

Повідомлення про оприлюднення містобудівної документації
«Детального плану території розміщення торгово-офісної будівлі з
підсобними приміщеннями на ділянках № 103 та 105 на вулиці
Брестській в місті Ковелі Волинської області»

Містобудівна документація «Детальний план території розміщення торгово-офісної будівлі з підсобними приміщеннями на ділянках № 103 та 105 на вулиці Брестській в місті Ковелі Волинської області» розроблена фізичною особою-підприємцем Тимошуком Богданом Павловичем на замовлення відділу містобудування та архітектури виконавчого комітету Ковельської міської ради Волинської області на підставі рішення Ковельської міської ради від 19 грудня 2024 року № 58/44 (<https://kowelrada.gov.ua/wp-content/uploads/58-44.zip>).

Детальний план території розроблений з метою: визначення просторової композиції, параметрів забудови та ландшафтної організації частини території населеного пункту, уточнення меж всіх обмежень у використанні земель, визначення параметрів забудови та містобудівних умов та обмежень, визначення напрямів, черговості та обсягів подальшої діяльності щодо: попереднього проведення інженерної підготовки та інженерного забезпечення території, створення транспортної інфраструктури, організації транспортного і пішохідного руху, розміщення місць паркування транспортних засобів, охорони та поліпшення стану навколишнього природного середовища, забезпечення екологічної безпеки, комплексного благоустрою та озеленення тощо.

Територія, для якої розробляється документація, розташована у північній частині міста Ковеля і відповідно до генерального плану належить до територій громадської забудови. Проектом визначаються параметри забудови земельних ділянок загальною площею 0,2394 га (кадастрові номери: 0710400000:36:001:0052, 0710400000:36:001:0068, 0710400000:36:001:0070), що розташовані на вулиці Брестській, 103 та 105 в місті Ковелі, і перебувають у приватній власності для будівництва та обслуговування житлового будинку господарських будівель і споруд. Проектним рішенням на ділянці пропонується розмістити торгово-офісну будівлю з підсобними приміщеннями: площею забудови 930,0 кв.м, торговою площею 500 кв.м.

Ознайомитися з проектом містобудівної документації можна в приміщенні Ковельської міської ради, за адресою: м. Ковель, вул. Незалежності, 73 з 24 квітня 2026 року по 25 травня 2026 року включно та на офіційному сайті Ковельської міської ради: www.kowelrada.gov.ua у розділі «Прозора громада», рубриці «Публічна інформація», сторінці «Архітектура та містобудування».

Громадські слухання та презентація проекту містобудівної документації відбудуться 5 травня 2026 року о 15:00 в сесійному залі Ковельської міської ради за адресою: м.Ковель, вул.Незалежності,73 (2-й поверх).

З метою ідентифікації фізичних осіб та представників юридичних осіб, реєстрація учасників громадських слухань здійснюється за наявності документів, що підтверджують особу.

Окрім цього, повідомляємо, що у вільному доступі протягом п'яти календарних днів до дати проведення громадських слухань (у тому числі у

вихідні дні та в неробочий час) можна ознайомитися з матеріалами проєкту містобудівної документації на паперових носіях: 30 квітня, 1, 4 травня 2026 року з 17.30 год до 19.00 год, 2, 3 травня 2026 року з 13.00 год до 15.00 год, за адресою: м. Ковель, вул. Незалежності, 73 (інформаційний стенд 1-й поверх).

У громадських слуханнях можуть брати участь:

- громадянськість;
- уповноважені особи підприємств, установ, організацій незалежно від форми власності, які розташовані на території, щодо якої розробляється документація;
- уповноважені посадові особи органів державної влади та органів місцевого самоврядування, повноваження яких поширюється на територію, щодо якої розробляється містобудівна документація, а також на територію, суміжну з територією, щодо якої розробляється документація;
- представники замовника розроблення містобудівної документації та розробника містобудівної документації.

Зауваження та пропозиції приймаються у письмовому вигляді за поштовою адресою: 45000, Волинська область, м.Ковель, вул.Незалежності,73 та за електронною адресою: info@kovelrada.gov.ua у строк визначений для проведення процедури громадського обговорення, що становить не менше 30 днів з дня оприлюднення проєкту містобудівної документації: з 24 квітня 2026 року по 25 травня 2026 року включно. Пропозиції, подані після встановленого строку, не розглядаються. Остання дата прийняття пропозицій (зауважень) 25 травня 2026 року.

Відповідальна особа за забезпечення організації розгляду пропозицій: Людмила Мурай – начальник відділу містобудування та архітектури виконавчого комітету Ковельської міської ради Волинської області, тел.: (03352) 7-16-39.

Відділ містобудування та архітектури
виконавчого комітету Ковельської міської ради

ФОП Тимошук Богдан Павлович

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

розміщення торгово-офісної будівлі з підсобними приміщеннями на
ділянках № 103 та 105 на вулиці Брестській в місті Ковелі
Волинської області

КОВЕЛЬ – 2025

ФОП Тимошук Богдан Павлович

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

розміщення торгово-офісної будівлі з підсобними приміщеннями на
ділянках № 103 та 105 на вулиці Брестській в місті Ковелі
Волинської області

Замовник:

Відділ містобудування та
архітектури виконавчого комітету
Ковельської міської ради

ФОП

Б.П.Тимошук

Головний архітектор проекту

Б.П.Тимошук

КОВЕЛЬ – 2025

Склад проекту

[illegible]

						СП			
з	Кіл	Ар	№ док	Підпис	Дата				
ГАП		Тимошук				Склад проекту	Стадія	Аркуш	Аркушів
							ДПТ	1	1
Виконав		Тимошук					ІП Тимошук Б. П.		

Гарантійний запис ГАПа

Детальний план території розміщення торгово-офісної будівлі з підсобними приміщеннями на ділянках № 103 та 105 на вулиці Брестській в місті Ковелі Волинської області розроблений у відповідності з вимогами екологічних, санітарно-гігієнічних, протипожежних та інших діючих норм і правил, забезпечують безпечну для життя і здоров'я людей експлуатацію об'єкта при дотриманні заходів, що передбачені містобудівною документацією.

Проект розроблений на підставі: кваліфікаційного сертифікату відповідального виконавця окремих видів робіт (послуг), пов'язаних розробленням містобудівної документації, серія АА №004937, виданого 31 грудня 2021 року Атестаційною архітектурно-будівельною комісією, рішення №12-12-2021 від 29 грудня 2021 р.

Головний архітектор проекту

Б.П.Тимошук

Розроблена містобудівна документація є інтелектуальною власністю ФОП Тимошук Б.П. і може використовуватись лише для даного об'єкту.

В розробці та перевірці проекту приймали участь:

ГАП:

Б.П.Тимошук

Топографічні роботи по складанню топографічного плану виконані інженером геодезистом Б.П. Тимошуком у вересні 2025 року.

						/2025 - ПЗ	Арк..
Зм.	Кільк	Арк.	№Док.	Підпис	Дата		



НАЦІОНАЛЬНА СПІЛКА АРХІТЕКТОРІВ УКРАЇНИ
АТЕСТАЦІЙНА АРХІТЕКТУРНО-БУДІВЕЛЬНА КОМІСІЯ

Серія АА

№ 004937

КВАЛІФІКАЦІЙНИЙ СЕРТИФІКАТ
відповідального виконавця окремих видів робіт (послуг),
пов'язаних зі створенням об'єктів архітектури

архітектор

(найменування професії)

Виданий про те, що

Тимошук Богдан Павлович

(прізвище, ім'я, по батькові)

пройшов(ла) професійну атестацію, що підтверджує його (її) відповідність кваліфікаційним вимогам у сфері діяльності, пов'язаної із створенням об'єктів архітектури, професійну спеціалізацію, необхідний рівень кваліфікації і знань.

Категорія: архітектор

Кваліфікаційний сертифікат видано згідно з рішенням Атестаційної архітектурно-будівельної комісії (далі - Комісія) від "29" грудня 2021р. № 12-12-2021

(рішенням _____ секції Комісії
від _____ № _____, затвердженим президією
Комісії _____).

Зареєстрований у реєстрі атестованих осіб 30 грудня 2021 року
за № 4937

Роботи (послуги), пов'язані із створенням об'єктів архітектури, спроможність виконання яких визначено кваліфікаційним сертифікатом:

Розроблення містобудівної документації

Дата видачі 31 грудня 2021 року

Голова (заступник голови) Атестаційної
архітектурно-будівельної комісії

(підпис)

Чижевський Олександр Павлович

(прізвище, ім'я, по батькові)



**Перелік нормативних документів,
на основі яких розроблена проектна документація**

ДБН Б.1.1-14:2021	Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні.
ДБН Б.2.2-12:2019	Планування і забудова територій.
Держ СанПіН 173-96	Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів.
ДБН В.2.2-27:2025	Промислові будівлі
ДБН В.2.2-9:2018	Громадські будинки та споруди. Основні положення
ДБН В.2.2-23:2009	"Підприємства торгівлі"
ДБН В.2.3-5:2018	Вулиці та дороги населених пунктів
ДБН В.2.3-4:2015	Автомобільні дороги. Частина І. Проектування Частина ІІ. Будівництво
ДБН В.1.1-7:2016	"Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги"
ДБН В.2.5-74:2013	"Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування"
ДБН В.2.5-75:2013	"Каналізація. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування"

						Пояснювальна записка	Аркуш
з	Кіл	Арк	№ док	Підпис	Дата		

ЧАСТИНА І. ВИХІДНІ ДАНІ

							Арк.
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

ПОГОДЖЕНО:
ФОП Тимошук Б. П.
(Посада керівника організації-виконавця)

_____ (Б. П. Тимошук)
(Підпис)
« ____ » _____ 20__ р.

ЗАТВЕРДЖЕНО:
Ковельський міський голова
(Посада виконавчого органу сільської, селищної, міської ради)

_____ (І. Л. Чайка)
(Підпис)
« ____ » _____ 20__ р.

ПОГОДЖЕНО:
Начальник відділу містобудування та архітектури виконавчого комітету Ковельської міської ради
(Посада керівника уповноваженого органу з питань містобудування та архітектури)

_____ (Л. Л. Мурай)
(Підпис)
« ____ » _____ 20__ р.

ЗАВДАННЯ
на розроблення проекту містобудівної документації
Детального плану території розміщення торгово-офісної будівлі з підсобними приміщеннями на ділянках № 103 та 105 на вулиці Брестській в місті Ковелі Волинської області
(повна назва містобудівної документації)

№ з/п	Розділи завдання	Зміст розділів завдання
1	2	3
1	Вид містобудівної документації	Детальний план території розміщення торгово-офісної будівлі з підсобними приміщеннями на ділянках № 103 та 105 на вулиці Брестській в місті Ковелі Волинської області (ДПТ)
2.	Підстава для проектування	Рішення Ковельської міської ради Волинської області «Про дозвіл на розроблення детального плану території розміщення торгово-офісної будівлі з підсобними приміщеннями на ділянках № 103 та 105 на вулиці Брестській в місті Ковелі» від 19.12.2024 року, № 58/44 та лист замовлення відділу містобудування та архітектури виконавчого комітету Ковельської міської ради
3.	Замовник розроблення містобудівної документації	Відділ містобудування та архітектури виконавчого комітету Ковельської міської ради
4.	Строк розроблення, внесення змін до містобудівної документації, а також роки реалізації короткострокового, середньострокового періодів та довгострокової перспективи з	Строк розроблення містобудівної документації – 2026 рік визначається календарним планом. Терміни розроблення ДПТ можуть коригуватися. Тривалість погоджувальних процедур визначається відповідно до діючого законодавства.

	урахуванням тривалості всіх погоджувальних процедур	Роки реалізації короткострокового періоду: 2026 - 2031 р.р. – до 5-ти років.
5.	Назва території розроблення містобудівної документації	Місто Ковель UA07060190010068509 Ковельська територіальна громада Ковельського району Волинської області. UA07060190000036342 Орієнтовна площа розроблення містобудівної документації – 0,5 га Територія проєктування розташована на вул. Брестський в місті Ковелі та згідно генерального плану міста належить до територій адміністративних та громадських установ.
6.	Перелік наявних вихідних даних	- Лист замовлення (відношення) відділу містобудування та архітектури виконавчого комітету Ковельської міської ради. - Рішення Ковельської міської ради Волинської області. Додаток 1. Календарний план підготовки процедур для розробки містобудівної документації. Додаток 2. Пропозиції щодо переліку та значення індикаторів розвитку містобудівної документації. - Фрагмент генерального плану міста Ковеля. - Витяг з містобудівного кадастру. - Схема території, на яку заплановано розроблення детального плану території М1:2000. - Топографо-геодезичний план М1:500.
7.	Опис меж території розроблення містобудівної документації	З Півночі існуюча садибна забудова на вул. Зерова, зі Сходу – землі загального користування, вулиця Брестська та території садибної житлової забудови; з Півдня – території садибної житлової забудови, з Заходу – зелені насадження загального користування.
8.	Перелік земельних ділянок, що підлягають формуванню та реєстрації (у разі необхідності)	Формування земельних ділянок не передбачається
9.	Перелік проектних рішень, які необхідно передбачити під час розроблення містобудівної документації	Проектні рішення не повинні суперечити положенням генерального плану населеного пункту
10.	Перелік пропозицій щодо проектних показників	Згідно додатку 2 до рішення міської ради від 24.10.2024 року, № 55/21 .
11.	Графічні матеріали	<u>Аркуш 1.</u> Схема розташування території детального планування у планувальній структурі території населеного пункту М 1:10 000; <u>Аркуш 2.</u> Опорний план існуючого стану використання території проєктування М 1:500; <u>Аркуш 3.</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 М 1:500; <u>Аркуш 4.</u> Схема просторово-планувальної організації території М 1:500 <u>Аркуш 5.</u> Схема озеленення та благоустрою території М 1:500

