



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

від _____ 20__р. № _____

На № _____ від _____ 20__р.

ПРОТОКОЛ № 9
засідання
АРХІТЕКТУРНО-МІСТОБУДІВНОЇ РАДИ
від 16.07.2026 в онлайн-форматі в додатку «Zoom»

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

(До початку засідання голова заступник голови Ради попередила присутніх про наявність певних обмежень відповідно до п.п. 4.4, 4.5 Положення про архітектурно-містобудівну раду при управлінні з питань містобудування та архітектури Одеської обласної державної адміністрації, затвердженого розпорядженням голови Одеської обласної державної адміністрації від 27.03.2017 №219/А-2017 та недопущення дій в умовах конфлікту інтересів).

Порядок денний

1. Детальний план території на земельній ділянці з кадастровим номером 5121081400:01:002:0529 розташованої за межами населеного пункту на території Великодальницької сільської ради Одеського району Одеської області для будівництва виробничого комплексу з переробки органічної сировини в пелети для виробництва енергії зі складськими та адміністративними будівлями та спорудами.

Замовник: Великодальницька сільська рада Одеського 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».

С доповіддю по питанню порядку денного слухали Сурову Олесю Сергіївну.

Земельна ділянка, щодо якої розробляється детальний план території, сформована та розташована за межами села Великий Дальник та передбачається для розміщення виробничого об'єкту на відстані орієнтовно 0,7 км від автомобільної дороги загального користування державного значення - М-15 «Одеса-Рені (на м. Бухарест)» (7-й км траси).

Територія детального планування має загальну площу складає 4,85 га та складається з однієї земельної ділянки приватної власності за кадастровим номером 5121081400:01:002:0529 сформована та зареєстрована.

Цільове призначення - для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості (код – 11.02), зміна виду цільового призначення не передбачається.

Територія обмежена:

- з півночі – частково безпосередньо земельною ділянкою з кадастровим номером 5121081400:01:002:0531 за цільовим призначенням для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості (код - 11.02) для виробничо-складського комплексу, частково – землями, що не надані у власність чи користування, землі сільськогосподарського призначення;

- з півдня та зі сходу – безпосередньо землі, що не надані у власність чи користування, землі сільськогосподарського призначення;

- з заходу – частково безпосередньо земельною ділянкою з кадастровим номером 5121081400:01:002:0531 за цільовим призначенням «для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості» (код - 11.02) для виробничо-складського комплексу, частково безпосередньо земельною ділянкою з кадастровим номером 5121081400:01:002:0530 за цільовим призначенням «для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості» (код - 11.02).

Основними цілями розроблення проекту детального плану території є:

- передбачити будівництво виробничого комплексу з переробки органічної сировини в палети для виробництва енергії зі складськими та адміністративними будівлями та спорудами;

- визначити функціональне призначення для земельної ділянки за кадастровим номером 5121081400:01:002:0529 за кодом функціонального призначення території «20101.0» та назвою виду функціонального призначення території «території промислових підприємств»;

- передбачити організацію під'їзної дороги, що з'єднуватиме автодорогу М-15;

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

В межах земельної ділянки, щодо якої розробляється детальний план території, відсутні житлові будинки.

Відстань до найближчого житлового будинку складає 0,063 км на північ.

Також, відсутні ділові центри та інноваційні об'єкти.

Найближчий інноваційний об'єкт, що займається виробництвом паливних брикетів, знаходиться на відстані 7,35 км на північний схід по вулиці Овідіопольська дуга в межах міста Одеса.

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

Територія межує з аграрними та сільськогосподарськими територіями села Великий Дальник та прилеглими до нього населеними пунктами, також на незначній відстані межує з промислово-сформованими зонами міста Одеса, до складу яких входять: підприємства будівельної індустрії, об'єкти комунально складської інфраструктури та діючі виробничі майданчики.

В рамках планованої діяльності передбачається виготовлення брикетів із лушпиння соняшника на лінії виробництва брикетів, отримання газифікаторного газу при термічному розкладанні паливних брикетів, його очищення і спалювання в газопоршневих станціях з отриманням електроенергії й передаванні її споживачам на енергоринок.

Збільшення потужності мережі енергетичної інфраструктури з відновлювальних джерел енергії є одним із найбільш важливих напрямів енергетичної політики області, спрямованої на заощадження традиційних паливноенергетичних ресурсів та поліпшення стану навколишній природного середовища.

Це обумовлено Стратегією відновлення та розвитку Одеської області на період 2021-2027 років, Програмою соціально-економічного та культурного розвитку Одеської області на 2025 рік, пропозиціями до проєкту Програми соціально-економічного та культурного розвитку Одеської області на 2026 рік, Регіональною цільовою програмою енергоефективності Одеської області на 2024-2027 роки.

