдні та півночі території, що підлягає детальному плануванню.

Ділянки, які входять в територію детального планування території площею орієнтовано 25,4292 га мають неправильну форму наближену до прямокутника.

Межі переважно прямокутної форми, що формує одноманітну конфігурацію території.

Така форма не ускладнює раціональне розміщення забудови, водночас забезпечує гнучкість у плануванні та організації функціонального зонування.

Близьке розташування до автомобільної дороги М-15 «Одеса - Рені (на Бухарест)» (проходить по головній вулиці Морвокзальна, що переходить у вулицю Болградська) загального користування державного значення.

Добре облаштовані під'їзні шляхи значно полегшують процес планування та реалізації логістичних операцій.

Ділянка, на яку розробляється детальний план території, розташована поблизу автомобільної дороги державного значення М-15 «Одеса - Рені (на Бухарест)», що забезпечує зручне транспортне сполучення з іншими населеними пунктами та регіонами.

У безпосередній близькості наявна існуюча житлова забудова, що формує сформоване середовище проживання та визначає відповідні вимоги до планувальних рішень.

Водночас, з огляду на передбачене функціональне призначення території - громадську, адміністративно-офісну та багатоквартирну житлову забудову, потенційний вплив обмежується переважно побутовими факторами, зокрема локальним транспортним навантаженням та незначним рівнем шуму, що не створює суттєвих ризиків для мешканців міста.

Територія, що підлягає детальному плануванню, має стратегічні переваги для розвитку громадських, соціальних та житлових об'єктів завдяки своєму вигідному розташуванню, формі та площі.

Вона забезпечує легкий доступ до ключових транспортних маршрутів, сприяє економічному зростанню та підвищує інвестиційну привабливість території.

Додатковою перевагою є близькість до громадського центру міста, що забезпечує зручний доступ до адміністративних, культурних і комерційних об'єктів, а також розташування поруч із зеленою зоною, яка формує сприятливе природне середовище та підвищує рекреаційний потенціал території.

Сукупність цих факторів робить її оптимальним місцем для розміщення запланованих об'єктів, що сприятиме сталому розвитку міста Рені та регіону в цілому.

Територія обмежена:

- з півночі та півдня - безпосередньо землями під індивідуальну житлову забудову приватної власності та кладовищем;
- зі заходу - водами балки річки «Баланешти»;
- зі сходу - вулицею Морвокзальна.

Транспортна доступність ділянки забезпечується вулично-дорожньою мережею міста, зокрема вулицями Вознесенською, Соборною та іншими місцевими вулицями, а також близькістю до автомобільної дороги міжнародного значення М-15 «Одеса - Рені (на м. Бухарест)», яка проходить на північ від території проектування та забезпечує зовнішні транспортні зв'язки міста.

В межах території, щодо якої розробляється детальний план, виробничі підприємства відсутні.

Разом з тим, на прилеглих територіях міста розташовані окремі об'єкти виробничо-комунального та складського призначення, зосереджені переважно вздовж автомобільної дороги М-15 «Одеса - Рені (на м. Бухарест)» та в межах сформованих господарських зон.

Їх функціонування враховується при розробленні містобудівної документації шляхом дотримання нормативних санітарно-захисних розривів та інших планувальних обмежень.

Основними цілями розроблення містобудівної документації на місцевому рівні є:

- передбачити нове будівництво громадського центру територіальної громади «Центру життя 2.0»;
- передбачити улаштування захисної споруди;
- визначити функціональне призначення територій (для новостворених земельних ділянок - за кодами функціонального призначення території «10201.0» та «40301.0» та відповідно назвами видів функціонального призначення територій «території адміністративно-офісної забудови» та «зелені насадження загального користування»;
- сформувати озеленену територію загального користування вздовж водного об'єкту;
- передбачити організацію паркувального простору;
- передбачити формування туристичних та безбар'єрних маршрутів;
- передбачити організацію майданчиків різного призначення: спортивні, для тихого відпочинку дорослого населення та для ігор дітей тощо;
- передбачити організацію під'їзних шляхів (вулиці, проїзду);
- визначити межі прибережної захисної смуги та водоохоронної зони річки Баланешти;
- передбачити улаштування інженерної інфраструктури та системи відведення дощових вод;
- визначити червоні лінії житлових вулиць в межах території детального планування;
- уточнити межі всіх обмежень у використанні земель згідно із законодавством, державними будівельними нормами, санітарно-гігієнічними нормами, спеціальною документацією.

Проектом передбачається формування сучасної багатоквартирної житлової забудови з необхідним рівнем соціального та громадського обслуговування населення.

Важливою складовою розвитку території є створення громадського центру «Центр життя 2.0», який виконуватиме функції осередку громадської активності, культурного спілкування, дозвілля та надання послуг населенню.

Особливе значення у структурі території відводиться формуванню озелених громадських просторів вздовж русла річки Баланешти.

Передбачається створення зеленої рекреаційної зони з благоустроєм прибережної території, організацією місць відпочинку, прогулянкових маршрутів, спортивних та ігрових майданчиків. Розвиток рекреаційної інфраструктури сприятиме покращенню екологічного стану території, підвищенню її привабливості та створенню умов для активного відпочинку населення.

З метою забезпечення потреб перспективного населення проектом передбачається розміщення закладу дошкільної освіти, що дозволить покращити

забезпеченість території об'єктами соціальної інфраструктури та забезпечити нормативну пішохідну доступність дошкільної освіти.

Також передбачається розвиток мережі спортивних та дитячих ігрових майданчиків, громадських просторів і об'єктів повсякденного обслуговування.

У південній частині території на перспективу передбачено забезпечення транспортного зв'язку із автомобільною дорогою державного значення М-15 «Одеса - Рені (на м. Бухарест)».

Реалізація зазначеного інфраструктурного проекту сприятиме формуванню сучасного транспортного каркаса території, підвищенню рівня її транспортної доступності та створенню передумов для активізації житлового будівництва, розвитку соціальної інфраструктури й залучення інвестицій.

**Житлова функція** є однією з ключових для території та передбачає формування сучасної багатоквартирної житлової забудови з необхідним рівнем благоустрою, громадських просторів та об'єктів повсякденного обслуговування населення.

Реалізація житлової складової сприятиме розширенню житлового фонду міста, підвищенню рівня забезпеченості населення житлом та створенню комфортного середовища для проживання.

**Функція торгівлі та послуг для населення** реалізується через створення громадського центру «Центр життя 2.0», який виконуватиме роль локального центру громадської активності та надання адміністративних, соціальних, культурних, освітніх і комерційних послуг.

Формування такого об'єкта сприятиме підвищенню доступності сервісів для населення, розвитку громадського життя та посиленню ролі території як нового громадського осередку міста.

**Освітня та соціальна функція** забезпечується розвитком мережі соціальної інфраструктури.

Проектом передбачається розміщення закладу дошкільної освіти для забезпечення перспективних потреб населення та покриття території нормативними радіусами пішохідної доступності дошкільної освіти.

Також передбачається створення дитячих ігрових та спортивних майданчиків, що забезпечуватимуть потреби мешканців різних вікових груп.

**Рекреаційна функція** території реалізується завдяки наявності балки річки Баланешти, яка створює передумови для формування озелененої громадської зони та розвитку рекреаційного простору міського значення.

Проектом передбачається благоустрій прибережної території, облаштування прогулянкових маршрутів, місць відпочинку, спортивних і дитячих майданчиків.