		<u>Аркуш 6.</u> Схема інженерної підготовки і захисту території М 1:500 <u>Аркуш 7.</u> Схема обмежень у використанні земель М 1:500 <u>Аркуш 8.</u> План функціонального зонування території. М 1:500 <u>Аркуш 9.</u> Схема транспортної мобільності та інфраструктури. М 1:500; <u>Аркуш 10.</u> Схема інженерного забезпечення території М 1:500; <u>Аркуш 11.</u> Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту М 1:500 <u>Аркуш 12.</u> Проектний план М 1:500 <u>Аркуш 13.</u> План землевпорядних заходів М 1:500
12.	Перелік додаткових текстових та графічних матеріалів або додаткові вимоги до змісту текстових чи графічних матеріалів, передбачені замовником	Відсутні
13.	Правовий режим здійснення майнових прав на містобудівну документацію після передачі її замовнику	Визначити відповідно до Закону України «Про авторське право і суміжні права»
14.	Формат електронних документів містобудівної документації	Формат електронного документа у вигляді пакета файлів у форматах: баз геоданих, що передаються у форматі File Geodatabase (GDB) або JavaScript Object Notation (GeoJSON) та у яких міститься повний набір просторових даних та метаданих документації (База геоданих містобудівної документації на місцевому рівні); eXtensible Markup Language (XML), у яких міститься набір відомостей, які відповідно до законодавства підлягають внесенню до Державного земельного кадастру. Adobe Portable Document Format (PDF), у яких містяться текстові, табличні та графічні матеріали документації. Пакети файлів створюються у форматі Lempel Ziv Welch (ZIP). - Картографічні матеріали, сумісні з ГІС системами (*.shp, *.dxf, *.kmz тощо). Визначається з урахуванням вимог постанови Кабінету Міністрів України від 9 червня 2021 р. №632 “Про визначення формату електронних документів комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану населеного пункту, детального плану території”
15.	Землеустрій та землекористування	Землевпорядна частина розробляється відповідно до Закону України «Про землеустрій», Постанови КМУ від 01.09.2021 № 926, «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації»,

		Постанови Кабінету Міністрів України № 1557 від 31 грудня 2024 року «Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України щодо розроблення містобудівної документації на місцевому рівні», пункту 7.23 та примітки 2 таблиці 7.1 ДБН Б.1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні»
16.	Додаткові вимоги:	Немає

Головний архітектор проекту

Б.П. Тимошук
(Підпис, ім'я, прізвище)

Інженер-землевпорядник

Б.П. Тимошук
(Підпис, ім'я, прізвище)



**КОВЕЛЬСЬКА МІСЬКА РАДА
ВОЛИНСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

РІШЕННЯ

19.12.2024

м.Ковель

№ 58/44

**Про дозвіл на розроблення детального плану території
розміщення торгово-офісної будівлі з підсобними приміщеннями
на ділянках № 103 та 105 на вулиці Брестській в місті Ковелі**

Керуючись п. 42 ч. 1 ст. 26, ч. 1 ст. 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», ст.ст. 10, 19, 21 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», ст. 17 Закону України «Про основи містобудування», Законом України «Про стратегічну екологічну оцінку», Постановою Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 №555 «Про затвердження порядку проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів під час розроблення проєктів містобудівної документації на місцевому рівні», Постановою Кабінету Міністрів України від 01.09.2021 № 926 «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації», розглянувши заяву Шпиги Петра Петровича, з метою визначення параметрів забудови земельних ділянок загальною площею 0,16 га (кадастрові номери: 0710400000:36:001:0052, 0710400000:36:001:0070), що розташовані на вулиці Брестській, 103 та 105 в місті Ковелі, і перебувають у приватній власності для будівництва і обслуговування житлового будинку господарських будівель і споруд, міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Дозволити розробити детальний план території розміщення торгово-офісної будівлі з підсобними приміщеннями на ділянках № 103 та 105 на вулиці Брестській в місті Ковелі Волинської області.

2. Підготовчі процедури розроблення містобудівної документації «Детальний план території розміщення торгово-офісної будівлі з підсобними приміщеннями на ділянках № 103 та 105 на вулиці Брестській в місті Ковелі Волинської області» провести згідно календарного плану (Додаток 1).

3. Визначити перелік та значення індикаторів розвитку містобудівної документації (Додаток 2).

4. Доручити відділу містобудування та архітектури (Людмила Мурай):

1) виступити замовником містобудівної документації;

- 2) оприлюднити прийняте рішення про розроблення містобудівної документації на офіційному сайті Ковельської міської ради;
- 3) після розроблення проєкту детального плану території оприлюднити його на офіційному сайті міської ради;
- 4) забезпечити проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів у проєкті містобудівної документації;
- 5) забезпечити розгляд матеріалів містобудівної документації архітектурно-містобудівною радою;
- 6) подати на затвердження Ковельській міській раді проєкт детального плану території розміщення торгово-офісної будівлі з підсобними приміщеннями на ділянках № 103 та 105 на вулиці Брестській в місті Ковелі Волинської області.

5. Шпизі П. П. забезпечити фінансування робіт з розроблення містобудівної документації.

6. Контроль за виконанням рішення покласти на постійні комісії міської ради з питань регулювання земельних відносин, містобудування, планування та розвитку територій об'єднаної громади, утворення та функціонування старостинських округів, сільського господарства, природокористування та використання надр (Павло Семенюк) та з питань житлово-комунального господарства, екології та благоустрою міста, комунального майна, промисловості, будівництва, транспорту, зв'язку, торговельного та побутового обслуговування населення (Вадим Ткачук).

Міський голова

Ігор ЧАЙКА

Календарний план підготовчих процедур для розробки містобудівної документації «Детальний план території розміщення торгово-офісної будівлі з підсобними приміщеннями на ділянках № 103 та 105 на вулиці Брестській в місті Ковелі Волинської області»

№ з/п	Назва підготовчої процедури розроблення детального плану	Дата початку	Строк (робочі дні)	Дата закінчення
1	2	3	4	5
1	Інформування громадськості про прийняття рішення на розроблення детального плану території	02.01.25р.	15	22.01.25р.
2	Отримання доступу до всіх чинних кадастрів та реєстрів	06.02.25р.	10	17.02.25р.
3	Формування переліку раніше розробленої містобудівної документації, формування переліку документів державного планування, складення переліку раніше розроблених схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань затверджених до прийняття рішення про розроблення детального плану території, дія яких розповсюджується на території розробки детального плану території, складення переліку намірів суб'єктів містобудівної діяльності щодо території опрацювання.	02.01.25р.	15	22.01.25р.
4	Визначення розробника містобудівної документації	17.02.25р.	10	30.02. 25р.

Начальник відділу
містобудування та архітектури

Людмила МУРАЙ

Пропозиції щодо переліку та значень індикаторів розвитку містобудівної документації «Детальний план території розміщення торгово-офісної будівлі з підсобними приміщеннями на ділянках № 103 та 105 на вулиці Брестській в місті Ковелі Волинської області»

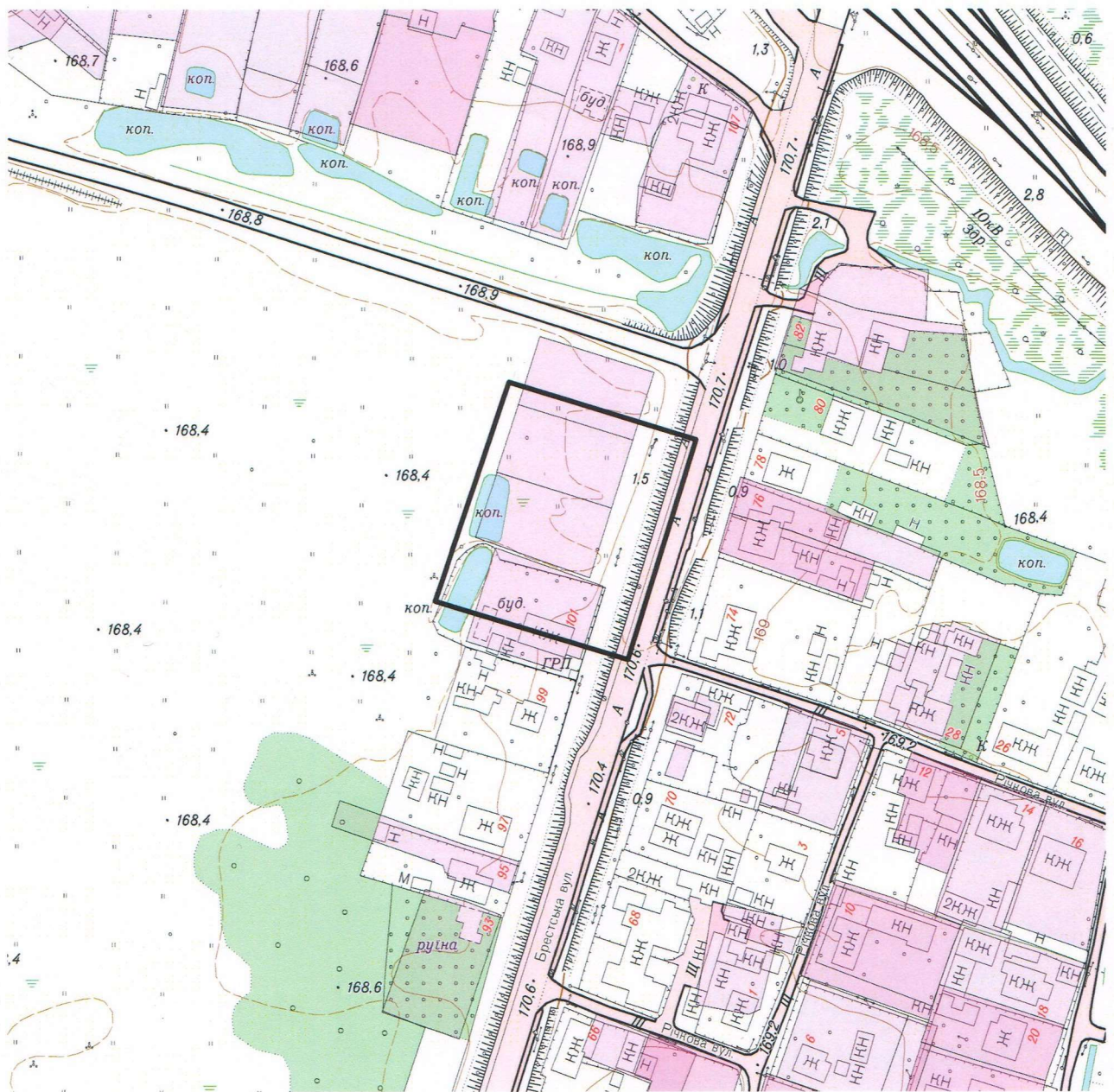
№ з/п	Показники	Одиниці виміру	Стартовий рік (2025)	Бажане значення
1	Кількість об'єкт громадського призначення	шт.	0	1
2	Площа забудови	%	35	50
3	Кількість машино-місць біля офісних приміщень	на 100 працюючих	0	15-20
4	Кількість машино-місць біля магазину	на 100 м.кв торгової площі	0	2

Начальник відділу
містобудування та архітектури

Людмила МУРАЙ

Схема території, на яку заплановано
розроблення детального плану території розміщення торгово-офісної
будівлі з підсобними приміщеннями на ділянках № 103 та № 105
на вулиці Брестській в місті Ковелі

М 1 : 2000



межа території, на яку заплановано розроблення
детального плану території орієнтовною площею 0,43 га



Начальник відділу
містобудування та архітектури
"02" грудня 2024 року

Людмила МУРАЙ

ЧАСТИНА II. ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

							Арк.
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ	2
ЧАСТИНА І. КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ	4
1. ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ	4
1.1. Ситуаційний план.....	4
1.2. Планувальний каркас та система розселення.....	6
2.ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ.....	6
2.1. Сучасне використання земель.....	6
3. ПРИРОДООХОРОННІ ТА ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ТЕРИТОРІЇ ...	8
4. ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК.....	8
4.1. Існуючі обмеження у використанні земельних ділянок.....	8
5. ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ ТА ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ.....	8
5.1. Розміщення житлового фонду	9
5.2. Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів	9
5.3. Розміщення виробничих об'єктів	9
5.4. Збереження традиційного середовища	9
6. ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ	9
7. ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА	9
7.1. Транспортні зв'язки та транспортний попит.....	9
7.2. Організація зовнішнього транспортного сполучення	9
7.3. Дорожньо-транспортна інфраструктура	10
7.4. Організація громадського транспорту	10
7.5. Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури	10
7.6. Організація паркувального простору.....	11
8. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ, ТРУБОПРОВІДНИЙ ТРАНСПОРТ ТА ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЇ	11
8.1. Водопостачання та водовідведення.....	11
8.2. Електропостачання.....	12
8.3. Газопостачання.....	12
8.4. Теплопостачання	12
8.5. Трубопровідний транспорт	12
8.6. Телекомунікаційні мережі та об'єкти	12
9. ПІДГОТОВКА ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ.....	12
9.1. Інженерна підготовка і захист території.....	12
9.2. Благоустрій території.....	13
9.3. Використання підземного простору	13

9.4. Поводження з відходами	13
ЧАСТИНА II. МОДЕЛЬ РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ У ДОВГОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ	13
ЧАСТИНА III. ОБГРУНТУВАННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ	13
10. ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ	15
10.1. Ситуаційний план.....	13
10.2.Планувальний каркас та система розселення.....	14
11. ПРИРОДООХОРОННІ ТА ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ТЕРИТОРІЇ	15
12 . ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК.....	15
12.1. Проектні обмеження у використанні земельних ділянок	15
12.2. Встановлені обмеження у використанні земельних ділянок.....	16
13. ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУВАННЯ.....	16
14. ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ ТА ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ.....	20
14.1. Розміщення житлового фонду	20
14.2. Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів	20
14.3. Розміщення виробничих об'єктів	20
14.4. Збереження традиційного середовища	20
15. ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ	20
16. ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА	21
16.1. Дорожньо-транспортна інфраструктура	21
16.2. Організація громадського транспорту	21
16.3. Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури	22
16.4. Організація паркувального простору	22
17. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ, ТРУБОПРОВІДНИЙ ТРАНСПОРТ ТА ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЇ	22
17.1. Водопостачання та водовідведення.....	22
17.2. Електропостачання.....	23
17.3. Газопостачання	24
17.4. Теплопостачання	24
17.5. Трубопровідний транспорт	24
17.6. Телекомунікаційні мережі та об'єкти	24
18. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ.....	25
18.1. Інженерна підготовка і захист території.....	25
18.2. Благоустрій території.....	25

18.3. Використання підземного простору	26
18.4. Поводження з відходами	27
19. РОЗДІЛ «ІНЖЕНЕРНО-ТЕХНІЧНІ ЗАХОДИ ЦИВІЛЬНОГО ЗАХИСТУ»	27
19.1. Характеристика території	27
19.2. Оцінка потенційних загроз техногенного та природного характеру	28
19.3. Просторова організація території з урахуванням вимог цивільного захисту	28
19.4. Захисні споруди цивільного захисту	29
19.4.1. Типи допустимих захисних споруд	29
19.4.2. Розрахунок потреби в укритті	29
19.4.3. Основні вимоги до укриттів	30
19.5. Евакуаційні заходи	30
19.6. Протипожежні заходи	31
19.7. Інженерний захист території	31
19.8. Система оповіщення та інформування	31
19.9. Заходи щодо запобігання техногенним аваріям	32
19.10. Заходи для забезпечення сталого функціонування об'єктів	32
20. РОЗДІЛ «ПЛАН РЕАЛІЗАЦІЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ»	32
20.1. Перелік проектних рішень містобудівної документації	32
20.2. Перелік видів містобудівної документації , пов'язаної з територією розроблення детального плану:	33
20.3. Перелік відповідності містобудівної документації	34
20.4. Перелік врахованих положень наявних документів стратегічного планування	34
20.5. Перелік врахованих положень історико-архітектурного опорного плану	34
20.6. Перелік врахованих матеріалів:	34
21. ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ	34
21.1. Землевпорядні заходи перспективного використання земель	34
22. ОСНОВНІ ПРОЕКТНІ ПОКАЗНИКИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ	35

СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ

Містобудівна документація «Детальний план території розміщення торгово-офісної будівлі з підсобними приміщеннями на ділянках № 103 та 105 на вулиці Брестській в місті Ковелі Волинської області» розроблена на підставі рішення Ковельської міської ради Волинської області від 24.10.2024 року, № 55/2» від 19.12.2024 року, № 58/44 «Про дозвіл на розроблення детального

плану території розміщення торгово-офісної будівлі з підсобними приміщеннями на ділянках № 103 та 105 на вулиці Брестській в місті Ковелі».

