



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.

ВИТЯГ З ПРОТОКОЛУ № 5
засідання
АРХІТЕКТУРНО-МІСТОБУДІВНОЇ РАДИ
від 08.08.2025 в онлайн-форматі в додатку «Zoom»

На засіданні архітектурно-містобудівної ради (далі - Рада) присутні:
Надія Беленко – голова Ради, Зелінська В.В. - секретар Ради, Берман О.О.,
Воробйова О.В., Єрохіна Н.О., Зухін Д.О., Очинський О.М., Пічуга Ю.О.,
Петренко Н.О., Поліщук А.О., Салієнко С.В., Фадєєв В.А., Чикшеев Є.С.,
Шатохіна І.В.

3. Детальний план території загальною площею 0,5524 га за адресою: Одеська область, Одеський район, м. Чорноморськ, вул. Олександрійська, 77-А.

Замовник: Чорноморська міська рада Одеського району Одеської області.

Проектувальник: ФОП Гордійчук С.М.

Доповідач: Нестерова Євгенія Вікторівна.

Рецензент: Шинкаренко Володимир Петрович.

По третьому питанню порядку денного слухали доповідача Нестерову Євгенію Вікторівну.

Місто Чорноморськ має вигідне розташування вздовж узбережжя Чорного моря з віддаленістю 15,8 км. від м. Одеси .

Транспортна розв'язка у місті задовільна. Місто має прекрасно розвинуту інфраструктуру.

До послуг - зелені зони відпочинку, магазини, їдальні, ресторани, кафе, бари, автомийки та інше.

Згідно Генерального плану м. Чорноморськ ділянка проектування знаходиться на території сільбищної житлової забудови - садибної, багатоквартирної та громадської забудови, що є підставою для розташування житлових будинків.

В планувальній структурі м. Чорноморськ проектована ділянка знаходиться в південній частині міста. Квартали садибної забудови, складовою частиною якої є ділянка проектування межують з кварталами реконструкції (згідно Генерального плану міста Чорноморськ) та з зоною змішаної багатоквартирної житлової та громадської забудови від 9 поверхів, а також садибною забудовою.

Земельна ділянка к.н.5110800000:02:002:0275 загальною площею 0,5524 га на яку розробляється містобудівна документація знаходиться на розі вул. Олександрійська та вул. Радісна. Форма власності - приватна власність.

На ділянці проектування відсутні об'єкти культурної спадщини. В межах розроблення знаходиться пам'ятка історії місцевого значення - Братська могила воїнів, загиблих у квітні 1944 року та воїнам односельцям, загиблим у період 2 Світової війни з зоною. Зазначена земельна ділянка знаходиться в межах зони охорони пам'ятки культурної спадщини – 100 м. Метою розроблення детального плану території є:

- підтвердження функціонального призначення, визначення режиму та параметрів забудови земельної ділянки, розподіл територій згідно з будівельними нормами, державними стандартами і правилами;
- визначення всіх планувальних обмежень використання території згідно з державними будівельними та санітарно - гігієнічними нормами;
- уточнення містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки;
- вирішення питань благоустрою, інженерного забезпечення та інженерної підготовки території у проектній частині.

Проект також передбачає:

- розробку транспортної схеми на території ділянки - проїзди, пішохідні переходи та інше;
- розробку природоохоронних заходів і поліпшення екологічного стану вищезазначеної території із визначенням обмежень охоронних зон об'єктів;
- забезпечення безпечного перебування мешканців житла та відвідувачів громадських приміщень (укриття).

У детальному плані надаються орієнтовні основні техніко-економічні показники містобудівної документації та враховуються наміри будівництва на короткостроковий період етап від 5 до 7 років.

На території ділянки проектування обмеженням щодо забудови земельної ділянки є забезпечення нормативних розривів між запроектованими житловими будинками та спорудами згідно протипожежних, санітарних та містобудівних норм.

Санітарно-захисні зони від об'єктів, які є джерелами виділення шкідливих речовин, підвищених рівнів шуму, вібрації, та інші вказані на аркушах креслень.

Охоронні зони (навколо особливо цінних природних об'єктів, гідрометеорологічних станцій, уздовж ліній зв'язку, а також зони особливого режиму використання земель навколо військових об'єктів Збройних Сил України та інших військових формувань, прикордонні смуги) відсутні. Нові червоні та інші лінії регулювання забудови в межах території, щодо якої

розробляється детальний план, наявною містобудівною документацією не встановлені.

Обмеження щодо забудови у межах червоних ліній вул. Радісна та вул. Олександрійська не порушуються.

Ділянка проектування обмежена:

- з півночі - проїзною частиною існуючої вул. Радісна;
- зі сходу- змішаною житловою садибною та громадською забудовою;
- з півдня- нежитловими будинками на території садибної забудови.
- із заходу - багатоквартирною та громадською забудовою.

На прилеглий до ділянки проектування території розміщена житлова багатоквартирна, садибна та громадська забудова.

Існуючі будівлі обладнані водопроводом, каналізацією, електропостачанням.

Проїзди до ділянок заасфальтовані.

На прилеглий території в межах розробки також розміщені, ТП, КНУ.

Транспортні зв'язки території проектування з житловими районами м. Чорноморськ забезпечує вул. Радісна та вул. Олександрійська.