Інтеграція природного ландшафту в міське середовище сприятиме покращенню екологічного стану території, підвищенню привабливості міського простору та створенню комфортних умов для відпочинку населення.

Транспортно-інфраструктурна функція території забезпечується її вигідним розташуванням поблизу автомобільної дороги міжнародного значення М-15 Одеса - Рені (на м. Бухарест), яка є однією з основних транспортних артерій півдня Одеської області та забезпечує зв'язок міста Рені з обласним центром,

населеними пунктами Українського Придунав'я та міжнародними транспортними коридорами.

Таке розташування створює сприятливі умови для організації транспортного обслуговування території, розвитку громадського транспорту, формування зручних пішохідних і велосипедних зв'язків та розміщення необхідної інженерної й транспортної інфраструктури.

Реалізація проектних рішень сприятиме залученню інвестицій у житлове та громадське будівництво, створенню нових робочих місць у сфері послуг, освіти, торгівлі та громадського обслуговування, розвитку малого підприємництва, підвищенню інвестиційної привабливості території та збільшенню надходжень до місцевого бюджету.

Запропоновані екологічні підходи:

- формування озелененої рекреаційної зони вздовж балки Баланешти як елемента водно-зеленого каркаса міста;

- збереження та збільшення площ зелених насаджень загального користування, створення захисних та декоративних насаджень у межах житлової та громадської забудови;

- застосування енергоефективних технологій у громадських та житлових будівлях, використання сучасного LED-освітлення та можливість впровадження відновлюваних джерел енергії;

- організація системи роздільного збору побутових відходів та облаштування майданчиків для їх накопичення відповідно до санітарних вимог;

- забезпечення раціонального поводження з поверхневими стоками шляхом влаштування дощової каналізації та заходів із запобігання підтопленню території;

- збереження природних умов провітрювання та формування сприятливого мікроклімату завдяки розвитку озелених просторів і відкритих рекреаційних територій. Проєктом детального плану території передбачено сучасну систему збирання твердих побутових та виробничих відходів із елементами сортування та тимчасового зберігання.

В межах території розміщення об'єкту запроектовано підземні платформи 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.

На теперішній час територія проєктування представлена переважно існуючою

житловою забудовою, територією колишнього цегельного заводу, територією кладовища та ділянками зелених насаджень.

Частина території потребує функціонального переосмислення та містобудівного впорядкування з метою ефективного використання земельних ресурсів і покращення якості міського середовища.

Реконструкція кварталів існуючої житлової забудови в межах території детального плану не передбачається.

Основний розвиток території здійснюватиметься шляхом нового будівництва та комплексного формування громадської і житлової забудови з урахуванням сучасних вимог містобудування та сталого розвитку.

У межах території проєктування передбачається розміщення зазначеного громадського центру, який виконує функції соціального, культурно-просвітницького та комунікаційного осередку.

Будівництво окремих ділових або адміністративно-офісних комплексів проєктом не передбачається.

Об'єкт орієнтований на проведення громадських слухань, конференцій, форумів, освітніх і культурних заходів, виставок, ярмарків, зустрічей громадських організацій, молодіжних програм та інших подій місцевого й регіонального значення.

Завдяки універсальній структурі внутрішніх просторів він забезпечує гнучке використання без зміни функціонально-планувальної організації.

«Центр життя 2.0» розглядається як ключовий елемент соціальної інфраструктури, що сприяє концентрації громадської активності та взаємодії мешканців, органів місцевого самоврядування, освітніх установ, громадських організацій і бізнесу.

Наявність універсальних залів дозволяє проводити масові заходи, включаючи фестивалі, ярмарки, спортивні події та конференції з організованими групами відвідувачів.

З архітектурно-планувальної точки зору об'єкт інтегрується в систему громадських просторів, рекреаційних територій і пішохідних зв'язків міста Рені, що забезпечує його функціональну доступність та доцільне розміщення в структурі міста.

Реалізація проєкту сприятиме розвитку соціальної інфраструктури, підвищенню якості громадського середовища та активізації суспільного життя, формуючи сучасний багатофункціональний простір для потреб громади та відвідувачів.

У сфері культури і дозвілля передбачається використання існуючого будинку культури, розташованого у парку Перемоги по вул. Вознесенській, а також громадського осередку «Центр життя 2.0».

При цьому клубні приміщення за місцем проживання забезпечуються за рахунок існуючого клубу, розрахованого на 400 відвідувачів.

У складі «Центр життя 2.0» на другому поверсі передбачається розміщення універсальної зали, суміжно з виставковою залом.

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.

Територія детального плану розглядається як складова частина єдиної функціонально-планувальної структури Ренійської міської територіальної громади та виконує роль локального громадського центру, що поєднує житлову, соціальну та рекреаційну функції.

Запропонована структура забезпечує збалансоване використання території, формування якісного громадського середовища та підвищення рівня просторової інтеграції у міську систему розселення.

Уздовж головної планувальної осі розміщуються:

- громадський центр із адміністративними, соціальними та культурними функціями;
- заклад дошкільної освіти;
- спортивні та дитячі майданчики;
- рекреаційні простори, прогулянкові маршрути та озеленені території загального користування.

Основними планувальними вузлами є:

- громадський вузол - громадський центр та прилегла площа для проведення громадських заходів і повсякденної активності населення;
- соціально-освітній вузол - заклад дошкільної освіти з територією для ігор та відпочинку дітей;
- рекреаційний вузол - озеленені території вздовж балки Баланешти, що включають прогулянкові маршрути, місця відпочинку, дитячі та спортивні майданчики;
- транспортний вузол - в'їзди на територію, гостьові стоянки, майданчики для тимчасового зберігання автомобілів та пішохідні зв'язки з існуючою вулично-дорожньою мережею міста.

Проектом передбачається будівництво 3-5 поверховими житловими будинками.

На території проектування відсутні території та об'єкти природно-заповідного фонду, а також території, зарезервовані до подальшого заповідання.

Ділянки не відносяться до земель лісгосподарських зон, територій історико - культурного, природо-заповідного, рекреаційного чи оздоровчого призначення. Територія, що підлягає детальному плануванню, не потрапляє в межі ландшафтно-маршрутних коридорів.

Проектні рішення не створюють впливу на суміжні адміністративно-територіальні одиниці, не формують транскордонних або міжмуніципальних взаємодій, які б потребували погодження або врахування зовнішніх інтересів.

Сформовані ландшафтно-рекреаційні території поділяються на:

- **території загального користування.** Проектними рішеннями передбачається формування набережної Проектної-1, площею 3,94 га та скверу Проектного-1, площею 1,5 га, які створюються як взаємопов'язані елементи системи озелених громадських просторів та рекреаційної інфраструктури населеного пункту.

Території набережної та скверу розглядаються як важлива складова планувальної структури території, що забезпечує організацію комфортного середовища для відпочинку населення, проведення дозвілля, прогулянок і короткочасної рекреації. Їх розміщення вздовж водного об'єкта балки річки Баланешти сприяє формуванню безперервної системи відкритих громадських просторів, інтегрованих у природно-ландшафтний каркас території.

У планувальній структурі набережна Проектна-1 формується як впорядкований рекреаційний простір із розвиненою пішохідною та велосипедною інфраструктурою, місцями для відпочинку, оглядовими майданчиками, елементами благоустрою та озеленення. Основною функцією набережної є організація рекреаційної діяльності та створення привабливого громадського середовища.