Територія, що підлягає розробленню детального плану, має значний потенціал для формування локального енергетичного вузла у структурі прикільцевої зони Одеської агломерації.

Її функціональний фокус зосереджується на обслуговуванні будівель, розвитку енергетичної інфраструктури та підтримки аграрного сектору.

Важливою є також енергетична функція, оскільки виробництво пелет забезпечує розвиток сектору відновлюваних джерел енергії та сприяє підвищенню енергетичної незалежності регіону шляхом заміщення традиційних видів палива альтернативним біопаливом.

Проєкт також виконує екологічну функцію, що полягає у раціональному використанні органічної сировини та відходів сільськогосподарського і деревообробного виробництва.

Переробка таких матеріалів у паливні пелети сприяє зменшенню обсягів відходів, зниженню ризиків їх неконтрольованого накопичення або спалювання та підвищує рівень екологічної безпеки території.

Крім того, проект формує логістично-інфраструктурну функцію, оскільки передбачає створення складських приміщень, виробничих і адміністративних будівель, що забезпечують зберігання, обробку та транспортування сировини і готової продукції.

Використання органічної сировини місцевого та регіонального походження створює умови для формування стійких виробничих зв'язків із підприємствами аграрного та деревообробного секторів, що сприяє розвитку локальних ланцюгів постачання та підвищує ефективність використання природних ресурсів.

Це сприятиме розвитку транспортно-логістичної інфраструктури та формуванню виробничо-логістичного осередку на території громади.

Загальний обсяг утворення відходів під час експлуатації підприємства формуватиметься в результаті виробничої діяльності обладнання, функціонування систем очищення та життєдіяльності персоналу. Орієнтовний сумарний обсяг утворення відходів становитиме близько 3632,49 т/рік.

Основну частку складатимуть виробничі відходи, що утворюються під час роботи газифікаційного обладнання та систем очищення газів.

До них належать шлак та донна зола, що утворюються у газифікаторі в процесі термічної переробки сировини, а також легка зола та пил, уловлені у пилогазоочисних установках.

Такі відходи формують основний масив виробничих залишків підприємства.

Крім того, до виробничих відходів належатиме осад, що утворюється під час очищення дощових стічних вод на локальних очисних спорудах, а також незначна кількість відпрацьованого електричного обладнання.

Загальний обсяг виробничих відходів становитиме близько 3606,09 т/рік, у тому числі приблизно 3603,74 т/рік не небезпечних відходів виробничого походження.

У процесі експлуатації технічного обладнання та обслуговування інженерних систем утворюватиметься також незначна кількість небезпечних відходів, до яких належать відпрацьовані мастила і моторні оливи, використані фільтрувальні матеріали, абсорбенти та забруднене обтиральне ганчір'я, а також нафтопродукти, що вилучаються під час очищення дощових стічних вод у системах відокремлення масел. Загальний обсяг таких небезпечних відходів становитиме приблизно 2,35 т/рік.

Окрему категорію становитимуть тверді побутові відходи, що утворюватимуться в результаті життєдіяльності працівників підприємства (побутове сміття, пакувальні матеріали, харчові відходи тощо).

Орієнтовний обсяг таких відходів складатиме близько 26,4 т/рік.

Таким чином, структура утворення відходів на підприємстві включатиме виробничі, побутові та небезпечні відходи.

Найбільшу частку становитимуть відходи, пов'язані з технологічним процесом газифікації біомаси, зокрема шлак та зола.

Небезпечні відходи формуватимуть лише незначну частину загального обсягу та потребуватимуть спеціалізованого поводження.

Усі відходи, що утворюватимуться в процесі виробничої та господарсько-побутової діяльності об'єкта, тимчасово зберігатимуться на території підприємства у спеціально відведених місцях, облаштованих відповідно до вимог чинних нормативних документів.

Зола та шлак, що утворюються у газифікаційних установках, після зневоднення складатимуть у спеціальні біг-беги з фільтруючої тканини.

Уловлений у циклонах та фільтрах пил завантажуватиметься у біг-беги та зберігатиметься разом із зневодненою золою до моменту подальшого вивезення.

Вивезення відходів з території промислового майданчика здійснюватиметься спеціалізованими організаціями, що мають відповідні ліцензії на поводження з відходами, на підставі укладених договорів.

Водопостачання та водовідведення:

- водопостачання планується із локальних джерел (резервуари), з урахуванням нормативів для виробництва;
- водовідведення - через локальну систему очищення або підключення до централізованої мережі, з обов'язковим попереднім очищенням стоків із майданчиків для автотранспорту (піско- та нафтовловлювачі);
- резервуари дощової води/дренажні системи забезпечать попередження ерозії ґрунту та локальних підтоплень.