Вихідні дані:

Лист замовлення відділу містобудування та архітектури виконавчого комітету Ковельської міської ради.

Рішення Ковельської міської ради Волинської області. Додаток 1. Календарний план підготовчих процедур для розробки містобудівної документації. Додаток 2. Пропозиції щодо переліку та значень індикаторів розвитку містобудівної документації.

Схема території, на яку заплановано розроблення детального плану території.

Фрагмент генерального плану міста Ковеля.

Витяг з містобудівного кадастру.

Завдання на розроблення детального плану території.

Топографо-геодезичний план М1:500.

Проектований об'єкт повинен забезпечувати санітарне та епідемічне благо населення, екологічну безпеку навколишнього природного середовища, запобігати розвитку небезпечних геологічних процесів і явищ.

Детальний план території розробляється з метою:

- забезпечення комплексності забудови території;
- деталізації планувальної структури території, просторової композиції, параметрів забудови та ландшафтної організації частини території;
- уточнення червоних ліній та ліній регулювання забудови;
- уточнення меж всіх обмежень у використанні земель згідно із законодавством, державними будівельними нормами, санітарно-гігієнічними нормами;
- визначення параметрів забудови окремих земельних ділянок;
- визначення містобудівних умов та обмежень;
- визначення розподілу територій згідно з будівельними нормами відповідно до функціонального призначення, режиму та параметрів забудови території;
- визначення напрямів, черговості та обсягів подальшої діяльності щодо: попереднього проведення інженерної підготовки та інженерного забезпечення території;

створення транспортної інфраструктури, організації транспортного і пішохідного руху, розміщення місць паркування транспортних засобів;

охорони та поліпшення стану навколишнього природного середовища, забезпечення екологічної безпеки;

комплексного благоустрою та озеленення;

використання підземного простору та створення фонду захисних споруд цивільного захисту; - внесення до Державного земельного кадастру відомостей

про земельні ділянки всіх форм власності, сформовані до 2004 року, відомості про які відсутні у Державному земельному кадастрі.

Підставами розроблення даної містобудівної документації є:

- необхідність визначення параметрів забудови земельних ділянок площею 0,2394 га (кадастровими номерами 0710400000:36:001:0052, 0710400000:36:001:0070, 0710400000:36:001:0068) на вулиці Брестській, 103, 105, 105-А, які перебувають у приватній власності для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд ;

- необхідність визначення функціонального призначення території;

- необхідність розміщення проєктованих об'єктів, визначення існуючих та проєктних обмежень;

- необхідність вирішення екологічних та інженерних питань.

ЧАСТИНА І. КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ

1. ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ

1.1. Ситуаційний план

Територія, на яку розробляється детальний план території, знаходиться у центрі Волинської області в межах населеного пункту міста Ковель, який є адміністративним центром Ковельської територіальної громади.

Визначена проєктом територія знаходиться у північно-західній частині міста Ковель вздовж **вул. Брестської** — однієї з основних міських магістралей загальноміського значення, що забезпечує зв'язок центральної частини міста з південно-західними та західними планувальними районами, а також вихід у напрямку міжнародних автомобільних доріг М-07 Київ — Ковель — Ягодин та М-19 Доманове — Ковель — Чернівці — Терембаче.

Розташування ділянок характеризується вигідним транспортно-планувальним положенням, сформованою вулично-дорожньою мережею та наявністю інженерної інфраструктури. Територія знаходиться в межах сформованої міської забудови з переважанням житлових, громадських та комерційних об'єктів.

Територія знаходиться **на відстані орієнтовно 2,2 км від центру міста**, у зоні садибної житлової забудови.

Межі території детального плану формують:

Північ - території садибної житлової забудови та проєктна вулиця;

Схід - — землі загального користування, вулиця Брестська та території садибної житлової забудови;

Південь — території садибної житлової забудови;

Захід — зелені насадження загального користування.

Площа опрацювання детального плану території складає орієнтовно 0,5 га. Об'єкти державного та регіонального інтересу, розміщення яких на території детального планування визначено Генеральною схемою планування території України, схемами планування території на регіональному рівні - відсутні.

Наявна можливість підключення до інженерних мереж (електропостачання) — розташовані поблизу межі ділянки.

Громадський транспорт проходить вулицею Брестською, що забезпечує доступність для персоналу.

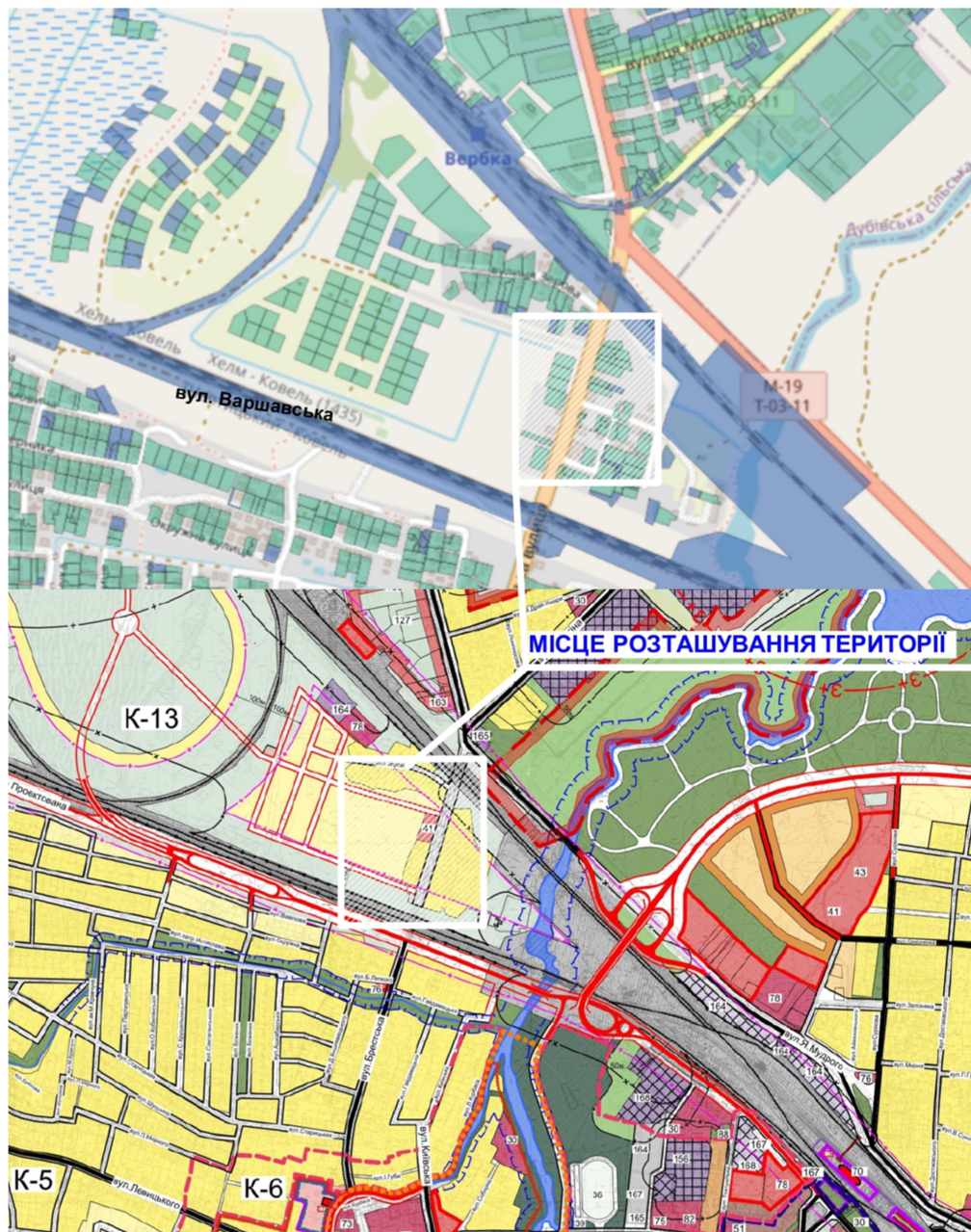
Поверхня — рівнинна, без значних перепадів висот в межах абсолютних відміток 167,68 - 169,49. Перепад відміток становить 1,81 м (з півночі на південь).

Озеленення — незначне, без цінних зелених насаджень. Забруднень чи техногенних впливів не виявлено.

Район характеризується садибною житловою забудовою.

Житлові квартали в безпосередній близькості, з підвищеним транспортним навантаженням.

Схема розташування земельної ділянки.



Фрагмент генерального плану міста Ковель

1.2. Планувальний каркас та система розселення

Територія детального планування розташована в північно-західній частині міста Ковеля, вздовж магістральної вулиці Брестської. Вона прилягає до сформованої міської забудови, транспортних коридорів.

Вулиця Брестська входить до планувального каркасу міста як елемент головної транспортної осі, що формує ділову та громадську активність прилеглих територій. Проектована забудова інтегрується у сформовану систему розселення міста та не порушує існуючої просторової структури.

Розміщення торгово-офісної будівлі відповідає функціональному призначенню території та доповнює мережу об'єктів громадського обслуговування, забезпечуючи локальні потреби населення прилеглих житлових кварталів.

Просторова композиція території є функціонально-логічною та підпорядкована напрямку головної вулиці.

Зони забудови та об'єкти розміщуються вздовж Брестської — це формує фронт вулиці та забезпечує візуальне сприйняття території.

Висотність забудови — переважно одно- та двоповерхові споруди житлового призначення. Вони не домінують у міському силуеті, але мають архітектурне завершення, орієнтоване на пішохідні і транспортні потоки.

Забудова розміщується відповідно до санітарних, охоронних та протипожежних обмежень. Забезпечено вільний під'їзд пожежної техніки та евакуаційні маршрути. Передбачені смуги озеленення та благоустрій уздовж вулиці Брестської.

2.ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

2.1. Сучасне використання земель

Територія, на яку розробляється містобудівна документація, розташована у північно-західній частині міста Ковель та відповідно до генерального плану міста належить до територій житлової садибної забудови .

Земельні ділянки, які розглядаються:

Ділянка 1

- кадастровий номер - 0710400000:36:001:0052
- площа – 0,0798 га;
- форма власності - приватна;
- цільове призначення – В.02.01;
- вид використання - для будівництва і обслуговування жилого будинку господарських будівель і споруд ;
- категорія - землі житлової та громадської забудови;
- адреса – Волинська область, м. Ковель, вулиця Брестська, 103.

Ділянка 2

- кадастровий номер - 0710400000:36:001:0070
- площа – 0,0798 га;
- форма власності - приватна;
- цільове призначення – В.02.01;
- вид використання - для будівництва і обслуговування жилого будинку господарських будівель і споруд ;
- категорія - землі житлової та громадської забудови;
- адреса – Волинська область, м. Ковель, вулиця Брестська, 105.

Ділянка 3

- кадастровий номер - 0710400000:36:001:0068
- площа – 0,0798 га;
- форма власності - приватна;
- цільове призначення – В.02.01;
- вид використання - для будівництва і обслуговування жилого будинку господарських будівель і споруд ;
- категорія - землі житлової та громадської забудови;
- адреса – Волинська область, м. Ковель, вулиця Брестська, 105-А.

Проектом передбачається визначення функціонального призначення, планувальної структури та параметрів забудови земельних ділянок, визначення усіх планувальних обмежень у використанні земель.

Ділянки вільні від забудови.

Визначена детальним планом територія безпосередньо межує:

з Півночі – території садибної житлової забудови: ділянки у приватній власності для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (02.01)

- ділянка площею 0.0498 га, кадастровий номер ділянки 0710400000:36:001:0004;

- ділянка площею 0.0502 га, кадастровий номер ділянки 0710400000:36:001:0100;

- ділянка площею 0.0964 га, кадастровий номер ділянки 0710400000:36:001:0049.

зі Сходу – території загального користування вулиця Брестська.

з Півдня – території садибної житлової забудови: ділянки у приватній власності для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (02.01)

- ділянка площею 0.0995 га, кадастровий номер ділянки 0710400000:36:001:0042.

з Заходу - території закладів відпочинку та оздоровлення, зелені насадження загального користування (ділянки не сформовані, комунальна власність).

Таблиця 1. Перелік земельних ділянок в межах проектування

№ з/п	Кадастровий номер	Форма власності	Площа, га
1	0710400000:36:001:0052	Приватна власність	0.0798 га
2	0710400000:36:001:0070	Приватна власність	0.0798 га
3	0710400000:36:001:0068	Приватна власність	0.0798 га

4	0710400000:36:001:0004	Приватна власність	0.0498 га
5	0710400000:36:001:0100	Приватна власність	0.0502 га
6	0710400000:36:001:0049	Приватна власність	0,0964 га
7	0710400000:36:001:0042	Приватна власність	0.0995 га

3. ПРИРОДООХОРОННІ ТА ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ТЕРИТОРІЇ

Відповідно до переліку складових структурних елементів, який визначений статтею 5 Закону України «Про екологічну мережу України», в мережах проектування та на прилеглий території складові структурні елементи екомережі відсутні.