Сквер Проектний-1 передбачається як озеленена територія загального користування для повсякденного відпочинку населення. У його межах планується розміщення прогулянкових алей, спортивних та інших майданчиків, малих архітектурних форм, елементів благоустрою та озеленення. Формування набережної та скверу здійснюватиметься з дотриманням вимог містобудівної документації, нормативів благоустрою, принципів безбар'єрності та сталого розвитку, із максимальним урахуванням природних особливостей території та її ландшафтного потенціалу;

- **території обмеженого користування.** Озеленені території обмеженого користування у межах детального плану території формуються в межах території багатоквартирної житлової забудови, загальною площею 0,5016 га, та території проектового громадського центру, загальною площею 0,5965 га.

Такі озеленені простори передбачаються як елементи благоустрою, інтегровані у структуру забудови, та виконують функції забезпечення комфортного середовища проживання і перебування, підвищення естетичної привабливості території та формування сприятливих мікрокліматичних умов.

Озеленення включає влаштування декоративних деревно-чагарникових насаджень, газонів та інших елементів ландшафтного дизайну, що забезпечують просторову організацію території, часткове розмежування функціональних зон, покращення умов перебування на територіях житлових і громадських об'єктів.

Зазначені території розглядаються як складова єдиної системи озеленення населеного пункту та сприяють інтеграції багатоквартирної житлової забудови і громадського центру у природно-ландшафтний каркас, забезпечуючи цілісність, екологічну збалансованість та комфортність міського середовища;

- **території спеціального озеленення.** Передбачається, що до таких територій належать об'єкти зеленого господарства вздовж швидкісних доріг, магістральних вулиць і доріг, житлових вулиць та транспортних розв'язок, а також озеленені території комунального призначення, зокрема в межах санітарно-озелених зон навколо існуючого кладовища традиційного поховання.

Зазначені території виконують функції формування сприятливого візуального та екологічного середовища вздовж транспортної інфраструктури, зниження рівня шумового та пилового навантаження, а також забезпечення санітарно-захисних і естетичних вимог до планувальної організації території.

На території детального планування та поблизу неї розташовуються наступні режимоутворюючі об'єкти:

- кладовище традиційного поховання загальною площею, 0,485 га, що розташоване безпосередньо на території детального планування у східній її частині;

- кладовище традиційного поховання, загальною площею 5,206 га, що знаходиться за межами території детального планування у південно-східному напрямку.

- автомийка, що розташована з південної сторони на відстані близько 7 метрів від території детального планування.

Функціональне зонування містить обґрунтування проектних рішень щодо поділу території територіальної громади за функціональним призначенням з урахуванням сучасного стану та перспектив розвитку.

Назви функціональних зон визначено відповідно до Класифікатора видів цільового призначення земельних ділянок, Класифікатора видів функціонального призначення територій та правил їх застосування, затвердженого додатком 60 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою КМУ № 1051 від 17.10.2012 року.

Функціональні зони охоплюють суміжні території з однаковим видом існуючого функціонального використання та перспективного функціонального призначення.

Земельні ділянки належать лише до однієї функціональної зони, а межі функціональних зон не поділяють земельні ділянки та не перетинають межі населеного пункту.

Відомості про межі функціональних зон підлягають внесенню до Державного земельного кадастру єдиним масивом у межах території проектування.

Обмеження у використанні земель, пов'язані з розміщенням режимних та потенційно небезпечних об'єктів, враховуються на підставі інформації, наданої відповідними органами ДСНС та уповноваженими органами містобудування та архітектури.

#### Техніко-економічні показники

| №          | Назва показника                                          | Одиниця виміру | Існуючий стан   | Значення проектних показників            |                                       |                                            |
|------------|----------------------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------|
|            |                                                          |                |                 | Коротко-строковий період (до 5-ти років) | Середньостроковий період (6-10 років) | Довгострокова перспектива (понад 10 років) |
| 1          | 2                                                        | 3              | 4               | 5                                        | 6                                     | 7                                          |
| <b>1</b>   | <b>Територія</b>                                         |                |                 |                                          |                                       |                                            |
|            | Територія в межах проекту, у тому числі:                 | га/%           | 25,4292/100     | 25,4292/100                              | 25,4292/100                           | 25,4292/100                                |
| <b>1.1</b> | <b>Сільськогосподарські території, у тому числі:</b>     | га/%           | 1,1977/4,7099   | 1,1977/4,7099                            | 1,1977/4,7099                         | 1,1977/4,7099                              |
|            | - території під ріллею та перелогами (30101.0)           | га/%           | 0,5937/2,3347   | 0,5937/2,3347                            | 0,5937/2,3347                         | 0,5937/2,3347                              |
|            | - території під багаторічними насадженнями (30102.0)     | га/%           | 0,6040/2,3752   | 0,6040/2,3752                            | 0,6040/2,3752                         | 0,6040/2,3752                              |
| <b>1.2</b> | <b>Сельбищні території, у тому числі:</b>                | га/%           | 14,6451/57,5917 | 14,2561/56,0619                          | 14,2561/56,0619                       | 15,5929/61,3189                            |
|            | - території житлової садибної забудови (10102.0)         | га/%           | 14,6232/57,5055 | 12,7342/50,0771                          | 12,7342/50,0771                       | 11,7940/46,3798                            |
|            | - території житлової багатоквартирної забудови (10101.0) | га/%           | 0               | 0                                        | 0                                     | 2,1537/8,4694                              |

|            |                                                                                               |      |                |                |                |                |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|            | - території закладів торгівлі, громадського харчування та побутового обслуговування (10205.0) | га/% | 0,0219/0,0861  | 0,0219/0,0861  | 0,0219/0,0861  | 0,0219/0,0861  |
|            | - території закладів освіти (10202.0)                                                         |      | 0              | 0              | 0              | 0,1233         |
|            | - території адміністративно-офісної забудови                                                  | га/% | 0              | 1,5000/5,8987  | 1,5000/5,8987  | 1,5000/5,8987  |
| <b>1.3</b> | <b>Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території, у тому числі:</b>                     | га/% | 3,1943/12,5615 | 5,6571/22,2465 | 5,6571/22,2465 | 5,6571/22,2465 |
|            | - зелені насадження загального користування (40301.0)                                         | га/% | 3,1943/12,5615 | 5,4406/21,3951 | 5,4406/21,3951 | 5,4406/21,3951 |
|            | - зелені насадження спеціального призначення (40302.0)                                        | га/% | 0              | 0,2165/0,8514  | 0,2165/0,8514  | 0,2165/0,8514  |
| <b>1.4</b> | <b>Виробничі території, у тому числі:</b>                                                     | га/% | 6,3921/25,1369 | 4,3183/16,9817 | 4,3183/16,9817 | 2,9815/11,7247 |
|            | - території кладовищ та крематоріїв (20503.0)                                                 | га/% | 0,4855/1,9092  | 0,4878/1,9183  | 0,4878/1,9183  | 0,4878/1,9183  |
|            | - території об'єктів інженерної інфраструктури (20200.0)                                      | га/% | 0,0024/0,0094  | 0,0008/0,0031  | 0,0008/0,0031  | 0,0008/0,0031  |
|            | - території промислових підприємств (20101.0)                                                 | га/% | 4,2258/16,6179 | 2,0560/8,0852  | 2,0560/8,0852  | 0              |
|            | - території автостоянок і гаражів (20604.0)                                                   | га/% | 0,0100/0,3932  | 0,0100/0,3932  | 0,0100/0,3932  | 0,0100/0,3932  |
|            | - території вулиць та доріг (20300.0)                                                         | га/% | 1,6684/6,5610  | 1,7637/6,9357  | 1,7637/6,9357  | 2,4829/9,7640  |

В обговоренні прийняли участь Чикшеєв Є.С., Шатохіна І.В.