В межах земельної ділянки, щодо якої розробляється детальний план території, об'єкти культурної спадщини, їх території та зони охорони пам'яток культурної спадщини не зафіксовані.

Функціонально-планувальна структура території проєктування сформована з урахуванням технологічних потреб виробничого комплексу, логістики транспорту, вимог санітарно-захисних зон та забезпечення ефективної організації виробничих процесів.

Основу планувальної структури становить виробнича зона підприємства з переробки органічної сировини у паливні пелети, у межах якої передбачено розміщення виробничих корпусів, технологічних майданчиків, складів зберігання сировини та готової продукції.

У структурі території також передбачено адміністративно-побутову зону, де розміщуються адміністративні приміщення, побутові приміщення для персоналу та допоміжні будівлі.

Окрему частину території займають складські та логістичні майданчики, призначені для приймання, тимчасового зберігання та відвантаження сировини і готової продукції.

Їх розміщення організовано з урахуванням зручного під'їзду вантажного транспорту та мінімізації перетину транспортних потоків.

Інженерна зона включає об'єкти інженерного забезпечення підприємства, зокрема системи водопостачання, резервуари протипожежного запасу води, локальні очисні споруди, а також інші інженерні споруди, необхідні для стабільної роботи виробництва.

Транспортно-планувальна структура території передбачає систему внутрішніх проїздів, майданчиків для маневрування та стоянки вантажного транспорту, що забезпечує безперервність виробничо-логістичних процесів і відповідає вимогам пожежної безпеки.

Обмеження у використанні земель у сфері забудови визначені відповідно до Класифікації, затвердженої постановою КМУ від 02.06.2021 №654 «Про затвердження Класифікації обмежень у використанні земель, що можуть встановлюватися комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, детальним планом території».

Проектні обмеження, які повинні бути встановлені в результаті реалізації проектних рішень детального плану території, за межами селища Великий Дальник загальною орієнтовною площею 4,85 га наступні: санітарно-захисні зони навколо виробничого комплексу переробки органічної сировини в пелети для виробництва енергії зі складськими та адміністративними будівлями та спорудами – 100 м; охоронна зона від ЛЕП – 35 кВ – 15 м; санітарна відстань (розрив) від відкритих автостоянок для легкових автомобілів – 10 м; охоронна зона об'єкту енергетики (понижувальна трансформаторна підстанція) – 3 м; санітарно-захисна зона навколо об'єкта (локальна очисна споруда зливових стоків) – 15 м; санітарно-захисна зона навколо об'єкта (дощова локальна очисна споруда зливових стоків) – 20 м; санітарна відстань (розрив) від об'єкту - понижувальна трансформаторна станція – 10 м.

Розмір санітарно-захисної зони для підприємства з переробки органічної сировини у паливні пелети визначено відповідно до вимог ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів» з урахуванням технологічних процесів виробництва та результатів досліджень, наведених у проекті обґрунтування розміру санітарно-захисної зони ТОВ «ЛІГНОТЕХ».

Згідно з матеріалами проекту, основними джерелами потенційного впливу на довкілля є система відведення відпрацьованих газів двигунів внутрішнього згоряння малих енергетичних установок (ГТЕС), що працюють на очищеному газі, отриманому в процесі газифікації біомаси.

Для таких біоенергетичних установок відповідно до ДСП 173-96 встановлюється санітарно-захисна зона 300 м, яка відраховується від джерел викидів зазначеної системи відведення газів.

Для допоміжних об'єктів підприємства, зокрема майданчиків обслуговування автомобільного транспорту та господарських зон, нормативний розмір санітарно-захисної зони становить 100 м, що відповідає вимогам ДСП 173-96 для об'єктів із нижчим рівнем санітарного впливу.

Розрахунки розсіювання забруднюючих речовин, виконані в межах проекту обґрунтування СЗЗ, показали, що на межі 300-метрової санітарно-захисної зони, яка відраховується від системи відведення відпрацьованих газів енергетичних установок, концентрації основних забруднюючих речовин (оксиди азоту, оксид вуглецю, пил) не перевищують гранично допустимих значень для атмосферного повітря населених місць.

Згідно пункту 5.10 ДСП у санітарно-захисних зонах не можна допускати розміщення:

- житлових будинків з придомовими територіями, гуртожитків, готелів, будинків для приїжджих, аварійних селищ;
- дитячих дошкільних закладів, загальноосвітніх шкіл, лікувально-профілактичних та оздоровчих установ загального та спеціального призначення зі стаціонарами, наркологічних диспансерів;
- спортивних споруд, садів, парків, садівницьких товариств;
- охоронних зон джерел водопостачання, водозабірних споруд та споруд водопровідної розподільної мережі.