Наявне озеленення, в межах території детального проектування, представлене луками з фрагментами самосівних низькорослих кущів і ін.

4. ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

4.1. Існуючі обмеження у використанні земельних ділянок.

Ділянки не належать до земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення.

Обмеження у використанні земельних ділянок відсутні.

5. ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ ТА ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ

На момент розроблення детального плану території будівель та споруд на території опрацювання немає.

Навколишня територія представлена житловою забудовою садибного та багатоквартирного типу, об'єктами торгівлі, громадськими будівлями та елементами транспортної інфраструктури.

5.1. Розміщення житлового фонду

Об'єкти житлового призначення на території опрацювання відсутні

5.2. Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів

Ділові центри та інноваційні об'єкти відсутні на території опрацювання детального плану території.

5.3. Розміщення виробничих об'єктів

На території опрацювання відсутні будівлі та споруди виробничого призначення.

5.4. Збереження традиційного середовища

Об'єкти всесвітньої, культурної спадщини, історичні ареали, історико-культурні заповідники, заповідні території, охоронювані археологічні території та музеї на території опрацювання відсутні.

6. ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ

Об'єкти обслуговування на проєктній території відсутні.

7. ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА

7.1. Транспортні зв'язки та транспортний попит.

Територія проєктування має вигідне розташування в структурі транспортної мережі міста Ковеля та примикає до однієї з ключових вулиць — вул. Брестської, Це забезпечує безперешкодний під'їзд до ділянки з центральної частини міста.

Враховуючи розташування на магістральній вулиці, об'єкт має зручний доступ як для індивідуального, так і для громадського транспорту.

Поблизу проходять маршрути міського транспорту, що створює потенціал для обслуговування персоналу та відвідувачів об'єктів.

7.2. Організація зовнішнього транспортного сполучення

Основу транспортної системи складають автомобільні дороги і залізничні лінії загальнодержавного значення, якими здійснюються міжнародні зв'язки України, а також пропуск вантажних і пасажирських потоків за напрямками міжнародних транспортних коридорів.

Пасажирські та вантажні перевезення у всіх видах сполучень забезпечує розвинена транспортна система, інфраструктура якої складається із залізничного транспорту, мережі автомобільних доріг, транспортних підприємств різного профілю та різних форм власності, в тому числі і автошляхами міжнародного значення М-07 та М-19 на території міста.

Основу транспортної системи формують:

- Ковельський залізничний вузол з шістьма підходами, в т.ч. - залізнична лінія європейського стандарту 1435мм;
- сім автомобільних підходів державного значення, в тому числі - міжнародні з боку Білорусі, Польщі та Румунії, що перехрещуються в м. Ковелі;
- автовокзал «Ковель» та мережа об'єктів для обслуговування пасажирських та вантажних перевезень.

Найближчий аеропорт - міжнародний аеропорт «Львів».

Зовнішнє транспортне сполучення до проєктної території пропонується мережею громадського транспорту приміського і за рахунок власних автомобілів.

7.3. Дорожньо-транспортна інфраструктура

Проєктна територія має вигідне транспортно-логістичне розташування та забезпечена доступом до зовнішньої транспортної інфраструктури. Автотранспортне сполучення здійснюється через існуючу мережу автомобільних доріг з виходом на автомобільний шлях державного значення.

Крім автомобільного сполучення, територія характеризується високим рівнем залізничної доступності. Земельні ділянки розташовані в межах транспортного трикутника, сформованого трьома гілками залізничної інфраструктури, а саме:

- залізничною лінією Брест – Ковель;
- залізничною лінією Хелм – Ковель;
- резервною залізничною колією у напрямку з Бреста на Ягодин.

Таке розташування створює сприятливі умови для розвитку об'єктів комерційного призначення.

7.4. Організація громадського транспорту

Територія, що охоплена детальним планом, розташована в зоні з опосередкованою доступністю громадського транспорту.

Вздовж вулиці Брестської проходять маршрути міського громадського транспорту. Пішохідна доступність до зупинок громадського транспорту відповідає нормативним вимогам та становить не більше 400–500 м.

7.5. Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури

На території, охопленій детальним планом по вул. Брестській є сформована пішохідна інфраструктура. Уздовж вул. Брестської, яка є магістраллю загальноміського значення, тротуари наявні. На деяких ділянках спостерігається відсутність бордюрів, розмітки та елементів безбар'єрності.

У межах самої ділянки організованих пішохідних шляхів або доріжок немає, територія використовується переважно у господарських або технічних цілях. Однак, враховуючи розташування потенційно обслуговуючих і логістичних об'єктів, наявність пішохідного доступу до зупинок громадського транспорту (на відстані до 600 м) потребує розвитку.

У межах проєктованої ділянки та прилеглих вулиць велодоріжки відсутні.

У місті Ковелі велосипедна інфраструктура лише формується, і дана територія наразі не охоплена існуючою веломережею.

У перспективі доцільним є включення проєктованих велодоріжок уздовж магістральної вулиці до системи міських маршрутів.

На поточний момент існуюча пішохідна та велосипедна інфраструктура є фрагментарною та недостатньо розвиненою. Подальше формування об'єктів на цій території повинне супроводжуватися облаштуванням тротуарів, пішохідних доріжок, переходів, а також передбаченням місць для велопаркування та інтеграції в перспективну мережу велосполучень міста.

7.6. Організація паркувального простору

На момент розроблення детального плану території організовані елементи паркувального простору на ділянці та прилеглої території відсутні. Вся територія використовується переважно у вільному, незабудованому стані.

Уздовж вул. Брестської, яка є магістраллю загальноміського значення, не передбачено офіційно облаштованих стоянок. Зупинка та стоянка транспортних засобів здійснюється переважно на узбіччі, у несанкціонований спосіб, що створює потенційні загрози безпеці руху.

Станом на сьогодні організація паркувального простору відсутня або є стихійною. У зв'язку з цим, при подальшому плануванні території необхідно:

- передбачити нормовану кількість паркомісць для легкового та вантажного транспорту відповідно до функціонального призначення об'єктів;
- розділити транспортні потоки (відвідувачі, працівники, вантажний транспорт);
- забезпечити умови безбар'єрного доступу до вхідних груп та пішохідних зон;
- передбачити озеленення і водовідведення в межах паркувальних майданчиків згідно з ДБН В.2.3-5:2018.

8. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ, ТРУБОПРОВІДНИЙ ТРАНСПОРТ ТА ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЇ

8.1. Водопостачання та водовідведення

Наразі на ділянці централізоване водопостачання відсутнє.

Централізована система водовідведення в межах ділянки не проходить;

Для існуючих будівель або тимчасових потреб використовуються локальні системи (вигрібні ями або септики);

8.2. Електропостачання

Вздовж вул. Брестської проходять повітряні лінії електропередачі (в т.ч. середньої напруги);

Електроенергія наявна в районі планування, але потребує проєктування підключення відповідно до технічних умов.

8.3. Газопостачання

Газопроводи низького та середнього тиску проходять вздовж проєктної території;

Прямого підключення до газових мереж немає;

Газифікація території можлива після уточнення технічних умов у відповідного оператора ГРМ.

8.4. Теплопостачання

Централізоване теплопостачання в районі відсутнє;

У разі забудови об'єктів передбачається індивідуальне опалення або використання альтернативних джерел енергії (електро, твердопаливні котли, теплові насоси).

8.5. Трубопровідний транспорт

На території опрацювання трубопровідного транспорту немає.

8.6. Телекомунікаційні мережі та об'єкти

Вздовж вул. Брестської наявні лінії зв'язку та оптоволоконні мережі;

Покриття мобільного зв'язку стабільне, є доступ до мережі інтернет;

Підключення до мереж провайдерів можливе згідно з їх технічними умовами.

Територія має функціональну доступність до інженерної інфраструктури міста, проте більшість мереж безпосередньо не заведені на ділянку. Підключення можливе на основі технічних умов і погоджень з відповідними службами. Проєктування нової забудови потребує детального опрацювання рішень з інженерного забезпечення та погодження з балансоутримувачами.

9. ПІДГОТОВКА ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ

9.1. Інженерна підготовка і захист території

Територія проєктування характеризується несприятливими інженерно-геологічними та гідрологічними умовами. За результатами аналізу існуючого стану встановлено, що земельна ділянка піддається тимчасовому підтопленню під час інтенсивних атмосферних опадів та весняних паводків, що зумовлено низькими відмітками рельєфу, недостатньою пропускну здатністю поверхневого водовідведення та відсутністю організованої системи відведення дощових і талих вод.

З метою запобігання підтопленню та забезпечення нормативних умов експлуатації забудови проєктом детального плану території передбачено виконання комплексу заходів з інженерної підготовки та захисту території, основним з яких є вертикальне планування без суттєвого підвищення існуючих відміток рельєфу.

Враховуючи, що прилегла забудова сформована на існуючих планувальних відмітках, значне підсипання території не допускається з метою недопущення перерозподілу поверхневого стоку та погіршення умов водовідведення на суміжних земельних ділянках.

Загальний ухил рельєфу даної місцевості спостерігається у південному напрямку, перепад висот складає 1,81 м, відмітки коливаються від 167,68 до 169,49 м в Балтійській системі висот.

Грунтові води залягають на глибині понад 1,5 м, що є допустимим для малоповерхової забудови та технічних приміщень;

9.2. Благоустрій території

На території проектування відсутні елементи об'єктів благоустрою.

Вільні від забудови та покриття території підлягають озелененню та благоустрою (освітлення території, місця відпочинку та ін.).

9.3. Використання підземного простору

Освоєння підземного простору проектованої території не відбувалось.

9.4. Управління відходами

На даний час визначена проектом територія не використовується за призначенням – луки, сільськогосподарські угіддя. Відходи від виробництва чи іншої діяльності, які потрібно вивозити спеціалізованим автотранспортом згідно відповідної угоди із спеціалізованою організацією на офіційне місце їх утилізації – відсутні.

ЧАСТИНА II. МОДЕЛЬ РОЗВИТКУ

ТЕРИТОРІЇ У ДОВГОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ

Частина II згідно завдання на проектування та ДБН Б.1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні» не розроблялась.

ЧАСТИНА III. ОБГРУНТУВАННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ

10. ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ

10.1. Ситуаційний план

Проектовані земельні ділянка № 103, № 105 та 105-А розташовані у місті Ковелі Волинської області, на вулиці Брестській — одній з основних міських магістралей загальноміського значення, що забезпечує зв'язок центральної частини міста з південно-західними та західними планувальними районами, а також вихід у напрямку міжнародної автомобільної дороги М-07 Київ — Ковель — Ягодин.

Розташування ділянок характеризується вигідним транспортно-планувальним положенням, сформованою вулично-дорожньою мережею та наявністю інженерної інфраструктури. Територія знаходиться в межах сформованої

міської забудови з переважанням житлових, громадських та комерційних об'єктів.

Відповідно до генерального плану міста Ковеля на території, де розташована ділянка, передбачене розміщення громадських об'єктів. На суміжних територіях з північної, західної та південної сторін – зона житлової забудови.

10.2. Планувальний каркас та система розселення

Планувальний каркас території детального планування сформований відповідно до Генерального плану міста Ковеля та чинної містобудівної документації і визначається системою вулично-дорожньої мережі, інженерної інфраструктури та функціонального зонування прилеглої забудови.

Проектна територія розташована у межах міста Ковеля, на вулиці Брестській, та входить до сформованої міської забудови з переважанням об'єктів громадського, комерційного та транспортного призначення. Вулиця Брестська є важливою планувальною віссю міста, що забезпечує зв'язок центральної частини Ковеля з периферійними районами, а також міжміський і транзитний рух у напрямку державного кордону.

У структурі планувального каркасу міста дана територія належить до зони громадсько-ділової активності, орієнтованої на розміщення об'єктів торгівлі, офісного та сервісного призначення. Запропоноване функціональне використання — розміщення торгово-офісної будівлі з підсобними приміщеннями — відповідає існуючому характеру забудови та не порушує сформовану просторову організацію території.

Планувальна структура ділянки формується з урахуванням червоних ліній вулиці Брестської, існуючих інженерних мереж, санітарно-захисних та охоронних зон, а також нормативних відстаней до суміжних земельних ділянок і об'єктів. Проектними рішеннями передбачено компактне розміщення будівлі, організацію під'їздів, майданчиків для паркування автомобілів, у тому числі для маломобільних груп населення, та функціонально пов'язаних допоміжних елементів благоустрою.

Система розселення у межах детального плану території не змінюється, оскільки розміщення житлової забудови не передбачається. Об'єкт обслуговуватиме населення міста Ковеля та прилеглих територій, а також працюючих у даній частині міста, формуючи додаткові робочі місця та підвищуючи рівень забезпеченості мешканців об'єктами торгівлі та ділової інфраструктури.

Реалізація проектних рішень детального плану території забезпечує узгоджений розвиток планувального каркасу міста, раціональне використання земель міської забудови та підвищення функціональної насиченості території без негативного впливу на систему розселення та умови проживання населення.

11. ПРИРОДООХОРОННІ ТА ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ТЕРИТОРІЇ

Проектна ділянка не входить у зони обмежень природоохоронного або культурного призначення, не зачіпає меж об'єктів ПЗФ.

На території опрацювання рекреаційні та/або природоохоронні зони не встановлюються.

12 . ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

12.1. Проєктні обмеження у використанні земельних ділянок

Проєктні обмеження у використанні земельних ділянок на вулиці Брестській у місті Ковелі сформовані на підставі аналізу існуючого використання території, матеріалів опорного плану, чинної містобудівної та землевпорядної документації, а також з урахуванням вимог державних будівельних норм, санітарних та охоронних зон.

У межах території детального планування та суміжних ділянок встановлені наступні обмеження.

Північно-східна межа території прилягає до червоних ліній вулиці Брестської. У межах червоних ліній забороняється розміщення капітальних будівель і споруд, допускається лише розміщення елементів благоустрою, інженерних мереж та дорожньої інфраструктури відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019.

Проєктні рішення ДПТ передбачають розміщення торгово-офісної будівлі за межами червоних ліній із дотриманням нормативних відступів.

При проєктуванні дотримуватись протипожежних розривів відповідно до вимог таблиці 15.2 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», забезпечити віддаль 8 м до існуючих будівель.

Дотримуватись розривів, встановлених п.2.8 Державних санітарних норм та правил утримання територій населених місць, затвердженим наказом Міністерства охорони здоров'я України від 17.03.2011 N 145, забезпечити віддаль 20 м від контейнерного майданчика для твердих побутових відходів до меж земельних ділянок навчальних та лікувально-профілактичних закладів, стін житлових та громадських будівель і споруд, майданчиків для ігор дітей та відпочинку населення.