Під час обговорення пролунали наступні запитання та зауваження: межі міста Рені не внесені до Державного земельного кадастру; щодо інженерного забезпечення запроектованих об'єктів, зокрема де саме будуть накопичуватися стічні води від об'єктів, не зазначена технологія яка буде застосовуватися на цих локальних очисних спорудах, визначення місць їх скидання; не має опису наслідки цієї антропогенної діяльності.

Проектувальник надав відповіді на поставлені питання та пояснив, що вже доопрацював містобудівну документацію по зауваженням з екологічних питань.

Рецензія позитивна.

**Голосування:** за те, щоб рекомендувати до подальшого затвердження проект містобудівної документації – **Детальний план території земельної ділянки на північ від вул. Морвокзальна між вулицями Балківська та вул. Будагяна, з метою формування земельної ділянки комунальної власності, визначення планувальної організації та функціонального призначення території** - 10, проти - 0, утримався - 0.

**Вирішили:** рекомендувати до подальшого затвердження проект містобудівної документації - **Детальний план території земельної ділянки на північ від вул. Морвокзальна між вулицями Балківська та вул. Будагяна, з метою формування земельної ділянки комунальної власності, визначення планувальної організації та функціонального призначення території.**

До затвердження проекту містобудівної документації у встановленому порядку, рекомендується приділити увагу питанням, по яким висловились члени архітектурно-містобудівної ради.

3. Детальний план території орієнтовною площею 143 га, що розташована на території Вигодянської сільської ради Одеського району Одеської області поза межами населених пунктів для будівництва вітрової електростанції.

**Замовник:** Вигодянська сільська рада Одеського району Одеської області.

**Проектувальник:** ТОВ "Бюро проектування та експертизи".

**Доповідач:** Салієнко Сергій Вадимович.

**Рецензент:** Берман Олег Олександрович.

По третьому питанню слухали Салієнко Сергій Вадимович.

Доцільність розроблення детального плану території обумовлена інвестиційними пропозиціями щодо будівництва, обслуговування об'єктів інженерної, енергетичної інфраструктури (вітроелектрогенеруючих установок - ВЕУ та ПС) в адміністративних межах Вигодянської сільської територіальної громади (за межами населених пунктів), на 12 земельних ділянках з кадастровими номерами 5121081000:01:002:0443, 5121083200:01:001:0477, 5121084500:01:002:0178, 5121084500:01:002:0284, 5121084500:01:001:0375, 5121084500:01:001:0380, 5121084500:01:001:0377, 5121084500:01:001:0371, 5121083200:01:002:0458, 5121083200:01:001:0480, 5121083200:01:001:0483, 5121084500: 01:002:0285 та розміщення кар'єру з видобутку вапняку на частині земельної ділянки з кадастровим номером 5121081000:01:001:0539, ця ділянка планується до використання як елемент технологічного забезпечення інженерної інфраструктури, а саме, використання вапняку для укріплення під'їзних шляхів до ділянок де мають бути розташовані ВЕУ.

В охоронну зону об'єктів культурної спадщини попадає частина проектних під'їзних шляхів, а саме: частина під'їзного шляху на північ від ВЕУ 52, частина під'їзного шляху та електрокабелю підземного (проектного) між ВЕУ 36 та ВЕУ 37, частина під'їзного шляху та електрокабелю підземного (проектного) між ВЕУ 32 та ВЕУ 33, частина земельної ділянки з кадастровим номером 5121081000:01:001:0539,

на який планується розміщення кар'єру з видобутку вапняку, знаходиться в охоронній зоні об'єкту культурної спадщини - стоянка мезолітична Василівка.

Безпосередньо ділянки для розміщення ВЕУ знаходяться поза охоронною зоною об'єктів культурної спадщини.

Територію детального планування планується використовувати для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій та кар'єру з видобутку вапняку.

Відповідно до цього, проектом передбачено розміщення:

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

| №  | Найменування                    | Значення                                    |
|----|---------------------------------|---------------------------------------------|
| 1  | 2                               | 3                                           |
| 1  | Діаметр ротора, м               | 162                                         |
| 2  | Встановлена потужність, МВт     | 6,2                                         |
| 3  | Г астота, Г ц                   | 50                                          |
| 4  | Висота осі ротора, м            | 119, 125, 149, 166, 169                     |
| 5  | Вмикальна швидкість вітру, м/с  | 3                                           |
| 6  | Номінальна швидкість вітру, м/с | 10,5                                        |
| 7  | Вимикальна швидкість вітру, м/с | 24                                          |
| 8  | Довжина лопаті, м               | 79,35                                       |
| 9  | Матеріал опори ВЕУ              | сталь                                       |
| 10 | Діапазон робочих температур, °  | - 20; +45                                   |
| 11 | Строк експлуатації, років       | 25                                          |
| 12 | Тип генератора                  | Синхронний генератор з постійними магнітами |
| 13 | Номінальна напруга видачі, кВ   | 35                                          |

Будівництво капітальних будівель/споруд не планується.

Всі будівлі та споруди на території прикар'єрного майданчика тимчасові та мобільні.

Прикар'єрний майданчик формується на нових територіях по мірі освоєння кар'єру. Через територію проектування та до неї, проходять прикар'єрні дороги та під'їзні шляхи (тимчасові технологічні дороги, щодо яких не встановлюються червоні лінії).

Доступ автотранспорту до проектних земельних ділянок забезпечується з траси М16 Одеса - Кучурган та автодороги С-161938 с. Вакулівка - ст. Карпове.

Грунтові дороги, які запроектовані при розробці схеми розподілення земельних часток (паїв), але які не встановлені на місцевості, щодо яких не виготовлено документів, що посвідчують право на землю і які, як правило обробляються (розорюються) єдиним масивом з орендованими земельними ділянками.

Дорожньо-транспортна інфраструктура, що є елементом проектування, має на меті забезпечити доступ до кожної земельної ділянки, на якій розташована ВСУ.

- Основними критеріями при проектуванні транспортної інфраструктури є:
- Мінімальна з можливих відстаней до кожної ділянки ВСУ;
  - Мінімізація вирубки лісосмуг;
  - Використання існуючих ґрунтових доріг;
  - Використання ґрунтових доріг, що передбачені Схемою розподілення земельних часток (паїв), але використовуються для вирощування сільгосппродукції.

З метою обмеження та мінімізації впливу на довкілля при поводженні з зеленими насадженнями в процесі реалізації положень детального плану території передбачається виконання наступних превентивних та компенсаційних заходів:

- проведення інвентаризаційного опису наявних на території планування зелених насаджень, визначення їх видової приналежності та відновної вартості для тих, що підпадають під знищення;
- планування, організація та виконання робіт таким чином, щоб мінімізувати обсяг знищених зелених насаджень полезахисних смуг;
- проведення заходів з поліпшення санітарного стану полезахисних лісових смуг, реконструкція існуючих лісосмуг посадкою нових захисних насаджень, що дозволить зберегти існуючі та створити нові оселища для представників флори та фауни;
- зв'язування між собою прилеглих лінійних ландшафтів, зокрема існуючих лісосмуг шляхом додаткового насадження дерев;
- відновлення деревно-чагарникової рослинності на знищених ділянках лісосмуг.

