

«ПОГОДЖЕНО»

«ЗАТВЕРДЖЕНО»

Фізична особа – підприсмець
СУРОВА Олеся Сергіївна
(керівник організації-виконавця)

Авангардівський селищний голова
Одеського району Одеської області
(керівник виконавчого органу міської ради)


Олеся СУРОВА


Сергій ХРУСТОВСЬКИЙ

« 05 » січня 2026

2026 код ЄДРПОУ 23211248

М.П.

М.П.

«ПОГОДЖЕНО»

Начальник відділу містобудування та
архітектури – виконавчого органу
Авангардівської селищної ради
Одеського району Одеської області
(керівник уповноваженого органу з питань
містобудування та архітектури)


Валентин ГУДЗІКЕВИЧ

« 05 » січня 2026

М.П.

ЗАВДАННЯ

на розроблення детального плану частини території
(в межах земельних ділянок за кадастровими номерами: 5123755200:01:002:0383,
5123755200:02:004:0281, 5123755200:02:004:0523, 5123755200:02:004:0563,
5123755200:02:004:0564) селища Авангард Одеського району Одеської області, для
будівництва багатоповерхового житлового комплексу з об'єктами торгово-
адміністративного, соціального та громадського призначення
(повна назва містобудівної документації)

№.п.	Розділи завдання	Зміст розділів завдання
1	Вид містобудівної документації	Містобудівна документація на місцевому рівні - детальний план території
2	Підстава для проєктування	- Рішення Авангардівської селищної ради від 05.09.2024 р. №3027-VIII «Про розроблення детального плану частини території селища Авангард Одеського району Одеської області, для будівництва багатоповерхового житлового комплексу з об'єктами торгово-адміністративного, соціального та громадського призначення» та рішення Авангардівської селищної ради від 19.12.2025 р. №4108-VIII «Про внесення змін до рішення Авангардівської селищної ради № 3027-VIII від 05.09.2024 року «Про розроблення детального плану частини території селища Авангард Одеського району Одеської області, для будівництва багатоповерхового

		житлового комплексу з об'єктами торгово-адміністративного, соціального та громадського призначення»»; - Договір на виконання від №102/03-2025 від 03.03.2025 року
3	Замовник розроблення містобудівної документації	Виконавчий комітет Авангардівської селищної ради Одеського району Одеської області
4	Строк розроблення, внесення змін до містобудівної документації, а також роки реалізації короткострокового, середньострокового періодів та довгострокової перспективи з урахуванням тривалості всіх погоджувальних процедур	Строк розроблення містобудівної документації – до 30 липня 2026 року. Строк реалізації: Короткостроковий період - до 5-ти років; Середньостроковий період - 6-10 років.
5	Назва території та площа (га) розроблення містобудівної документації	Містобудівна документація розробляється на частину території селища Авангард частково в межах території проекрованої житлової багатоповерхової забудови та частково проекрованої громадської забудови, що представлена територією житлового масиву «7 небо» (Додаток 1). Площа території, що підлягає детальному плануванню, складає 11,92 га та складається з земельних ділянок за кадастровими номерами: 5123755200:01:002:0383, 5123755200:02:004:0281, 5123755200:02:004:0523, 5123755200:02:004:0563, 5123755200:02:004:0564 (межі опрацювання суміжної території відображені у Додатку 1)
6	Перелік наявних вихідних даних	Замовник має звернутися до держателів інформації з запитами для отримання вихідних даних, згідно п. 40 Постанови Кабінету Міністрів України від 01.09.2021 року №926 «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації»; - схема планування території Одеської області та Схеми планування територій курортно-оздоровчого та рекреаційного призначення Одеської області, розроблені проектним інститутом ДП УДНДІП “Діпромісто” та затверджені рішенням Одеської обласної ради від 24 квітня 2013 року №775-VI; - Схема планування території Овідіопольського району”, що затверджена Овідіопольською районною радою від 20.03.2015 року №767-VI; - Внесення змін до генерального плану смт Авангард Овідіопольського району Одеської області, затверджений рішенням Авангардівської селищної ради Овідіопольського району Одеської області від 24.03.2015 року №1265-V;