Дотримуватись вимог встановлених п. 5.28 та додатком № 10 Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, затверджених наказом МОЗ України від 19.06.1996 року №173, забезпечити віддаль від стоянок місткістю від 1 до 50 автомобілів до громадських будівель - 10 м.

Дотримуватись вимог до територій, будинків, споруд, які потрапляють у зону впливу об'єкту містобудування в разі реалізації наміру забудови.

У межах території розроблення детального плану території зі східної сторони ділянки наявні охоронні зони існуючих інженерних мереж, зокрема:

- охоронна зона повітряних ліній електропередач;
- охоронна зона місцевих газопроводів низького та середнього тиску.

Охоронні зони від мереж не накладаються на проєктну ділянку.

12.2. Встановлені обмеження у використанні земельних ділянок

Встановлені обмеження у використанні земельної ділянки:

Червоні лінії вулиць Брестської та Проектної з північно-східної сторони — встановлюють межі забудови та допустимих відступів від вулиць.

Територія характеризується періодичним підтопленням під час інтенсивних опадів і паводків. У зв'язку з цим встановлюються обмеження щодо вертикального планування території.

Підсіпка території допускається в обмежених обсягах з урахуванням існуючих відміток прилеглої забудови та з обов'язковим забезпеченням організованого поверхневого водовідведення.

13. ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУВАННЯ

За функціональним призначенням територія опрацювання відповідає генеральному плану міста Ковеля та передбачена для розміщення адміністративних та громадських установ. Код виду функціонального призначення – 10205.0 (території закладів торгівлі, громадського харчування та побутового обслуговування).

Проектна ділянка 1.

Площа ділянки 0,0798 га.

Кадастровий номер - 0710400000:36:001:0052

Територія вільна від забудови.

Проектна функціональна зона - 10205.0 (території закладів торгівлі, громадського харчування та побутового обслуговування), цільове призначення ділянки - для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (03.07).

Передбачається розміщення торгово-офісної будівлі.

Перелік переважних (основних) видів цільового призначення земельної ділянки:

- Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі 03.07;
- Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування 03.08;
- Для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування 03.13;
- Для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини 08.01;
- Для розміщення інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції 01.12.

Перелік супутніх видів цільового призначення земельної ділянки:

- Земельні ділянки загального користування, які використовуються як внутрішньоквартальні проїзди, пішохідні зони 03.20;
- Для збереження та використання пам'яток природи 04.10;
- Земельні ділянки іншого природоохоронного призначення (земельні ділянки, в межах яких є природні об'єкти, що мають особливу наукову

цінність, та які надаються для збереження і використання цих об'єктів, проведення наукових досліджень, освітньої та виховної роботи) 05.01;

- Земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження загального користування 07.08;
- Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури (виробництва та розподілення газу, постачання пари та гарячої води, збирання, очищення та розподілення води) 11.04;
- Для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд телекомунікацій 13.01;
- Для розміщення та експлуатації інших технічних засобів зв'язку 13.03;
- Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної енергії 14.02.

Проектна ділянка 2.

Площа ділянки 0,0798 га.

Кадастровий номер - 0710400000:36:001:0070

Територія вільна від забудови.

Проектна функціональна зона - 10205.0 (території закладів торгівлі, громадського харчування та побутового обслуговування), цільове призначення ділянки - для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (03.07).

Передбачається розміщення торгово-офісної будівлі.

Перелік переважних (основних) видів цільового призначення земельної ділянки:

- Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі 03.07;
- Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування 03.08;
- Для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування 03.13;
- Для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини 08.01;
- Для розміщення інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції 01.12.

Перелік супутніх видів цільового призначення земельної ділянки:

- Земельні ділянки загального користування, які використовуються як внутрішньоквартальні проїзди, пішохідні зони 03.20;
- Для збереження та використання пам'яток природи 04.10;
- Земельні ділянки іншого природоохоронного призначення (земельні ділянки, в межах яких є природні об'єкти, що мають особливу наукову цінність, та які надаються для збереження і використання цих об'єктів, проведення наукових досліджень, освітньої та виховної роботи) 05.01;

- Земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження загального користування 07.08;
- Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури (виробництва та розподілення газу, постачання пари та гарячої води, збирання, очищення та розподілення води) 11.04;
- Для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд телекомунікацій 13.01;
- Для розміщення та експлуатації інших технічних засобів зв'язку 13.03;
- Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної енергії 14.02.

Проектна ділянка 3.

Площа ділянки 0,0798 га.

Кадастровий номер - 0710400000:36:001:0068

Територія вільна від забудови.

Проектна функціональна зона - 10205.0 (території закладів торгівлі, громадського харчування та побутового обслуговування), цільове призначення ділянки - для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (03.07).

Передбачається розміщення торгово-офісної будівлі.

Перелік переважних (основних) видів цільового призначення земельної ділянки:

- Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі 03.07;
- Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування 03.08;
- Для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування 03.13;
- Для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини 08.01;
- Для розміщення інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції 01.12.

Перелік супутніх видів цільового призначення земельної ділянки:

- Земельні ділянки загального користування, які використовуються як внутрішньоквартальні проїзди, пішохідні зони 03.20;
- Для збереження та використання пам'яток природи 04.10;
- Земельні ділянки іншого природоохоронного призначення (земельні ділянки, в межах яких є природні об'єкти, що мають особливу наукову цінність, та які надаються для збереження і використання цих об'єктів, проведення наукових досліджень, освітньої та виховної роботи) 05.01;
- Земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження загального користування 07.08;

- Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури (виробництва та розподілення газу, постачання пари та гарячої води, збирання, очищення та розподілення води) 11.04;
- Для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд телекомунікацій 13.01;
- Для розміщення та експлуатації інших технічних засобів зв'язку 13.03;
- Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної енергії 14.02.

Містобудівні умови та обмеження (пропозиції, уточнення):

1. Гранично допустима висота будівель – 2 (два) поверхи, не враховуючи мансарди – умовною висотою до 12,0 м (враховуючи технічні приміщення));
2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки – 50 %;
3. Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови) - не визначається;
4. Відстань від об'єктів, які проектуються, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови – від 6,0 м зі сторони автодоріг, 5,0 м від проїздів, із врахуванням конфігурації земельних ділянок та зручності обслуговування запроектованих будівель і споруд;
5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги) – відсутні;
6. Мінімально допустимі відстані між об'єктами, які проектуються та існуючими будівлями і спорудами - врахувати протипожежні, санітарні, інші нормовані розриви до навколишніх сусідніх будівель і споруд відповідно до вимог ДБН В1.1-7-2016; ДБН Б.2.2-12:2019, ДБН В.2.2-20:2008 та ДержСанПіН 173-96;
7. Охоронювані зони інженерних комунікацій - згідно додатку И.1 ДБН Б.2.2-12:2019;
8. Вимоги щодо необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами (ДБН А. 2.1-1-2014 «Інженерні вишукування для будівництва») - виконати інженерно-геодезичні вишукування. Склад і обсяги вишукувальних робіт уточнюються вишукувальною організацією за погодженням із замовником;
9. Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою) – виконати повний комплекс необхідних заходів щодо забезпечення інженерного захисту території та улаштування комфортного рівня обслуговування та експлуатації згідно ДБН Б.2.2-12:2019; передбачити мощення пішохідних доріжок, тротуарів, майданчиків бетонною тротуарною плиткою; посилене мощення проїздів та майданчиків; розбивка газонів;

10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку - організацію підходів і під'їздів до об'єктів містобудування ув'язати з пішохідними та транспортними зв'язками прилеглих доріг і оточуючої забудови; влаштувати під'їзди до будівель мінімальною шириною 6,0 м зі сторони проектних доріг та проїздів;
11. Вимоги щодо забезпечення місцями для паркування автотранспорту – кількість місць зберігання автотранспорту біля громадських об'єктів та об'єктів комерційного використання – згідно ДБН Б.2.2-12:2019;
12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини – відсутні;
13. Особливі вимоги – забезпечити планування території та об'єкту з дотриманням вимог ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд».

14. ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ ТА ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ

14.1. Розміщення житлового фонду.

У межах проєктування об'єкти житлового фонду не передбачені.

14.2. Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів

Ділові центри та інноваційні об'єкти не передбачаються на проєктній території.

14.3. Розміщення виробничих об'єктів

Об'єкти виробничого призначення не передбачаються.

14.4. Збереження традиційного середовища

З метою захисту об'єктів археології, у тому числі тих, що можуть бути виявлені, необхідно дотримуватися вимог Закону України «Про охорону культурної спадщини».

Якщо під час проведення будь-яких земельних робіт виявлено знахідку археологічного або історичного характеру, виконавець робіт зобов'язаний зупинити їх подальше ведення і протягом однієї доби повідомити про це відповідним органам охорони культурної спадщини, на території якого проводяться земельні роботи. Земельні роботи можуть бути відновлені лише згідно з письмовим дозволом відповідного органу охорони культурної спадщини після завершення археологічних досліджень відповідної території. (ст. 36 Закону України «Про охорону культурної спадщини»).

15. ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ

Детальний план передбачає інтеграцію нової торгово-офісної будівлі у вже сформовану систему соціального та адміністративного обслуговування населення, з урахуванням потреб мешканців прилеглих житлових кварталів та перспективного розвитку району. Комплексність забудови забезпечується розміщенням об'єктів повсякденного користування у пішохідній доступності.

Проектом передбачається розміщення торгово-офісної будівлі з підсобними приміщеннями:

- Загальна площа забудови – близько 930 м²;
- Функціональне призначення –магазин та офіси (орієнтовна площа торгових залів 500 кв.м);
- Орієнтовна місткість обслуговування – до 50 відвідувачів щодня;
- Забезпечення доступності для всіх категорій населення, в тому числі осіб з інвалідністю (безбар'єрність);
- Паркувальні місця – передбачено 7 машиномісць згідно з таблицею 10.7 ДБН Б.2.2-12:2019 Планування та забудова територій.

Проектована будівля створює умови для:

- формування нового громадського вузла локального значення;
- розвитку пішохідних та транспортних маршрутів;
- посилення функціонального навантаження на територію з активізацією обслуговуючих послуг;
- інтеграції у перспективну забудову мікрорайону, з урахуванням запланованого житлового та інфраструктурного розширення.

16. ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА

Проектні рішення спрямовані на забезпечення зручного, безпечного та безперервного транспортного обслуговування території в межах детального планування, а також на її ефективну інтеграцію у загальноміську систему мобільності.

Територія обслуговується з боку вулиці Брестської, яка є магістраллю загальноміського значення з двостороннім рухом, пішохідними зонами та високою пропускнуою здатністю.

До земельної ділянки організовано два в'їзди/виїзди для легкового транспорту, а також проїзди для обслуговування спецтехніки (пожежної, комунальної, ТПВ).

Проектована схема внутрішньої транспортної організації враховує нормативні радіуси поворотів, ширину проїздів (не менше 6 м) та доступ до всіх зон території.

16.2. Організація громадського транспорту.

У межах радіусу 300 м розміщено зупинки громадського транспорту (автобус, маршрутне таксі), що забезпечують доступ до центральної частини міста, вокзалу та околиць;

Проектом не передбачається зміна маршрутів транспорту, однак зростання щільності забудови потребуватиме:

врахування навантаження на зупинки;
можливої організації пішохідного переходу при розширенні функціонального навантаження.

16.3. Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури.

Запроектовано пішохідні підходи від вул. Брестської.

Передбачається благоустрій тротуару шириною не менше 1,5 м із забезпеченням безбар'єрного доступу до входу в будівлю;

Велопарковка запроектована поруч із головним входом;

У перспективі передбачається можливість інтеграції у веломережу міста.

16.4. Організація паркувального простору.

Згідно з нормативами ДБН Б.2.2-12:2019, проєктом передбачено:

- паркувальні місця для відвідувачів і персоналу — 7 м/м;
- місця для осіб з інвалідністю (не менше 10% від загальної кількості);
- майданчик для тимчасового паркування вантажного транспорту/постачання.

Паркомісця облаштовані у фронтальній частині ділянки з безпечним виїздом на вулицю.

Відстань від відкритої стоянки, призначеної для постійного і тимчасового зберігання легкових автомобілів до житлових і громадських будівель враховані згідно додатку № 10 п.5.28 Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, затверджених наказом МОЗ від 19.06.1996 № 173, зареєстрованих в Мін'юсті 24.07.1996 за № 379/1404).

17. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ, ТРУБОПРОВІДНИЙ ТРАНСПОРТ ТА ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЇ

17.1. Водопостачання та водовідведення

Проектні рішення з водопостачання та водовідведення розроблено з урахуванням чинних державних будівельних норм, зокрема:

- ДБН В.2.5-64:2012 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди»,
- ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди»,
- ДБН В.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій».

Водопостачання та водовідведення території детального плану для розміщення торгово-офісної будівлі з підсобними приміщеннями на земельних ділянках на вулиці Брестській у місті Ковелі передбачається з урахуванням відсутності централізованих мереж водопостачання та водовідведення у межах та поблизу проєктної території.

Централізоване господарсько-питне водопостачання на проєктній території відсутнє. У зв'язку з цим забезпечення водою передбачається таким чином:

- питні потреби персоналу та відвідувачів – за рахунок привозної питної (бутильованої) води, яка відповідає вимогам чинних санітарних норм;
- господарсько-побутові потреби (миття, прибирання, санітарно-гігієнічні потреби) – за рахунок води, що постачається у встановленому порядку або накопичується в ємностях технічного призначення.

Зберігання питної води передбачається у сертифікованих ємностях із дотриманням санітарно-гігієнічних вимог та регулярним контролем якості.

Водовідведення господарсько-побутових стічних вод передбачається децентралізованим способом.

Для обслуговування торгово-офісної будівлі проектом передбачається облаштування герметичного септика (вигрібної ємності без фільтрації) з повною водонепроникністю, що унеможливило інфільтрацію стоків у ґрунт.

Вивезення стічних вод здійснюється спеціалізованим автотранспортом ліцензованих організацій з дотриманням вимог природоохоронного та санітарного законодавства.

Розміщення септика передбачається з дотриманням нормативних санітарних відстаней до будівель, проїздів та суміжних земельних ділянок.