При цьому відновлення деревних насаджень планується здійснювати з використанням корінних або неінвазійних деревних рослин на знищених ділянках лісосмуг та за можливості створювати багатовидові квазіприродні степові угруповання.

Таким чином, реалізація вказаних превентивних та компенсаційних заходів сприятиме зменшенню впливів на біологічне різноманіття при реалізації положень містобудівної документації.

Розміщення об'єктів вітроенергетики та об'єктів необхідних для їх обслуговування здійснено таким чином, щоб забезпечити максимально можливе збереження існуючих полезахисних лісосмуг.

| Експлікація тимчасових мобільних будівель/споруд |                                                                                                    |             |                    |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------|
| Nn/n                                             | Назва будівлі/споруди                                                                              | Площа<br>м2 | Кількість<br>(шт.) |
| 1                                                | Адміністративно-побутове приміщення (житловий блок-модуль контейнерного та збірно-розбірного типу) | 50          | 1                  |
| 2                                                | Приміщення прийому їжі (житловий блок-модуль контейнерного та збірно-розбірного типів)             | 50          | 1                  |

|    |                                                                                                             |     |   |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---|
| 3  | Складське приміщення та ремонтна майстерня (житловий блок- модуль контейнерного та збірно-розбірного типів) | 100 | 1 |
| 4  | Майданчик для відпочину робітників з тіньовим навісом та лавами                                             | 50  | 1 |
| 5  | Протипожежний щит з необхідним набором інвентарю для гасіння пожеж                                          | 4   | 1 |
| 6  | Емність з водою для гасіння пожеж                                                                           | 25  | 1 |
| 7  | Емність для господарсько-побутової води                                                                     | 25  | 1 |
| 8  | Туалет (Біотал)                                                                                             | 4   | 1 |
| 9  | Місце розміщення контейнерів для збору твердих побутових відходів                                           | 25  | 1 |
| 10 | Майданчик для стоянки техніки                                                                               | 800 | 1 |
| 11 | Прожекторна щогла                                                                                           | 50  | 2 |

Пішохідне сполучення планується здійснювати по існуючим проїздам. Облаштування велосипедної інфраструктури не передбачається.

На території де планується розміщення кар'єру з видобутку вапняку запроєктовано тимчасовий майданчик для стоянки легкових автомобілів та іншої техніки.

Заходи з інженерної підготовки реалізовані з урахуванням інженерно-будівельної оцінки території, забезпечення захисту від несприятливих природних і антропогенних явищ та прогнозу зміни інженерно-геологічних та гідрологічних умов при різних видах техногенного навантаження.

При розробленні містобудівної документації передбачені заходи з інженерної підготовки території: загальні - вертикальне планування та спеціальні (інженерний захист від затоплення паводковими водами, організація відведення дощових і талих вод не передбачається, оскільки площа твердого покриття на кожній земельній ділянці для ВСУ незначна, то відведення дощових та талих вод відбувається шляхом інфільтрації в ґрунт.

Не передбачається, також, берегоукріплення і підтоплення підземними водами, освоєння заболочених територій, боротьба з яругами, зсувами, обвалами, карстом, просадністю, мулистими накопиченнями, заторфованістю, захист від абразії, сільових потоків, снігових лавин, відновлення порушених територій гірничими та відкритими виробками, териконами, хвостосховищами, золошлаковідвалами, полігонами різного призначення, які визначаються з урахуванням прогнозу змін інженерно- геологічних та гідрогеологічних умов, впливу сейсмічних явищ, характеру використання і планувальної організації території.

Благоустрій території, щодо якої розробляється детальний план, складається з мощення технологічних площадок, проїздів та проходів на кожній земельній ділянці, елементів ландшафтного декору та озеленю (в деяких випадках формування трав'яного багаторічного покриття та багаторічних насаджень).

Землевпорядні заходи перспективного використання земель формуються на основі розроблених проектних рішень і містять інформацію щодо:

- перспективного розподілу земель за категоріями, видами цільового
- призначення земель, власниками і користувачами (форма власності, вид речового права), угоддями з урахуванням наявних обмежень (обтяжень);
- відомості про межі таких територій вносяться до Державного земельного кадастру на підставі електронних документів окремо на кожен об'єкт.

Земельні ділянки, на яких планується розміщення ВЕУ розташовані у функціональній зоні, що має наступне переважне (основне) функціональне призначення території:

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

Земельна ділянка, яка за результатами детального плану може бути сформована для розміщення кар'єру з видобутку вапняку, розташована у функціональній зоні, що має наступне переважне (основне) функціональне призначення території:

- підгрупи 2;
- класу виду функціонального призначення території 01;
- підкласу 01;
- код виду функціонального призначення території - 20101.0 «території промислових підприємств»;
- перспективне цільове призначення земельної ділянки визначається як «11.01 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємствами, що пов'язані з користуванням надрами».

## ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ

| Техніко-економічні показники (ВЕУ32, 5121081000:01:002:0443) |                                                                                                                                                                               |       |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Nn/n                                                         | Найменування показника                                                                                                                                                        | Площа |
| I                                                            | Загальна площа земельної ділянки що передбачається для будівництва, обслуговування об'єктів інженерної, енергетичної інфраструктури (вітроелектрогенеруючих установок - ВЕУ). | 3375  |
| II                                                           | Основа вітроелектрогенеруючої установки                                                                                                                                       | 530   |
| III                                                          | Підкранова площадка                                                                                                                                                           | 900   |
| IV                                                           | Територія для складання родючого шару ґрунту                                                                                                                                  | 200   |
| V                                                            | Площа проїздів, проходів                                                                                                                                                      | 1745  |

| <b>Техніко-економічні показники (ВЕУ33, 5121083200:01:001:0477)</b> |                                                                                                                                                                               |       |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Nn/n                                                                | Найменування показника                                                                                                                                                        | Площа |
| I                                                                   | Загальна площа земельної ділянки що передбачається для будівництва, обслуговування об'єктів інженерної, енергетичної інфраструктури (вітроелектрогенеруючих установок - ВЕУ). | 3476  |
| II                                                                  | Основа вітроелектрогенеруючої установки                                                                                                                                       | 530   |
| III                                                                 | Підкранова площадка                                                                                                                                                           | 900   |
| IV                                                                  | Територія для складання родючого шару ґрунту                                                                                                                                  | 200   |
| V                                                                   | Площа проїздів, проходів                                                                                                                                                      | 1846  |

| <b>Техніко-економічні показники (ВЕУ36, 5121084500:01:002:0178)</b> |                                                                                                                                                                               |       |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Nn/n                                                                | Найменування показника                                                                                                                                                        | Площа |
| I                                                                   | Загальна площа земельної ділянки що передбачається для будівництва, обслуговування об'єктів інженерної, енергетичної інфраструктури (вітроелектрогенеруючих установок - ВЕУ). | 9995  |
| II                                                                  | Основа вітроелектрогенеруючої установки                                                                                                                                       | 530   |
| III                                                                 | Підкранова площадка                                                                                                                                                           | 900   |
| IV                                                                  | Територія для складання родючого шару ґрунту                                                                                                                                  | 200   |
| V                                                                   | Площа проїздів, проходів                                                                                                                                                      | 8365  |