		- картографічна основа у цифровій формі в Державній геодезичній референційній системі координат УСК-2000 масштабу 1:2000, надається замовником містобудівної документації
7	Опис меж території розроблення містобудівної документації	Територія обмежена: - з півночі – частково на відстані $\approx 12,87$ м земельною ділянкою з кадастровим номером 5123755200:02:004:0202 «для розміщення та постійної діяльності Збройних Сил України» (код 15.01), частково на відстані $\approx 8,88$ м земельною ділянкою з кадастровим номером 5123755200:02:004:0375 «для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)» (код 02.01); - з півдня – територією, що не надана у власність чи користування Авангардівської селищної територіальної громади; - з заходу – частково від 18,7 м до 19,22 м земельною ділянкою з кадастровим номером 5123755200:01:002:0201 «для будівництва та експлуатації об'єктів комерційного, громадського та складського призначення у складі торговельно-складського комплексу для обслуговування жителів територіальної громади Овідіопольського району», частково на відстані від 17,86 м до 18,7 м земельною ділянкою з кадастровим номером 5123755200:01:002:0179 «для розміщення та експлуатації інших технічних засобів зв'язку» (код 13.03); - зі сходу – примикають земельна ділянка з кадастровим номером 5123755200:02:004:0512 «для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)» (код 02.01) та земельна ділянка з кадастровим номером 5123755200:02:004:0288 «для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)» (код 02.01)
8	Перелік земельних ділянок, що підлягають формуванню та реєстрації (у разі необхідності)	Немає необхідності, земельні ділянки: 5123755200:01:002:0383, 5123755200:02:004:0281, 5123755200:02:004:0523, 5123755200:02:004:0563, 5123755200:02:004:0564 сформовані та зареєстровані. На подальших стадіях передбачається зміна виду цільового призначення земельних ділянок (5123755200:02:004:0281, 5123755200:02:004:0523, 5123755200:01:002:0383) з коду 02.01 «для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)» на код 02.03 «для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку» та зміна виду цільового призначення земельної ділянки (5123755200:02:004:0563) з коду 03.07 «для будівництва та обслуговування будівель торгівлі» на код 02.03 «для будівництва і

		обслуговування багатоквартирного житлового будинку». Також передбачається поділ земельної ділянки 5123755200:02:004:0564 (загальною площею 6,51 га) на дві окремі земельні ділянки з одночасною зміною їх цільового призначення: ділянка площею 4,51 га – з коду 03.07 «для будівництва та обслуговування будівель торгівлі» на код 02.03 «будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку» та ділянка площею 2,00 га – з коду 03.07 «для будівництва та обслуговування будівель торгівлі» на код 03.02 «для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти»
9	Перелік проєктних рішень, які необхідно передбачити під час розроблення містобудівної документації	- передбачити будівництво багатоповерхового житлового комплексу з об'єктами торгово-адміністративного, соціального та громадського призначення та вбудованими дитячими садками (по 75 дітей); - передбачити будівництво ліцею, з підрозділами початкової школи та гімназійних (5-х-9-х) класів на 24 класів; - передбачити будівництво паркувальних місць для тимчасового зберігання левових автомобілів; - визначити функціональне призначення території за кодом «10101.0» та назвою виду функціонального призначення території - «території житлової багатоквартирної забудови»; - передбачити організацію вулично-дорожньої мережі та пішохідних зав'язків; - передбачити дотримання показника озеленення, згідно чинних вимог; - визначити червоні лінії по вул. Спрейса та лінії регулювання забудови вулиць вул. Спрейса та вул. Торгової; - уточнити межі всіх обмежень у використанні земель згідно із законодавством, державними будівельними нормами, санітарно-гігієнічними нормами, спеціальною документацією
10	Перелік індикаторів розвитку	- збільшення обсягу житла; - збільшення місць у закладах освіти; - створення нових робочих місць; - забезпечення інженерно-транспортною інфраструктурою
11	Склад містобудівної документації	Розробити згідно вимог Постанови Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2021 р. № 926 «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації»: 1. Текстові матеріали: - стратегія просторового розвитку території. 2. Графічні матеріали: а) <u>містобудівна частина</u>: - схема розташування території детального плану території в системі планувальної структури населеного пункту – у довільному масштабі;