Відведення дощових і талих вод з території передбачається шляхом організованого поверхневого водовідведення по спланованому рельєфу з відведенням води у понижені ділянки та існуючу систему поверхневого стоку без негативного впливу на суміжні території.

Заходи з водовідведення уточнюються на стадії проектування з урахуванням інженерно-геологічних та гідрологічних умов території.

17.2. Електропостачання

Проектні рішення з електропостачання сформовані відповідно до чинних нормативних документів, зокрема:

- ДБН В.2.5-23:2010 «Електрообладнання. Проектування електроосвітлення»,
- ПУЕ (Правила улаштування електроустановок),
- ДБН В.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій».

Електропостачання території детального плану для розміщення торгово-офісної будівлі з підсобними приміщеннями на земельних ділянках № 103 та № 105 по вулиці Брестській у місті Ковелі передбачається з урахуванням наявної електричної інфраструктури поблизу проектною територією.

Поблизу земельних ділянок проходять існуючі повітряні лінії електропередачі, що створює технічну можливість підключення об'єкта до системи електропостачання без будівництва протяжних нових мереж.

Підключення проектованої забудови до електричних мереж передбачається:

- від існуючих повітряних ліній електропередачі після отримання технічних умов від оператора системи розподілу;
- з урахуванням вимог чинних нормативних документів та правил улаштування електроустановок;
- із забезпеченням необхідної надійності та безпеки електропостачання.

У межах детального плану враховуються охоронні зони повітряних ліній електропередачі, в яких обмежується розміщення будівель та споруд, що не відповідають вимогам безпеки. Забудова, проїзди, благоустрій та інженерні мережі розміщуються з дотриманням установлених нормативних відстаней.

У разі необхідності забезпечення безперебійної роботи окремих інженерних систем (освітлення, охоронні та телекомунікаційні системи) можливе передбачення резервного джерела живлення (дизель- або бензогенератора) на стадії проєктування.

Рішення щодо потужності, способу підключення, розміщення трансформаторних підстанцій (за потреби) та прокладання внутрішніх мереж уточнюються на подальших стадіях проєктування відповідно до виданих технічних умов.

17.3. Газопостачання

Газифікація проєктної території не передбачається.

17.4. Теплопостачання

Для об'єкта передбачається індивідуальна система теплопостачання з використанням модульної електричної котельні (у складі будівлі),

Конкретний варіант джерела теплопостачання визначатиметься на стадії проєктування інженерних мереж з урахуванням енергоефективності та технічних умов.

Доцільно розглянути варіант використання теплового насоса або інфрачервоних електропанелей;

- опалення на базі електричного котла з погодним контролем, із підключенням за зниженим тарифом для опалення.

Будівля передбачена до експлуатації з високим рівнем енергоефективності (клас не нижче «В»), із утепленням фасадів, дахів та підлоги;

У системі теплопостачання передбачено:

- погодозалежне регулювання,
- прилади обліку теплової енергії,
- заходи щодо зниження тепловтрат.

17.5. Трубопровідний транспорт

Проєктними рішеннями детального планування території не передбачається влаштування трубопровідного транспорту.

7.6. Телекомунікаційні мережі та об'єкти.

Проєктована торгово-офісна будівля передбачає підключення до мереж фіксованого та інтернет-зв'язку, що забезпечується шляхом підключення до оптичної лінії зв'язку.

При розробленні робочого проєкту передбачено резервування каналів зв'язку на випадок розширення мережі або додаткових точок підключення;

Територія забезпечується точками доступу до Wi-Fi у громадських зонах.

18. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ

18.1. Інженерна підготовка і захист території

Вертикальне планування території виконане з урахуванням максимального збереження існуючого рельєфу, ґрунтів, деревних насаджень, мінімального обсягу земляних робіт, відведення поверхневих вод із швидкостями, які виключають ерозію ґрунтів, збереження і використання ґрунтового шару при насипах і виїмках, при проведенні благоустрою (п.12.2 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»).

Враховуючи, що прилегла забудова сформована на існуючих планувальних відмітках, значне підсипання території не допускається з метою недопущення перерозподілу поверхневого стоку та погіршення умов водовідведення на суміжних земельних ділянках. У зв'язку з цим вертикальне планування території передбачається шляхом:

- локального вирівнювання поверхні з мінімальними змінами абсолютних відміток;
- формування раціональних поздовжніх та поперечних ухилів у межах нормативних значень для спрямування поверхневого стоку;
- організації понижених зон збору дощових та талих вод у межах ділянки;
- влаштування водовідвідних лотків, каналів або закритих дренажних елементів для перехоплення та відведення поверхневого стоку;
- улаштування локальних систем інфільтрації або акумулювання дощових вод (інфільтраційні колодязі, підземні резервуари) з можливістю подальшого використання зібраної води для технічних потреб.

18.2. Благоустрій території

Вільні від забудови та покриття території підлягають озелененню та благоустрою (освітлення території).

Система зелених насаджень повинна сприяти захисту території від пилу і впливу шуму. Обов'язковий перелік елементів благоустрою повинен відповідати вимогам пунктів 4.5, 4.16, 4.20, 5.3, 5.6 ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій».

Обов'язковий перелік елементів благоустрою на майданчиках для стоянки легкових автомобілів, велосипедів, мотоциклів включає тверді види покриття, елементи сполучення поверхонь, обладнання для паркування велосипедів, розмітку, освітлювальне обладнання, урни.

Майданчики для стоянки транспортних засобів обладнуються пристроями для збирання та відведення поверхневих стічних вод, що утворюються внаслідок випадання атмосферних опадів та спорудами з їх очищення.

- Влаштування твердого покриття для проїздів, стоянок та пішохідних доріжок (фігурні елементи мощення або асфальтобетон);

- Озеленення території — включає газони, кущі, дерева в межах озелених зон (не менше 10% площі ділянки);
- Облаштування малих архітектурних форм (МАФ) — лавки, урни, вуличні ліхтарі, навіси, велостійки;
- Освітлення території — енергоефективними світлодіодними світильниками з автоматичним вмиканням;
- Обладнання безбар'єрного середовища — плавні пандуси, пониження бордюрів, тактильні елементи для маломобільних груп населення.

18.3. Використання підземного простору

Використання підземного простору в межах детального плану території для розміщення торгово-офісної будівлі передбачається у обмеженому обсязі з урахуванням інженерно-геологічних умов території, наявних інженерних мереж та встановлених обмежень у використанні земельних ділянок.

Підземний простір планується використовувати, переважно, для:

- розміщення інженерних мереж та комунікацій (електропостачання, зв'язок, водовідведення);
- влаштування технічних та інженерних приміщень під будівлею;
- розміщення підсобних приміщень, не пов'язаних з постійним перебуванням людей;
- локального розміщення інженерного обладнання (насосні установки, вузли обліку, інженерні камери).

Влаштування повноцінних підземних поверхів, підземних паркінгів або значного заглиблення будівель не є пріоритетним та можливе лише за умови підтвердження відповідних інженерно-геологічних і гідрогеологічних умов на стадії проектування.

Проектні рішення щодо використання підземного простору мають враховувати:

- рівень ґрунтових вод та можливість підтоплення території;
- необхідність улаштування гідроізоляції та дренажних систем;
- вимоги щодо охоронних зон існуючих інженерних мереж;
- обмеження, пов'язані з санітарно-захисними та охоронними зонами;
- забезпечення безпеки експлуатації будівель та споруд.

Розміщення інженерних мереж у підземному просторі здійснюється з дотриманням вимог чинних будівельних норм та правил, із забезпеченням доступу для обслуговування та ремонту.

Остаточні рішення щодо глибини закладання, функціонального використання підземних приміщень та обсягів освоєння підземного простору уточнюються на подальших стадіях проектування відповідно до технічних умов та результатів інженерних вишукувань.

18.4. Управління відходами

У межах детального плану території для розміщення торгово-офісної будівлі з підсобними приміщеннями на вулиці Брестській у процесі експлуатації об'єкта утворюватимуться переважно тверді побутові відходи (ТПВ), що не належать до небезпечних.

Поводження з відходами здійснюватиметься відповідно до вимог Закону України «Про управління відходами», ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів», а також інших чинних нормативно-правових актів у сфері санітарного та епідемічного благополуччя населення.

Збір побутових відходів передбачається здійснювати у спеціально виділеному господарському приміщенні в межах будівлі, з можливістю тимчасового зберігання відходів у герметичних контейнерах (ємностях), виготовлених з матеріалів, що допускають санітарну обробку та дезінфекцію. Господарське приміщення запроектовується з урахуванням вимог щодо:

- ізоляції від основних функціональних приміщень;
- забезпечення природної або примусової вентиляції;
- можливості регулярного прибирання та санітарної обробки;
- недопущення поширення запахів та доступу сторонніх осіб і тварин.

Розміщення відкритих контейнерних майданчиків для збору твердих побутових відходів на території детального плану не передбачається, що відповідає вимогам ДСП 173-96 та забезпечує дотримання нормативних санітарних розривів до громадської та житлової забудови.

Вивезення побутових відходів здійснюватиметься спеціалізованою ліцензованою організацією на договірних засадах відповідно до затвердженого графіка та вимог чинного законодавства. Видалення відходів передбачається на об'єкти поведження з відходами, визначені органами місцевого самоврядування. Запроектовані заходи з управління відходами забезпечують:

- дотримання санітарно-гігієнічних вимог;
- безпечні умови експлуатації торгово-офісної будівлі;
- мінімізацію негативного впливу на навколишнє природне середовище;
- відповідність містобудівної документації санітарно-епідеміологічним вимогам.

19. РОЗДІЛ «ІНЖЕНЕРНО-ТЕХНІЧНІ ЗАХОДИ ЦИВІЛЬНОГО ЗАХИСТУ»

19.1 Характеристика території.

Територія детального планування розташована в межах міста Ковеля Волинської області на вулиці Брестській та охоплює земельні ділянки № 103, № 105 та 105-А призначені для розміщення торгово-офісної будівлі з підсобними приміщеннями. Територія належить до зони громадської забудови відповідно до містобудівної документації міста.

Земельні ділянки розташовані в межах сформованої міської забудови, у зоні впливу вулично-дорожньої та залізничної інфраструктури, що зумовлює необхідність урахування вимог цивільного захисту під час планування та забудови території.

Територія не належить до зон можливого катастрофічного затоплення, зсувів, карстових провалів або інших небезпечних геологічних процесів. Рельєф відносно рівнинний. Разом з тим, з огляду на місцеві умови, під час проєктування передбачаються заходи з організації поверхневого водовідведення та інженерного захисту території.

Інженерно-технічні заходи цивільного захисту у складі містобудівної документації спрямовані на створення безпечних умов перебування людей, мінімізацію наслідків можливих надзвичайних ситуацій природного та техногенного характеру, а також забезпечення стійкого функціонування об'єкта торгово-офісного призначення.

Розділ розроблено відповідно до вимог:

- Кодексу цивільного захисту України;
- ДБН В.1.2-4:2019 «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту»;
- ДБН Б.1.1-5:2007;
- ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»;
- ДБН В.2.2-5:2023 «Захисні споруди цивільного захисту».

19.2 Оцінка потенційних загроз техногенного та природного характеру

Потенційні загрози на території детального планування можуть мати: техногенний характер:

- пожежі у торгово-офісній будівлі та допоміжних приміщеннях;
- аварії інженерних мереж;
- дорожньо-транспортні пригоди на прилеглої вулично-дорожній мережі;
- можливі аварійні ситуації, пов'язані з близькістю залізничних колій;

природний характер:

- несприятливі метеорологічні явища (зливи, сильний вітер, ожеледиця, снігопади).

Об'єкти підвищеної хімічної або вибухової небезпеки державного чи регіонального значення в межах території детального планування відсутні. Територія не входить до зон підтоплення, зсувів чи інших небезпечних геологічних процесів загальнодержавного масштабу.

19.3 Просторова організація території з урахуванням вимог цивільного захисту

Просторова організація території сформована з урахуванням вимог цивільного захисту та забезпечує безпечне функціонування торгово-офісної будівлі.

Проектними рішеннями ДПТ передбачено:

- формування безпечної транспортної схеми з можливістю під'їзду пожежно-рятувальної техніки;
- улаштування проїздів шириною не менше 6,0 м;
- відсутність тупикових проїздів;
- організацію евакуаційних маршрутів до безпечних зон;
- дотримання санітарних та протипожежних розривів відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019;
- розміщення будівлі з урахуванням пожежної та функціональної сумісності з прилеглою забудовою.

19.4 Захисні споруди цивільного захисту

Підземний простір на території проектування не передбачається використовувати для розміщення захисних споруд цивільного захисту або найпростіших укриттів.

У разі необхідності укриття людей під час надзвичайних ситуацій та дії воєнного стану передбачається використання виключно наземних приміщень, що за своїми конструктивними та планувальними рішеннями можуть бути приведені у відповідність до вимог щодо найпростіших укриттів, згідно з чинними нормативними документами у сфері цивільного захисту.

Питання облаштування, місткості та технічного оснащення таких приміщень вирішуватимуться на стадії проектування об'єкта з урахуванням вимог законодавства та рекомендацій уповноважених органів.

Будівництво окремо розташованих захисних споруд цивільного захисту в межах території детального планування не передбачається.

19.4.1. Типи допустимих захисних споруд

Відповідно до ДБН В.2.2-5:2023 можуть передбачатися:

- протирадіаційні укриття (ПРУ) для об'єктів СС1–СС2;

Відповідно до ДБН В.2.2-5:2023 допускається використання:

- укриттів подвійного призначення, створених шляхом адаптації підвальних приміщень;
- найпростіших укриттів у межах проектної будівлі;
- укриттів, доступних у пішохідній досяжності в межах міської забудови.

19.4.2. Розрахунок потреби в укритті

Проектом детального плану території передбачається розміщення торгово-офісної будівлі з підсобними приміщеннями.

Основні техніко-економічні показники:

- площа забудови – 900,0 м²;
- торгова площа – 500,0 м².

Будівля належить до об'єктів громадського призначення з періодичним перебуванням людей.

Визначення розрахункової кількості осіб

1. Працівники

Орієнтовна чисельність персоналу торгово-офісних будівель приймається з розрахунку

1 особа на 15–20 м² офісних та адміністративних приміщень (відповідно до ДБН В.2.2-23:2009).

З урахуванням загальної площі будівлі та її функціонального призначення приймається:

- чисельність працюючого персоналу – 30 осіб.

2. Відвідувачі

Для торговельних приміщень нормативна чисельність відвідувачів приймається з розрахунку 1 особа на 5–6 м² торгової площі (ДБН В.2.2-23:2009).