| <b>Техніко-економічні показники (ВЕУ37, 5121084500:01:002:0284)</b> |                                                                                                                                                                               |       |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Nn/n                                                                | Найменування показника                                                                                                                                                        | Площа |
| I                                                                   | Загальна площа земельної ділянки що передбачається для будівництва, обслуговування об'єктів інженерної, енергетичної інфраструктури (вітроелектрогенеруючих установок - ВЕУ). | 3341  |
| II                                                                  | Основа вітроелектрогенеруючої установки                                                                                                                                       | 530   |
| III                                                                 | Підкранова площадка                                                                                                                                                           | 900   |
| IV                                                                  | Територія для складання родючого шару ґрунту                                                                                                                                  | 200   |
| V                                                                   | Площа проїздів, проходів                                                                                                                                                      | 1711  |

| <b>Техніко-економічні показники (ВЕУ38, 5121084500:01:001:0375)</b> |                                                                                                                                                                               |       |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Nn/n                                                                | Найменування показника                                                                                                                                                        | Площа |
| I                                                                   | Загальна площа земельної ділянки що передбачається для будівництва, обслуговування об'єктів інженерної, енергетичної інфраструктури (вітроелектрогенеруючих установок - ВЕУ). | 3379  |
| II                                                                  | Основа вітроелектрогенеруючої установки                                                                                                                                       | 530   |
| III                                                                 | Підкранова площадка                                                                                                                                                           | 900   |
| IV                                                                  | Територія для складання родючого шару ґрунту                                                                                                                                  | 200   |
| V                                                                   | Площа проїздів, проходів                                                                                                                                                      | 1749  |

| <b>Техніко-економічні показники (ВЕУ39, 5121084500:01:001:0380)</b> |  |  |
|---------------------------------------------------------------------|--|--|
|---------------------------------------------------------------------|--|--|

| Nn/n | Найменування показника                                                                                                                                                        | Площа |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| I    | Загальна площа земельної ділянки що передбачається для будівництва, обслуговування об'єктів інженерної, енергетичної інфраструктури (вітроелектрогенеруючих установок - ВЕУ). | 3375  |
| II   | Основа вітроелектрогенеруючої установки                                                                                                                                       | 530   |
| III  | Підкранова площадка                                                                                                                                                           | 900   |
| IV   | Територія для складання родючого шару ґрунту                                                                                                                                  | 200   |
| V    | Площа проїздів, проходів                                                                                                                                                      | 1745  |

| <b>Техніко-економічні показники (ВЕУ40, 5121084500:01:001:0377)</b> |                                                                                                                                                                               |       |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Nn/n                                                                | Найменування показника                                                                                                                                                        | Площа |
| I                                                                   | Загальна площа земельної ділянки що передбачається для будівництва, обслуговування об'єктів інженерної, енергетичної інфраструктури (вітроелектрогенеруючих установок - ВЕУ). | 3375  |
| II                                                                  | Основа вітроелектрогенеруючої установки                                                                                                                                       | 530   |
| III                                                                 | Підкранова площадка                                                                                                                                                           | 900   |
| IV                                                                  | Територія для складання родючого шару ґрунту                                                                                                                                  | 200   |
| V                                                                   | Площа проїздів, проходів                                                                                                                                                      | 1745  |

| <b>Техніко-економічні показники (ВЕУ41, 5121084500:01:001:0371)</b> |                                                                                                                                                                               |       |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Nn/n                                                                | Найменування показника                                                                                                                                                        | Площа |
| I                                                                   | Загальна площа земельної ділянки що передбачається для будівництва, обслуговування об'єктів інженерної, енергетичної інфраструктури (вітроелектрогенеруючих установок - ВЕУ). | 3617  |
| II                                                                  | Основа вітроелектрогенеруючої установки                                                                                                                                       | 530   |
| III                                                                 | Підкранова площадка                                                                                                                                                           | 900   |
| IV                                                                  | Територія для складання родючого шару ґрунту                                                                                                                                  | 200   |
| V                                                                   | Площа проїздів, проходів                                                                                                                                                      | 1987  |

| <b>Техніко-економічні показники (ВЕУ52, 5121083200:01:002:0458)</b> |                                                                                                                                                                               |       |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Nn/n                                                                | Найменування показника                                                                                                                                                        | Площа |
| I                                                                   | Загальна площа земельної ділянки що передбачається для будівництва, обслуговування об'єктів інженерної, енергетичної інфраструктури (вітроелектрогенеруючих установок - ВЕУ). | 3377  |
| II                                                                  | Основа вітроелектрогенеруючої установки                                                                                                                                       | 530   |
| III                                                                 | Підкранова площадка                                                                                                                                                           | 900   |
| IV                                                                  | Територія для складання родючого шару ґрунту                                                                                                                                  | 200   |
| V                                                                   | Площа проїздів, проходів                                                                                                                                                      | 1747  |

| <b>Техніко-економічні показники (ВЕУ60, 5121083200:01:001:0480)</b> |                                                                                                                                                                               |       |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Nn/n                                                                | Найменування показника                                                                                                                                                        | Площа |
| I                                                                   | Загальна площа земельної ділянки що передбачається для будівництва, обслуговування об'єктів інженерної, енергетичної інфраструктури (вітроелектрогенеруючих установок - ВЕУ). | 3375  |
| II                                                                  | Основа вітроелектрогенеруючої установки                                                                                                                                       | 530   |
| III                                                                 | Підкранова площадка                                                                                                                                                           | 900   |
| IV                                                                  | Територія для складання родючого шару ґрунту                                                                                                                                  | 200   |
| V                                                                   | Площа проїздів, проходів                                                                                                                                                      | 1745  |

| <b>Техніко-економічні показники (ВЕУ61,</b> |                                                                                                                                                                               |       |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Nn/n                                        | Найменування показника                                                                                                                                                        | Площа |
| I                                           | Загальна площа земельної ділянки що передбачається для будівництва, обслуговування об'єктів інженерної, енергетичної інфраструктури (вітроелектрогенеруючих установок - ВЕУ). | 3375  |
| II                                          | Основа вітроелектрогенеруючої установки                                                                                                                                       | 530   |
| III                                         | Підкранова площадка                                                                                                                                                           | 900   |
| IV                                          | Територія для складання родючого шару ґрунту                                                                                                                                  | 200   |
| V                                           | Площа проїздів, проходів                                                                                                                                                      | 1745  |

| <b>Техніко-економічні показники (ПС-4, 5121084500:01:002:0285)</b> |                                                                                                                                                                               |          |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Nn/n                                                               | Найменування показника                                                                                                                                                        | Площа м2 |
| I                                                                  | Загальна площа земельної ділянки що передбачається для будівництва, обслуговування об'єктів інженерної, енергетичної інфраструктури (вітроелектрогенеруючих установок - ВЕУ). | 22631    |
| II                                                                 | Електрична підстанція                                                                                                                                                         | 420      |
| III                                                                | Територія для складання родючого шару ґрунту                                                                                                                                  | 200      |
| IV                                                                 | Площа проїздів, проходів                                                                                                                                                      | 22011    |

| <b>Техніко-економічні показники по ділянці для розміщення вапнякового кар'єру</b> |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Найменування показника                                                            | Площа м2  |
| Загальна площа території планування                                               | 161788,18 |
| Площа забудови (тимчасові мобільні будівлі/спо- РУДи)                             | 1183      |
| Зони почергового формування території для видобутку                               | 141900,53 |
| Площа доріг, проїздів, площадок                                                   | 18705     |

В обговоренні прийняли участь Берман О.О., Єрохіна Н.О., Чикшеєв Є.С., Шатохіна І.В.

Під час обговорення пролунали питання щодо розміщення окремих споруд в межах охоронної зони від об'єктів культурної спадщини, у якій власності знаходяться земельні ділянки в межах проектування, що розташовано навколо проектного об'єкту.