		- опорний план існуючого стану використання території проектування - 1:1000; - проектний план - 1:1000; - план червоних ліній - 1:1000; - схема просторово-планувальної організації території (Модель розвитку) – у довільному масштабі; - схема озеленення та благоустрою території - 1:1000; - схема обмежень у використанні земель - 1:1000; - план функціонального зонування території - 1:1000; - схема транспортної мобільності та інфраструктури 1:1000, креслення поперечних профілів вулиць - 1:500 (1:100); - схема інженерного забезпечення території - 1:1000; - схема інженерної підготовки і захисту території - 1:1000; - схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту на мирний час - 1:1000; - схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту на особливий період - 1:1000. б) <u>землевпорядна частина:</u> - план розподілу земель за категоріями земель та формою власності, план розподілу земель за угіддями, а також збірний план земельних ділянок, наданих у власність чи користування, та земельних ділянок, не наданих у власність чи користування; - план землевпорядних заходів. 3. Розділ «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту». 4. Звіт про стратегічну екологічну оцінку. 5. База геоданих. 6. План реалізації містобудівної документації
12	Перелік додаткових текстових та графічних матеріалів або додаткові вимоги до змісту текстових чи графічних матеріалів, передбачені замовником	У разі наявності у складі містобудівної документації матеріалів з обмеженим доступом (текстових та графічних): - матеріали формуються з двох частин: для публічного використання (всі дані, за виключенням інформації з обмеженим доступом) та для обмеженого користування (інформація з обмеженим доступом – у вигляді окремого файлу); - складаються переліки відомостей з обмеженим доступом та згідно до ч. 1 ст. 6 Закону України «Про доступ до публічної інформації» зазначаються підстави щодо встановлення обмеження доступу з посиланням на відповідні законодавчі акти. Текстові та графічні матеріали містобудівної документації (друкований вигляд) передаються замовнику: - для проведення процедури стратегічної екологічної оцінки, громадських слухань та засідання архітектурно-містобудівної ради в 6 примірниках; - для затвердження містобудівної документації – в 2 примірниках
13	Правовий режим здійснення майнових прав на містобудівну	Відповідно до Закону України «Про авторське право та суміжні права»

	документацію після передачі її замовнику	
14	Формат електронних документів містобудівної документації	Матеріали містобудівної документації передати у кількості 3-х примірників (1 примірник для проведення громадських обговорень, 1 примірник для розгляду на засіданні архітектурно-містобудівної ради, 1 примірник після проходження всіх погоджувальних процедур): - на електронних носіях у вигляді пакета файлів, відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 09.06.2021 року №632 «Про визначення формату електронних документів комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану населеного пункту, детального плану території»; - у паперовому вигляді у масштабі, що передбачений п. 11 цього Завдання та кількості що передбачено п. 12 цього Завдання. Додаткова кількість примірників може бути надана на запит замовника за умови внесення відповідної доплати
15	Землеустрій та землекористування	Розробити відповідно до Закону України «Про землеустрій», Постанови Кабінету Міністрів України від 17.10.2021 року №1051, Постанови Кабінету Міністрів України від 01.09.2021 року №926
16	Додаткові вимоги	При розробленні документів карт (креслень) застосовувати геоінформаційні GIS-технології на базі QGIS. Здійснити громадське обговорення щодо врахування громадських інтересів, згідно статті 21 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності». Здійснити розгляд проєкту детального плану території на засіданні архітектурно-містобудівної ради, згідно статті 20 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності». Детальний план території підлягає стратегічній екологічній оцінці в порядку, встановленому Законом України "Про стратегічну екологічну оцінку". Розділ "Охорона навколишнього природного середовища", що розробляється у складі проєкту містобудівної документації, одночасно є звітом про стратегічну екологічну оцінку, який має відповідати вимогам Закону України "Про стратегічну екологічну оцінку". Для здійснення процедури консультацій у процесі стратегічної екологічної оцінки розробник додатково надає 4 кольорові примірники графічної частини проєкту містобудівної документації у паперовому вигляді у масштабі та повному складі графічних матеріалів, що передбачений п. 11 цього Завдання, а також 4 примірники на електронних носіях у форматі: Графічні матеріали: - копії документів карт (креслень) у форматі*.PDF. - Текстові матеріали:

	-у вигляді документів у форматі *.PDF. Враховуючи, вимоги п. 47 Постанови Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2021 р. № 926 «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації», розроблення містобудівної документації вважається завершеним і містобудівна документація на місцевому рівні вважається чинною не раніше моменту внесення відповідних даних до містобудівного кадастру та Державного земельного кадастру, розробнику містобудівної документації після затвердження детального плану території внести: - відомості про земельну ділянку, яка є сформованою, але відомості про неї не внесені до Державного земельного кадастру (враховуючи вимоги статті 19 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»); - обмеження у використанні земель (територій), визначені детальним планом території до Державного земельного кадастру, в порядку, встановленому Законом України "Про Державний земельний кадастр" (враховуючи вимоги статті 16 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»); - геопросторові дані до містобудівного кадастру (враховуючи вимоги Закону України «Про містобудівний кадастр»)
--	---

Головна архітекторка проекту
(Сертифікат АА №002158)



Олеся СУРОВА

(Підпис, ім'я, прізвище)

Інженер-землевпорядник
(Сертифікат №001913)



Валерій КОНОПЕЛЬКІН

(Підпис, ім'я, прізвище)

Додаток 1. Викопіювання з проектного плану містобудівної документації «Внесення змін до генерального плану смт. Авангард Овідіопольського району Одеської області» у М1:10000 – 1 аркуш