У межах розробки детального плану території передбачено визначення об'єктів:

- житлова секція 1А - п'яти поверхова з укриттям в підвальному приміщенні (існуюча);
- житлова секція 2А - п'яти поверхова з укриттям в підвальному приміщенні (існуюча);
- житлова секція 3Б - п'яти поверхова з торговельними та офісними приміщеннями на 1 поверсі, з укриттям в підвальному приміщенні (існуюча);
- житлова секція 4Б - п'яти поверхова з торговельними та офісними приміщеннями на 1 поверсі, з укриттям в підвальному приміщенні (існуюча).

Також проектом передбачено нове будівництво об'єктів:

- житлова секція 5В - шести-поверхова (з технічним поверхом) з торговельними та офісними приміщеннями на 1 поверсі, з укриттям в підвальному приміщенні;
- житлова секція 6В - шести-поверхова (з технічним поверхом) з укриттям в підвальному приміщенні.
- житлова секція 7Г - шести-поверхова з укриттям в підвальному приміщенні.
- житлова секція 8Г - шести поверхова з укриттям в підвальному приміщенні.

Проектом передбачено подвійне використання підземного простору (підвалу) для укриття проживаючих та відвідувачів громадських приміщень орієнтовною місткістю 525 осіб.

На прилеглий території в межах розробки передбачається паркувальні місця для легкових автомобілів на проєктованих стоянках для тимчасового зберігання.

Об'єкти соціального та побутового обслуговування повсякденного

користування знаходяться на прилеглих територіях м. Чорноморськ та пов'язані транспортними зв'язками з об'єктом проектування.

Функціонально-планувальна організація території, що проектується, враховує існуючу житлову та громадську забудову.

Загальна площа ділянки проектування – 0,5524 га.

Проектується розподілення території за функціональним призначенням та використанням без змін цільового призначення земельної ділянки.

Детальним планом території підтверджено функціональне призначення - для будівництва та обслуговування багатоквартирного житлового будинку.

На прилеглих територіях, знаходиться існуюча садибна, багатоквартирна та громадська забудови.

Пожежний наскрізний проїзд передбачений до місцевого існуючого проїзду та вул. Радісна. На в'їздах-виїздах до території встановлюються шлагбауми для унеможливлення транзитного проїзду. Проектні пропозиції з організації руху транспорту і пішоходів надані з урахуванням існуючої транспортно-планувальної структури.

Проектований наскрізний проїзд з проїзною частиною 4,0 м у оптимальному напрямку з урахуванням нормативних ухилів та в'їздів – виїздів.

Пішохідні зв'язки здійснюються по тротуарам та пішохідним доріжкам в напрямках входів до парадних.

Джерелом водопостачання є існуюча мережа водопостачання.

По проїздах прокладаються мережі водопроводу з розміщенням на них пожежних гідрантів.

Для надійного та стабільного водопостачання на подальших стадіях проектування слід передбачити прокладку кільцевої водопровідної мережі навколо ділянки проектування.

Детальним планом території визначені містобудівні умови та обмеження для проектування.

Основні техніко-економічні показники

№ №	Найменування показників	Один. виміру	Сучасний стан	Етап
1	Територія в межах розробки ДПТ	га	3,1182	3,1182
2	Територія в межах проекту	га	0,5524	0,5524
3	Площа забудови, всього	га	-	0,2500
3. 1	Площа забудови існуючих будинків		0,1250	0,1250
4	Озеленення в межах розробки	м ²	1795,0	2832,5
4. 1	Озеленення ділянки проектування	м ²	-	1037,5

5	Вулиці та проїзди площа/протяжність в межах розробки	м ²	3642/ 416,0	4062,0/ 521,0
5.1	Вулиці та проїзди площа/ протяжність в межах проекту	м ²	-	420,0/ 105,0
5.2	Стоянок для тимчасового зберігання автомобілів	м ² /місць	-	330,65/20
6	Охоронні та санітарно-захисні зони (без ох.зони ЛЕП та ВК), всього, в т.ч.:		14364,1	18471,9
6.1	Охоронна зона ЛЕП	м ²	1438,7	1438,7
6.2	Охоронна зона напірної каналізації	м ²	1850,0	2010,0
6.3	Санітарно- захисна та охоронна зона КНУ	м ²	1256,6	1256,6
6.4	Санітарно- захисна зона контейнерів побутових відходів	м ²	-	1515,8
6.5	Санітарно- захисна та охоронна зона ТП	м ²	3230,0	3530,0
6.6	Санітарно- захисна та охоронна зона стоянок для тимчасового зберігання автомобілів	м ²	-	2132,0
6.7	Охоронна зона пам'ятки культури	м ²	8922,0	8922,0
7	Кількість квартир	од.	-	132
9	Кількість машиномісць для громадських приміщень	м/м	-	20+66=86

В обговоренні прийняли участь Єрохіна Н. О., Чикшеев Є. С., Зухін Д.О., Берман О. О., Поліщук А.О., Петренко Н.О., Салієнко С. В.

Рецензія позитивна.

Голосування: за те, щоб рекомендувати до подальшого затвердження проект містобудівної документації – **Детальний план території загальною площею 0,5524 га за адресою: Одеська область, Одеський район, м. Чорноморськ, вул. Олександрійська, 77-А - 5, проти – 0, утримались - 6.**

Вирішили: рекомендувати до подальшого затвердження проект містобудівної документації – **Детальний план території загальною площею 0,5524 га за адресою: Одеська область, Одеський район, м. Чорноморськ, вул. Олександрійська, 77-А.**

Голова Ради

Надія БЄЛЄНКО

Секретар Ради

Вікторія ЗЕЛІНСЬКА