Член архітектурно-містобудівної ради Чикшеєв Є.С. звернув особливу увагу, що відповідно до п. 4 рішення Ренійської міської ради від 14.05.2026 № 2581-VIII «Про надання дозволу на розроблення детального плану території» фінансування робіт з розроблення детального плану території передбачено здійснювати за рахунок коштів ТОВ «Мости Енерджи».

Водночас проектними рішеннями детального плану території передбачено розміщення об'єктів транспортної інфраструктури на землях комунальної форми власності.

З огляду на те, що фінансування розроблення відповідної містобудівної документації здійснюється суб'єктом господарювання, в інтересах якого передбачається реалізація зазначених проектних рішень, така ситуація може створювати певні ризики та суперечити окремим вимогам Закону України «Про запобігання корупції».

Рецензія позитивна.

**Голосування:** за те, щоб рекомендувати до подальшого затвердження проєкт містобудівної документації – **Детальний план території орієнтовною площею 143 га, що розташована на території Вигодянської сільської ради Одеського району Одеської області поза межами населених пунктів для будівництва вітрової електростанції - 6, проти - 2, утримався - 1.**

**Вирішили:** рекомендувати до подальшого затвердження проєкт містобудівної документації – **Детальний план території орієнтовною площею 143 га, що розташована на території Вигодянської сільської ради Одеського району Одеської області поза межами населених пунктів для будівництва вітрової електростанції.**

Рекомендуємо замовнику містобудівної документації взяти до уваги зауваження члена архітектурно-містобудівної ради Чикшеєва Є.С. для його врахування під час подальшого розгляду та прийняття відповідних рішень.

4. Проект внесення змін до генерального плану з планом зонування території с. Коси Куяльницької сільської ради Подільського району Одеської області.

**Замовник:** Куяльницька сільська рада Подільського району Одеської області.

**Проектувальник:** ТОВ "Бюро проектування та експертизи".

**Доповідач:** Салієнко Сергій Вадимович.  
**Рецензент:** Берман Олег Олександрович.

По четвертому питанню слухали Салієнко Сергій Вадимович.

Проектом детального плану території передбачається внесення змін у функціонально-планувальну структуру с. Коси в зоні сформованої житлової, громадської, рекреаційно - туристичної забудові без зміни просторово-планувальної структури населеного пункту.

Проектними рішеннями проекту передбачається формування житлових кварталів існуючої садибної забудови, формування зон розміщення комунальних підприємств, формування зон розміщення с/г підприємств та формування зон рекреаційного та туристичного призначення.

Проведений аналіз стратегічних напрямків територіального розвитку села дозволив виявити перспективну модель територіально-планувального і функціонального розвитку функціональної структури з урахуванням усієї сукупності планувальних обмежень, властивостей і якостей території як населеного пункту, так і прилеглої до неї території, на які і спрямовані проектні рішення щодо внесення змін у генеральний план та план зонування села.

Модель перспективної планувальної структури села є основою для планомірного розвитку усіх функціональних зон.

Для побудови сучасного туристично-рекреаційного комплексу (ТРК) громади та еколого- збалансованого розвитку села пропонується розвиток рекреаційних зон з формуванням набережної зони як одного головного композиційного елементу населеного пункту.

Розвиток сельбищної зони населеного пункту спрямовано на формування існуючих житлових кварталів з оптимізації вулично-дорожньої мережі та за результатами демографічного стану зменшення кварталів проектної садибної забудови з збільшенням території для особистого господарства.

Розрахункова кількість проектного населення в межах розробки проекту прийнято 330 осіб. виходячи з ємності проектуємої сельбищної зони сіла в межах проекту.

При аналізі композиційної структури містобудівного середовища та природного простору який був залучений у містобудівну діяльність, перш за все було досліджено взаємозв'язок природно-просторових осей і ландшафтні домінанти.

Цей взаємозв'язок дозволяє виявити просторову структуру ландшафту.

Далі визначено шляхи руху, співвіднесені з цією структурою, і архітектурні домінанти.

Взаємодія усієї розглянутої структури дозволило планувальними рішеннями створити цілісність архітектурної композиції середовища населеного пункту.

Ландшафтно-просторові осі утворюються природними формами, які мають динамічні просторові характеристики.

Їх динаміку визначає один з лінійних параметрів, який значно переважає всі інші. Це, насамперед, прибережна смуга.

Її довжина значно переважає ширину і тим самим визначає поздовжню динаміку.

В основу функціонального зонування території покладені такі основні принципи містобудування:

- чітке виділення функціональних зон з їх раціональним взаєморозміщенням;
- формування транспортно-планувального каркасу на основі мінімізації витрат часу на пересування населення між місцями розселення, прикладення праці та рекреації, установами громадського обслуговування;
- створення архітектурно-планувальної структури, що забезпечує виразне об'ємно-просторове рішення житлової та громадської забудови;
- оздоровлення та охорона навколишнього середовища шляхом реалізації містобудівних та інженерних заходів (гідротехнічних заходів, рекультивації порушених територій, створення санітарно-захисних зон);
- забезпечення екологічного балансу природно-ландшафтних та урбанізованих територій.

Визначення можливих масштабів розвитку міста і необхідних для цього ресурсів багатоцільового призначення базується на таких положеннях:

- покращання житлових умов населення;
- винесення з центральних районів міста, де найвища ціна землі, підприємств, складів та баз до виробничої зони;
- використання земель для розвинення туристично-рекреаційного комплексу;
- вдосконалення інженерно-транспортної інфраструктури.

Проектом передбачається удосконалення всієї системи функціонального зонування території міста. Загальна схема функціонального зонування вирішується в системі, що передбачає паралельний розвиток її окремих функціональних зон.

Функціональне зонування території, як важливий елемент планувальної організації території міста в певній мірі визначене містобудівною ситуацією, а також існуючим взаємозалежним розміщенням місць розселення, прикладання праці і відпочинку.

Аналіз існуючого стану міста, його проблем і сприятливих умов розвитку обумовлює формування таких функціональних зон за видами переважного використання: сільбищну, ландшафтно-рекреаційну (туристичні зони), транспорту, виробничо-комунальну, сільськогосподарську, громадську.

*Сільбищна зона* – територія, де розташовується житлова забудова (садибна), громадські центри, об'єкти культурно-побутового обслуговування, зелені насадження загального користування, учбові заклади, спортивні комплекси, вулична мережа, автостоянки, а також майдани, парки, сквери, бульвари та інші об'єкти зеленого будівництва і місця загального користування.

Проектом передбачається: впорядкування забудови з подальшим синхронним розвитком системи обслуговування; будівництво багатофункціонального центру.

Чітко виділяються функціональні елементи території сільбищної зони: житлові квартали, система центрів обслуговування різного призначення, території комунальних підприємств, система зелених насаджень загального користування та спорту.

*Ландшафтно-рекреаційна зона* – території, що включають озеленені й водні простори у межах сіла, а також інші елементи природного ландшафту: парки, лісопарки, сквери, землі сільськогосподарського використання та інші угіддя, які формують систему відкритих просторів, зони масового короткочасного і тривалого відпочинку, туристичні зони, забудову громадських центрів загальноміського значення, інженерні мережі та споруди.

Основа ландшафтно-рекреаційних зон та туристичних зон – їх природний каркас

*Виробничо-комунальна зона* – території, що передбачені для розміщення с/г підприємств і пов'язаних з ними об'єктів, у тому числі підприємств з виробництва та переробки сільськогосподарської продукції; об'єктів комунального призначення, складів, кладовищ тощо.