Основні техніко-економічні показники

№	Назва показника	Одиниця виміру	Існуючий стан	Значення проєктних показників		
				Коротко-строковий період (до 5-ти років)	Середньо-строковий період (6-10 років)	Довго-строкова перспектива (понад 10 років)
1	2	3	4	5	6	7
1.	Територія, в тому числі:	га/%	4,85/100	4,85/100	4,85/100	4,85/100
	- території промислових підприємств	га/%	4,85/100	4,85/100	4,85/100	4,85/100
2	Об'єкти виробничого комплексу з переробки органічної сировини в пелети для виробництва					

енергії зі складських та адміністративними будівлями та спорудами в одну чергу					
Загальна площа забудови	тис. м ²	0	1,4582	1,4582	1,4582
Поверховість	поверхів	0	1	1	1
Висота	м	0	9	9	9
Відсоток забудови	%	0	30	30	30
Потужність (об'єм перевантаження)	тис. т/добу	0	24,398 т	24,398	24,398
Обсяги виробництва основної продукції, в тому числі:					
-паливні брикети	тис. т/рік		72	72	72
-генераторний газ	млн м ³ /рік		180	180	180
-електрична енергія	тис. МВт·год/рік		72	72	72
Кількість перевантажених вантажних автомобілів	од./добу	0	26	26	26
Озеленення, в тому числі:	га	4,85	1,5	1,5	1,5
-не визначено призначення	га	4,85	0	0	0
-спеціального призначення	га	0	1,5	1,5	1,5
Площа покриття	га	0	1,55	1,55	1,55
Кількість працівників	осіб	0	88	88	88
Кількість паркувальних місць, в тому числі:	шт	0	21	21	21
- вантажні	шт	0	13	13	13
- легкові, з них:	шт	0	8	8	8

	для маломобільних груп населення	машино-місць	-	1	1	1
	- велосипеди	шт	0	10	10	10
3.	Інженерне обладнання					
	<u>Водопостачання</u>					
	Сумарний об'єм водоспоживання на господарсько-побутові потреби, всього:	м³/добу	0	128,98	128,98	128,98
	-господарсько-побутові	м³/добу	0	7,24	7,24	7,24
	-виробничі	м³/добу	0	78,9	78,9	78,9
	-полив	м³/добу	0	42,84	42,84	42,84
	<u>Каналізація</u>					
	Сумарний об'єм стічних вод на господарсько-побутові потреби	м³/рік	0	7,24	7,24	7,24
	Потужність очисних споруд господарсько-побутової каналізації	м³/добу	0	10	10	10
4.	Інженерна підготовка та благоустрій					
	Розрахункова кількість дощових та талих снігових вод, що стікають з території водозбірних басейнів	м³/добу	0	602,64	602,64	602,64
	Потужність очисних споруд дощової каналізації	м³/добу	0	650	650	650
	Протяжність закритих стоків	км	0	0,88	0,88	0,88
5.	Охорона навколишнього середовища					

	Озеленення обмеженого призначення	га	0	1,5	1,5	1,5
	Відсоток озеленення території (в межах території проєктування)	%	0	30	30	30
6.	Відходи					
	Тверді побутові	т/рік	0	26,4	26,4	26,4
	Виробничі (в тому числі, небезпечні)	т/рік	0	2,35	2,35	2,35
7.	Пожежна безпека					
	Кількість пожежних резервуарів	шт	0	1	1	1
	Об'єм (загальний)	тис.м ³	0	0.3	0.3	0.3

В обговоренні взяли участь: Шатохіна І.В., Прокопов М.А., Петренко Н.О.

Особливо було звернено увагу на дотримання законодавства у сфері управління відходами, пожежної безпеки та обґрунтування розміру санітарно-захисної зони.

Рекомендовано при подальшому проєктуванні приділити особливу увагу визначенню розміру санітарно-захисної зони та належній організації управління відходами.

Рецензія позитивна.

Голосування: за те, щоб рекомендувати до подальшого затвердження проєкт містобудівної документації – Детальний план території на земельній ділянці з кадастровим номером 5121081400:01:002:0529 розташованої за межами населеного пункту на території Великодальницької сільської ради Одеського району Одеської області для будівництва виробничого комплексу з переробки органічної сировини в пелети для виробництва енергії зі складськими та адміністративними будівлями та спорудами з урахуванням рекомендацій - 9, проти - 1, утримався – 4 .

Вирішили: рекомендувати до подальшого затвердження проєкт містобудівної документації – Детальний план території на земельній ділянці з кадастровим номером 5121081400:01:002:0529 розташованої за межами населеного пункту на території Великодальницької сільської ради Одеського району Одеської області для будівництва виробничого комплексу з переробки органічної сировини в пелети для виробництва енергії зі складськими та адміністративними будівлями та спорудами з урахуванням рекомендацій.

Заступник голови Ради

Оксана СОСНОВА

Секретар Ради

Олена МАЛІКОВА