Розрахунок:

- $500,0 \text{ м}^2 / 5,0 \text{ м}^2 = 100$ осіб.

3. Загальна розрахункова кількість осіб, що підлягають укриттю

30 (працівники) + 100 (відвідувачі) = 130 осіб.

Розрахунок необхідної площі укриття

Відповідно до вимог ДБН В.2.2-5:2023 «Захисні споруди цивільного захисту» та ДБН В.1.2-4:2019, мінімальна нормативна площа укриття становить:

- 0,6 м² на 1 особу (для короткочасного перебування).

Розрахунок:

- $130 \text{ осіб} \times 0,6 \text{ м}^2 = 78,0 \text{ м}^2$.

19.4.3. Основні вимоги до укриттів

- доступність — до 10 хв пішки;
- висота приміщень 2,1–2,3 м;
- подвійна система вентиляції (робоча та фільтровентиляція);
- шлюзові камери та герметизація входів;
- аварійний вихід;
- резервне освітлення, автономне водопостачання та санвузли;
- можливість автономного перебування людей упродовж 48 годин.

19.5 Евакуаційні заходи

Територія спроектована з урахуванням забезпечення безпечної та безперешкодної евакуації:

Проектними рішеннями передбачено:

- вільні евакуаційні виходи з будівель та споруд;
- забезпечення нормативної ширини проїздів для руху аварійно-рятувальної та пожежної техніки;
- організацію маршрутів евакуації до безпечних зон за межами території детального планування;
- використання існуючої вулично-дорожньої мережі.

Евакуація здійснюється відповідно до ДБН В.1.2-4:2019.

19.6 Протипожежні заходи

Забезпечення пожежної безпеки об'єкта проектування передбачається відповідно до вимог Кодексу цивільного захисту України, ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», ДБН В.2.5-56:2014 «Системи протипожежного захисту», інших чинних нормативно-правових актів у сфері пожежної безпеки.

Централізоване водопостачання для цілей пожежогасіння на території проектування відсутнє. У зв'язку з цим пожежогасіння передбачається забезпечувати шляхом використання привозної води з обов'язковим улаштуванням резервного запасу води для пожежогасіння.

Резервний запас води для зовнішнього пожежогасіння передбачається шляхом облаштування:

- використання пожежних ємностей у складі господарських споруд або
- інших технічних рішень, що забезпечують необхідний обсяг води відповідно до розрахунків та вимог ДБН, із забезпеченням під'їзду пожежної техніки та можливості забору води пожежними автомобілями.

Обсяг запасу води для пожежогасіння, кількість та тип резервуарів, а також технічні рішення щодо їх розміщення та експлуатації визначатимуться на стадії проектування відповідно до функціонального призначення будівлі та вимог нормативних документів.

Для внутрішнього пожежогасіння передбачається облаштування первинних засобів пожежогасіння (вогнегасників) відповідно до чинних норм та категорії приміщень за вибухопожежною та пожежною небезпекою.

19.7 Інженерний захист території

Інженерний захист території передбачає:

- організацію поверхневого водовідведення;
- захист інженерних мереж від аварій;
- дотримання охоронних зон інженерних об'єктів;
- озеленення території з метою зниження негативного впливу міського середовища.

19.8 Система оповіщення та інформування

Для зменшення наслідків надзвичайних ситуацій необхідне своєчасне оповіщення людей про загрозу та виникнення надзвичайних ситуацій, обстановку, яка склалася, а також інформування про порядок і правила поведінки в умовах надзвичайних ситуацій. Це дає можливість вжити необхідних заходів щодо захисту людей і матеріальних цінностей.

Оповіщення працюючого персоналу та людей в межах ДПТ про загрозу виникнення надзвичайних ситуацій здійснюється за допомогою проектованої системи електрострен та гучномовців розміщених на проектованій будівлі в межах ДПТ, підключення до загальнодержавної системи оповіщення; використання мобільного зв'язку; встановлення інформаційних знаків та схем евакуації у приміщеннях.

19.9 Заходи щодо запобігання техногенним аваріям

Запобігання техногенним аваріям забезпечується шляхом:

- контролю за експлуатацією інженерного обладнання;
- своєчасного технічного обслуговування мереж;
- дотримання технологічних і протипожежних вимог;
- навчання персоналу діям у надзвичайних ситуаціях.

19.10 Заходи для забезпечення сталого функціонування об'єктів

Проектом передбачено:

- резервне електроживлення;
- автономні системи водопостачання для технічних потреб;
- резерви води для пожежогасіння;
- безперебійну роботу систем зв'язку та безпеки;
- можливість автономного функціонування інженерних систем не менше 24 годин.

Запропоновані інженерно-технічні заходи цивільного захисту забезпечують належний рівень безпеки персоналу та відвідувачів, відповідають чинним нормативним вимогам та враховують функціональне призначення території детального планування.

20. РОЗДІЛ «ПЛАН РЕАЛІЗАЦІЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ»

20.1. Перелік проектних рішень містобудівної документації.

Проектними рішеннями детального плану території передбачено формування функціонально пов'язаної та інженерно забезпеченої території, призначеної для розміщення об'єкта громадської забудови (торгово-офісної будівлі) із забезпеченням транспортної, соціальної, інженерної та екологічної збалансованості.

До переліку основних проектних рішень належать:

Функціональне зонування

- Визначено функціональне призначення території як зону громадської забудови місцевого значення відповідно до Генерального плану м. Ковеля;
- Встановлено межі території проєктування та суміжних зон впливу;
- Забезпечено сумісність нового об'єкта з існуючою житловою та транспортною структурою.

Планувальна структура

- Запроектовано розміщення торгово-офісної будівлі у фронтальній частині ділянки з активним фасадом на вул. Брестську;
- Передбачено проїзди, майданчики паркування, тротуари, озеленення;

- Організовано просторову композицію забудови із забезпеченням візуального та фізичного доступу.

Транспортна організація

- Передбачені проїзди з вул. Брестської, майданчики для паркування автотранспорту відвідувачів і персоналу;

- Передбачено пішохідні зв'язки з навколишньою забудовою, а також місця для велоспарковки;

- Забезпечено нормативні радіуси заїзду пожежної техніки та її обслуговування.

Інженерне забезпечення

- Розроблено схеми підключення до зовнішніх інженерних мереж: електропостачання, зв'язку;

- Передбачено влаштування автономної котельні;

- Облаштування індивідуальних мереж водовідведення з ділянки та водосток з покрівлі.

Благоустрій та озеленення

- Проєктом передбачено:

- мощення тротуарів і проїздів,

- озеленення вільної території (газони, кущі, дерева),

- встановлення МАФів, лавок, освітлення;

Укриття та безпека

- У складі будівлі передбачено облаштування найпростішого укриття (відповідно до вимог ДСНС);

- Враховано протипожежні розриви, евакуаційні виходи, пожежні проїзди.

Проєктні обмеження

- Визначено:

- межі червоних ліній, охоронних зон інженерних мереж;

- санітарно-захисні відстані до об'єктів обслуговування;

- режими забудови території з урахуванням чинного законодавства.

Комплекс проєктних рішень забезпечує зміну функціонального призначення земельних ділянок, з житлової забудови на громадську та створює передумови для раціональної забудови і розвитку середовища у межах детального плану території.

20.2. Перелік видів містобудівної документації, пов'язаної з територією розроблення детального плану.

На територію проєктування поширюються проєктні рішення Схеми планування території Ковельського району затвердженої рішенням Ковельської

районної ради від 25.12.2015 № 2/16, Схеми планування території Волинської області, затвердженої рішенням Волинської обласної ради від 12.02.2017 № 10/14, генерального плану міста Ковеля, затвердженого рішенням Ковельської міської ради від 23.03.2017 № 21/48.

20.3. Перелік відповідності містобудівної документації.

Розроблений детальний план території відповідає вимогам містобудівної документації вищого рівня.

20.4 Перелік врахованих положень наявних документів стратегічного планування

Стратегія розвитку Волинської області на період до 2027 року, затверджена рішенням Волинської обласної ради від 12.03.2020 № 29/16.

20.5 Перелік врахованих положень історико-архітектурного опорного плану.

Об'єкти всесвітньої, культурної спадщини, історичних ареалів, історико-культурних заповідників, заповідних територій, охоронюваних археологічних територій та музеїв на території опрацювання відсутні.

20.6 Перелік врахованих матеріалів.

- Схема планування території Волинської області;
- Схема планування території Ковельського району;
- Генеральний план міста Ковеля;
 - Схема земельно-господарського устрою;
 - Дані державного земельного кадастру.

21. ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

21.1. Землевпорядні заходи перспективного використання земель

Землевпорядні заходи в межах території детального плану на вул. Брестській, 103, 105 у місті Ковелі спрямовані на забезпечення раціонального, цільового та ефективного використання земельної ділянки згідно з функціональним призначенням, визначеним містобудівною документацією.

Земельні ділянки, на які розробляється ДПТ, мають цільове призначення для будівництва і обслуговування жилого будинку господарських будівель і споруд (02.01) згідно з Класифікатором видів цільового призначення земель. Документацією обґрунтовано зміну виду використання земель на вид (03.07) для будівництва та обслуговування будівель торгівлі.

У проєкті встановлюються:

- межі червоних ліній вулиць,
- санітарно-захисні зони, охоронні зони інженерних мереж,

- відступи від меж ділянки до забудови, визначені нормами ДБН;
Ці обмеження підлягають нанесенню на кадастровий план та враховуються при підготовці документації із землеустрою.

22. ОСНОВНІ ПРОЕКТНІ ПОКАЗНИКИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ

Назва показника	Одиниця виміру	Існуючий стан	Значення проектних показників		
			Коротко-строковий період (до 5-ти років)	Середньо-строковий період (6 - 10 років)	Довго-строкова перспектива (понад 10 років)
Територія					
Територія в межах проекту, у тому числі:	га/%		0,2394 га 100%	0,2394 га	0,2394 га
- житлова забудова, у тому числі:	га/%	-	-	-	-
а) квартали(мікрорайони) садибної забудови	га/%	-	-	-	-
б) квартали (мікрорайони) багатоквартирної забудови (з урахуванням гуртожитків)	га/%	-	-	-	-
- ділянки установ і підприємств обслуговування (крім підприємств і установ мікрорайонного значення)	га/%	-	-	-	-
- зелені насадження (крім зелених насаджень мікрорайонного значення)	га/%	-	-	-	-
- вулиці, площі (крім вулиць мікрорайонного значення)	га/%	0	-	-	-

Території (ділянки) забудови іншого призначення (ділової, виробничої, комунально-складської, курортної, оздоровчої тощо)	га/%	0	-	-	-
- інші території	га/%	-	-	-	-
Населення		-	-	-	-
Чисельність населення, всього, у тому числі:	тис. осіб	-	-	-	-
- у садибній забудові	тис. осіб	-	-	-	-
- у багатоквартирній забудові (з урахуванням гуртожитків)	тис. осіб	-	-	-	-
Щільність населення, у тому числі:	осіб/га	-	-	-	-
- у садибній забудові	осіб/га	-	-	-	-
- у багатоквартирній забудові (з урахуванням гуртожитків)	осіб/га	-	-	-	-
Житловий фонд		-	-	-	-
Житловий фонд, всього, у тому числі:	тис.м ² загальної площі	-	-	-	-
	%				
- садибний	тис. м ² загальної площі, кількість садиб	-	-	-	-
- багатоквартирний	тис. м ² загальної площі, кількість квартир	-	-	-	-
Середня житлова забезпеченість, у тому числі:	м ² /особу	-	-	-	-
- у садибній забудові	м ² /особу	-	-	-	-

- у багатоквартирній забудові (з урахуванням гуртожитків)	м ² /особу	-	-	-	-
Вибуття житлового фонду	тис.м ² за- гальної площі, кількість квартир, кількість садиб	-	-	-	-
Житлове будівництво, всього:	тис.м ² за- гальної площі, кількість квартир, кількість садиб	-	-	-	-
у тому числі за видами:		-	-	-	-
- садибна забудова (одноквартирна збудова)	тис. м ² загальної площі, кількість садиб	-	-	-	-
- багатоквартирна збудова	тис. м ² загальної площі, кількість квартир	-	-	-	-
із неї:		-	-	-	-
- малоповерхов а (1-3 поверхи)	тис. м ² загальної площі, кількість квартир	-	-	-	-
- середньоповерхов а (4-5 поверхів)	тис. м ² загальної площі, кількість квартир	-	-	-	-
- багатоповерхов а (6-9 поверхів)	тис. м ² загальної площі, кількість квартир	-	-	-	-

- підвищеної поверховості (10-16 поверхів)	тис. м ² загальної площі, кількість квартир	-	-	-	-
- висотна (17 поверхів і вище)	тис. м ² загальної площі, кількість квартир	-	-	-	-
Житлове будівництво за рахунок проведення реконструкції існуючої забудови	тис.м ²	-	-	-	-
Установи та підприємства обслуговування		-	-	-	-
Заклади дошкільної освіти	місць	-	-	-	-
Заклади загальної середньої освіти	учнів	-	-	-	-
Заклади первинної медичної допомоги	відв. за зміну	-	-	-	-
Заклади вторинної та третинної медичної допомоги	ліжок	-	-	-	-
Приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять у житловому кварталі (мікрорайоні)	м ² заг. площі	-	-	-	-
Вулично-дорожня мережа та міський пасажирський транспорт		-	-	-	-
Протяжність вулично-дорожньої мережі, всього (існуюча, будівництво), у тому числі:	км	-	-	-	-
- магістральні вулиці загальноміського значення	км	-	-	-	-

- магістральні вулиці районного значення	км	-	-	-	-
Кількість транспортних розв'язок у різних рівнях	од.	-	-	-	-
Кількість підземних та надземних пішохідних переходів	од.	-	-	-	-
Щільність вулично-дорожньої мережі, всього, у тому числі:	км/км ²	-	-	-	-
- магістральної мережі	км/км ²	-	-	-	-
Протяжність ліній наземного громадського транспорту (по осях вулиць) всього, у тому числі:	км	-	-	-	-
Довжина ліній вуличного громадського транспорту, в тому числі:		-	-	-	-
- Автобус	км	-	-	-	-
- Тролейбус	км	-	-	-	-
- Трамвай	км	-	-	-	-
Довжина ліній позавуличного громадського транспорту, в тому числі:		-	-	-	-
- Спеціально відведені смуги руху маршрутного транспорту	км	-	-	-	-
- Швидкісний трамвай	кількість станцій	-	-	-	-
- Метрополітен	кількість станцій	-	-	-	-
- Міська залізниця	кількість станцій	-	-	-	-
Щільність мережі громадського транспорту	км/км ²	-	-	-	-