Проектом встановлюються наступні обмеження у використанні земель:

- території в червоних лініях;
- території в лініях регулювання забудови;
- санітарно-захисної зони навколо об'єкта (промислових підприємств, с/г підприємств та комунальних підприємств);
- прибережної захисної смуги.

В межах розробки проекту ні передбачається розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів.

В межах розробки проекту передбачається формування зони розміщення с/г та виробничих підприємств.

Зонінг забезпечує:

- наявність відкритої інформації про умови використання земельних ділянок на території населеного пункту;
- визначення містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки;
- створення підстав та умов для контролю на відповідність затвердженій містобудівній та проектній документації будівельних намірів забудовника, вже закінчених об'єктів містобудування та умов використання цих об'єктів;
- створення інформаційної бази для судових органів, на яку необхідно спиратися при вирішенні спірних питань, пов'язаних з забудовою та використанням території села та окремих земельних ділянок.

Розрахунок додаткової ємності об'єктів обслуговування для проектного населення частини села Коси (330 осіб) виконаний на розрахунковий строк 20 років у відповідності до норм та вимог ДБН Б.2.2-12-2019.

Транспортні зв'язки з територією планування з іншими функціональними зонами населеного пункту забезпечуються по головним та житловим вулицям сіла.

Зовнішнє транспортне сполучення забезпечується автомобільним та автобусним автотранспортом.

Мережа технологічних проїздів та доріг на території планування пов'язана з мережею існуючих та проєктованих проїздів та доріг.

На території передбачаються проїзди завширшки 4,5 м та 6,0 м з розворотними майданчиками 12\*12 м.

Заходи щодо забезпечення пересування інвалідів поділяються на планувальні та технічні.

До планувальних заходів, передбачених цим проєктом відносяться:

- у відкритих гостьових стоянках передбачається не менше 10% місць для автомобілів інвалідів, шириною не менше 3,5 м;
- ширина пішохідних доріжок і тротуарів передбачається вулицями, проїздами не менше 1,8 м, що забезпечує безпечне двосторонній рух одночасно двох колясок, по внутрішньоквартальних проїздів ширина доріжок і тротуарів прийнята 1,5 м;
- поздовжні і поперечні ухили пішохідних доріжок і тротуарів не перевищує нормативних, тобто відповідно 6 і 2 відсотків;
- пристрій уздовж пішохідних доріжок і тротуарів лавок для відпочинку не рідше 400 м;

До технічних заходів, передбачених цим проєктом відносяться:

- пристрій спеціальних переходів на більш інтенсивних ділянках дорожньо-транспортної мережі, обладнаних спеціальними захисними огороженнями;
- пристрій спеціальних бортових каменів в місцях переходу через вулиці висотою не більше 25 см, зі скошеним ребром;
- пішохідні доріжки, тротуари і пандуси, якими пересуваються інваліди в кріслах-колясках, передбачаються з шорстким покриттям;
- у пляжної та акваторіальної зоні відокремлюються міста для відпочинку маломобільних груп населення.

Основні напрямки щодо розвитку та вдосконалення системи водопостачання села можна визначити як такі:

- аудит та оптимізація схеми водопостачання населеного пункту з виконанням відповідної проєктної документації ;
- реконструкція/модернізація існуючих водопровідних споруд;
- заміна насосного обладнання на сучасне та енергоощадне;
- санація існуючих трубопроводів;
- облаштування ємностей зберігання протипожежного запасу води;
- повне охоплення житлового фонду (на кінець розрахункового строку) системою централізованого водопроводу з обладнанням домогосподарств приладами обліку витрат води визначеного метрологічного класу і з імпульсним виходом;
- впровадження автоматизації та диспетчеризації технологічного процесу водопостачання;

- гармонізація параметрів обчислення мережеских витрат і тарифів для забезпечення розвитку та експлуатації в належному технічному стані системи водопостачання.

У відповідності до положень п.6 ДБН В.2.5-75:2013 для сільських населених пунктів при забезпеченні будівель внутрішнім водопроводом пропонується застосування схеми централізованої каналізації у складі: мережі самотливих каналізаційних трубопроводів, яка вирішена з урахуванням місцевого рельєфу і перспективного розвитку населеного пункту, оглядових і приймальних колодязів та каналізаційних очисних споруд біологічного очищення.

В якості основної споруди для глибокого очищення визначеного проектного обсягу стоків 91,15 м<sup>3</sup>/добу пропонується використання блочно-модульної установки біологічного очищення типу «BIOTAL-100» (або блоку з двох станцій «BIOTAL-50») вітчизняного виробництва.

Схема вертикального планування території передбачає наступні заходи:

- раціональна організація рельєфу місцевості;
- влаштування плавних поперечних та поздовжніх профілів вулиць і проїздів, що забезпечує нормальний рух транспорту та пішоходів та ефективне відведення поверхневих вод;

- висотне рішення територій позначене висотними відмітками та ухилами по осях основних проїздів. Проектні позначки відносяться до верху дорожнього покриття. Висотне положення існуючих проїздів і доріг з твердим покриттям буде уточнене на наступних стадіях проектування. Ухили по проєктованим вулицях і проїздах приймаються мінімальними від 4 до 10 тисячних проміле.

Схема дощової каналізації розроблена згідно планувальних рішень у відповідності з вимогами ДБН Б.2.2-12:2019.

Розділ підтверджує технічну спроможність та економічну доцільність планувального вирішення проектної території.

Проектом передбачено виконання заходів з організації відведення поверхневих вод на розрахунковий етап. Відведення дощових та талих вод передбачається в основному з території нової забудови та вулиць.

Передбачається комбінований метод відведення дощових та талих вод:

- відкритий спосіб: по спланованій поверхні до лотків проїзної частини вулиць з послідовним їх відведенням через дощоприймальні колодязі до системи закритої дощової каналізації та відкритими водовідвідними лотками, канавами;
- закритий спосіб: колекторами дощової (зливової) каналізації.

Територія планування впорядковується.

На території передбачається організація майданчиків для відпочинку, висадження зелених насаджень вздовж головної магістральної вулиці.

Для утилізації ТПВ використовується звалище на території Куяльницької сільської ради на відстані до 10 км.

Вивіз сміття та відходів здійснюється автотранспортом спеціального призначення комунальним підприємством із розрахунку.

В обговоренні прийняли участь Чикшесєв Є.С., Шатохіна І.В.

Член архітектурно-містобудівної ради Чикшесєв Є.С. звернув увагу на невідповідність меж у генеральному плані с. Коси, межах, внесеним до Державного земельного кадастру.

Членом архітектурно – містобудівної ради Шатохіною І.В. були визначені зауваження, які оформлені додатком до протоколу.

Рецензія позитивна.

**Голосування:** за те, щоб рекомендувати до подальшого затвердження проєкт містобудівної документації – **Проект внесення змін до генерального плану з планом зонування території с. Коси Куяльницької сільської ради Подільського району Одеської області** з урахуванням зауважень - 5, проти - 3, утримався - 1.

**Вирішили:** рекомендувати до подальшого затвердження проєкт містобудівної документації – **Проект внесення змін до генерального плану з планом зонування території с. Коси Куяльницької сільської ради Подільського району Одеської області** з урахуванням зауважень.

Заступник голови Ради

Секретар Ради

  


Оксана СОЧОВА

Владислава БАБИЧ