Щільність велосипедних доріжок	км/км ²	-	-	-	-
Гаражі для постійного зберігання легкових автомобілів	маш.-місць	-	-	-	-
Гаражі для тимчасового зберігання легкових автомобілів	маш.-місць	-	-	-	-
Відкриті автостоянки для постійного (тимчасового) зберігання легкових автомобілів	маш.-місць	0	7	7	7
Інженерне обладнання		-	-	-	-
<i>Водопостачання</i>			-		
Водоспоживання, всього	тис.м ³ /добу	0	-	-	-
<i>Каналізація</i>					
Сумарний об'єм стічних вод	тис.м ³ /добу	0	-	-	-
<i>Електропостачання</i>		0			
Споживання сумарне	МВт / місяць	0	-	-	-
у тому числі на комунально-побутові послуги	МВт /місяць	0	-	-	-
<i>Газопостачання</i>			-		
Витрати газу, всього	млн.м ³ /рік		-		
- у тому числі на комунально- побутові послуги	млн.м ³ /рік		-		
Протяжність газових мереж (будівництво, перекладання)	км		-		
<i>Теплопостачання</i>			-		
Споживання сумарне	Гкал/год		-		
Протяжність мереж (будівництво, перекладання)	км		-		

Інженерна підготовка та благоустрій					
Територія забудови, що потребує заходів з інженерної підготовки з різних причин	га		-		
	% до тер.		-		
Протяжність закритих водостоків	км		-		
Охорона навколишнього середовища			-		
Санітарно-захисні зони, всього	га	0	-		
- у тому числі озеленені	га	-	-		

ЧАСТИНА ІІІ. КРЕСЛЕННЯ

							Арк.
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

Схема розташування території детального планування у планувальній структурі території населеного пункту



МІСЦЕ РОЗТАШУВАННЯ ОБ'ЄКТУ



						/2025-ДПТ			
						Детальний план території розміщення торгово-офісної будівлі з підсобними приміщеннями на ділянках № 103 та 105 на вулиці Брестській в місті Ковелі Волинської області			
Зм.	Кільк	Арк.	№Док	Підпис	Дата	Відділ містобудування та архітектури виконавчого комітету Ковельської міської ради	Стадія	Аркуш	Аркушів
ГАП			Тимошук Б. П.				ДПТ		
Виконав			Тимошук Б. П.			Схема розташування території детального планування у планувальній структурі території населеного пункту	ФОП Тимошук Б. П.		



 Територія, на яку розроблено ДПТ

 Території в червоних лініях

 Санітарно-захисна зона залізниці (згідно Генерального плану м. Ковель)

 Смуги відведення гідротехнічних споруд

Функціональне використання територій існуюче

 території житлової садибної забудови

 території закладів торгівлі

 території вулиць та доріг

 території під ріллею та перелогами

Охоронні зони

 охоронна зона ЛЕП, існуючий діючий

 охоронна зона каналізаційних мереж, існуючий діючий

 охоронна зона місцевих газопроводів, існуючий діючий

Трубопроводи каналізаційних мереж

— - існуючий діючий

Розподільні газопроводи

⌘ - ⌘ середнього тиску

⌘ - ⌘ низького тиску

04KB 04KB Лінії місцевих електромереж

= = = Вулиці та дороги населених пунктів

 Озеленення

Детальний план території

Відділ містобудування та архітектури
виконавчого комітету Ковельської міської
ради

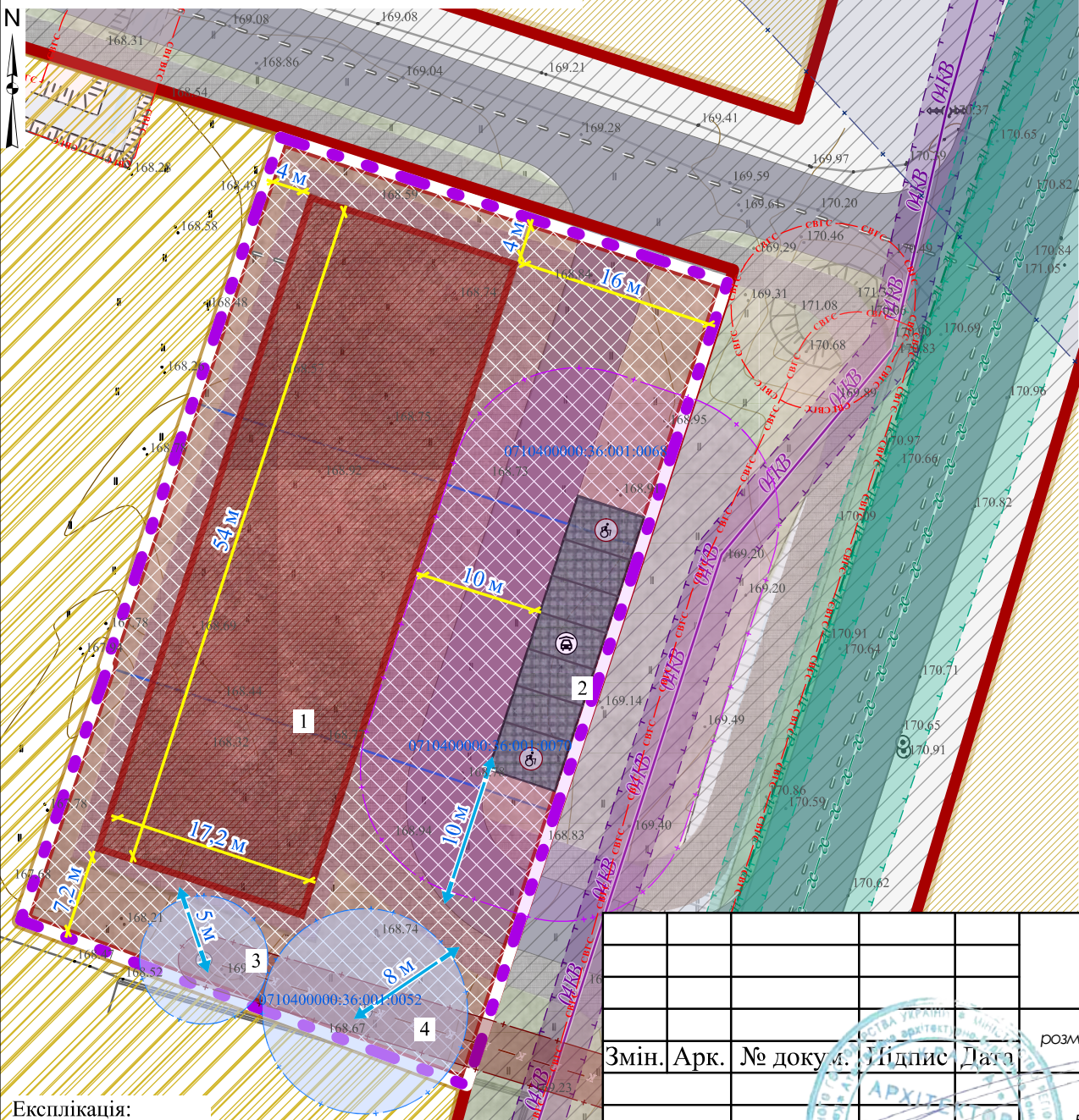
ДПТ		
-----	--	--

ФОП Тимошук Б. П.

ГАП	Тимошук Б.П.
-----	--------------

Виконав	Тимошук Б.П.		
---------	--------------	--	--

Схема просторової композиції території М 1:500



Експлікація:

Номер	Назва об'єкту	Стан
1	Магазин з офісними приміщеннями	проект.
2	Стоянка для автомобілів в т.ч. для МГН	проект.
3	Септик	проект.
4	Фільтруючий колодязь	проект.

Умовні позначення

- Території в червоних лініях
- Територія, на яку розроблено ДПТ
- Санітарно-захисні зони
- Санітарно-захисна зона залізниці (згідно Генерального плану м. Ковель)
- Санітарно-захисна зона каналізаційно очисних споруд
- Смуги відведення гідротехнічних споруд
- Санітарні відстані (розриви) від об'єкту
- Охоронні зони
- охоронна зона ЛЕП, існуючий діючий
- охоронна зона каналізаційних мереж, проектний на перший етап
- охоронна зона місцевих газопроводів, існуючий діючий
- Функціональне використання територій існуюче
- території житлової садибної забудови
- території закладів торгівлі
- території вулиць та доріг
- території під ріллею та перелогами
- Громадські будівлі та споруди

- Каналізаційні очисні споруди
- фільтруючий колодязь, проектний на перший етап
- септик, проектний на перший етап
- Трубопроводи каналізаційних мереж
- існуючий діючий
- проектний на перший етап
- Розподільні газопроводи
- середнього тиску, існуючий діючий
- низького тиску, існуючий діючий
- повітряні лінії електропередач 0,4 кв, існуючий діючий
- Вулиці та дороги населених пунктів
- Вулиці та дороги населених пунктів
- Інклюзивні паркомісця
- Функціональні майданчики
- паркувальний
- Озеленення
- Озеленення

/2025-ДПТ

Детальний план території

розміщення торгово-офісної будівлі з підсобними приміщеннями на ділянках № 103 та 105 на вулиці Брестській в місті Ковелі Волинської області

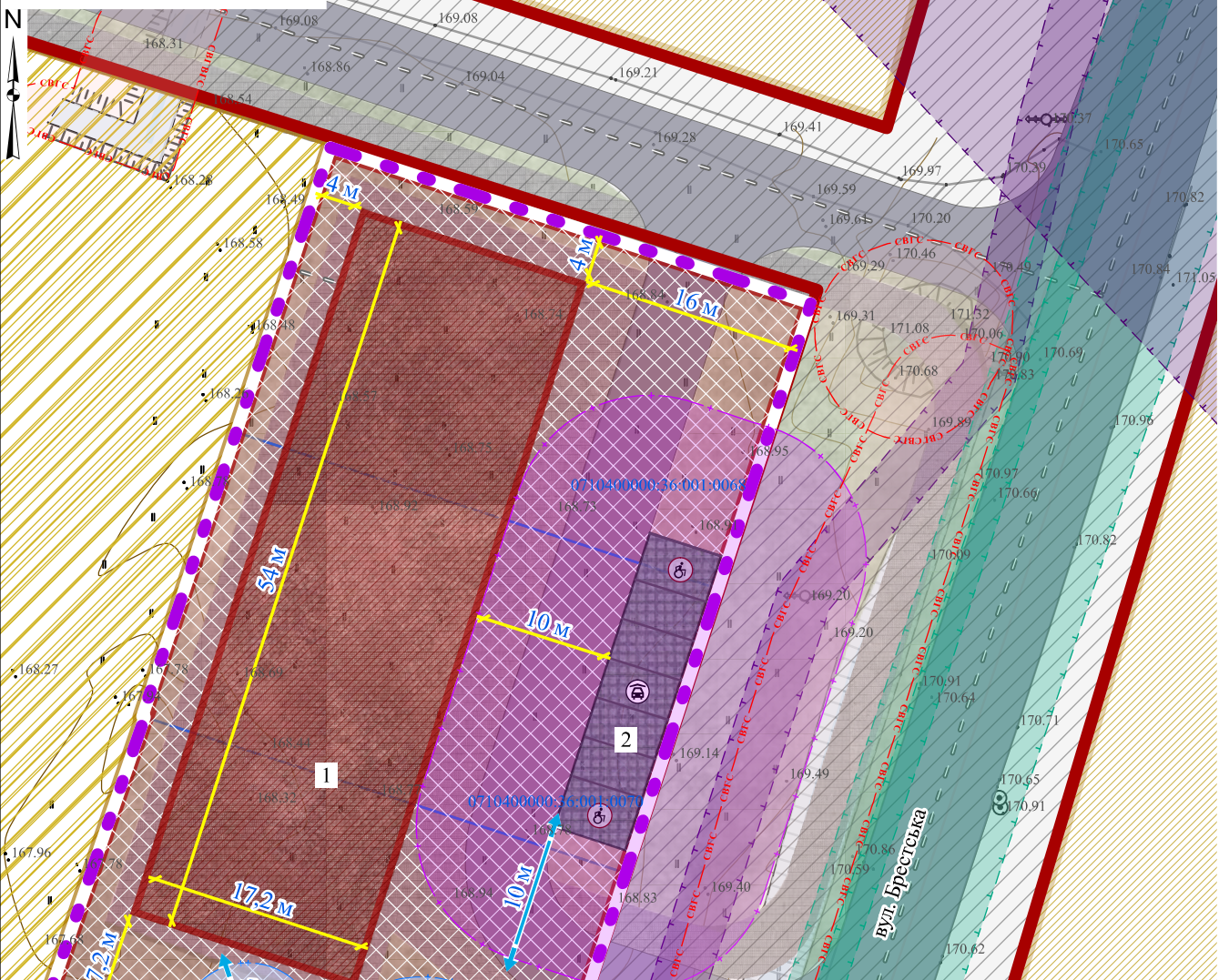
Відділ містобудування та архітектури виконавчого комітету Ковельської міської ради

Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата
ГАП			Тимошук Б.П.	
Виконав			Тимошук Б.П.	

Стадія	Аркуш	Аркушів
ДПТ		

ФОП Тимошук Б. П.

Проектний план М 1:500



Умовні позначення:

- Територія, на яку розроблено ДПТ
- Території в червоних лініях
- Функціональне використання територій існуюче
- території житлової садибної забудови
- території закладів торгівлі
- території вулиць та доріг
- території під ріллею та перелогами
- Санітарно-захисні зони
- Санітарно-захисна зона залізниці (згідно Генерального плану м. Ковель), існуючий діючий
- Санітарно-захисна зона каналізаційно очисних споруд, проектний на перший етап
- Смуги відведення гідротехнічних споруд
- Санітарні відстані (розриви) від стоянки легкових автомобілей, проектний на перший етап
- Охоронні зони
- охоронна зона ЛЕП, існуючий діючий
- охоронна зона каналізаційних мереж, проектний на перший етап
- охоронна зона місцевих газопроводів, існуючий діючий
- Громадські будівлі та споруди
- Функціональні майданчики
- паркувальний
- Вулиці та дороги населених пунктів
- Вулиці та дороги населених пунктів
- Інклюзивні паркомісця
- Озеленення

Експлікація:

Номер	Назва об'єкту	Стан
1	Магазин з офісними приміщеннями	проект.
2	Стоянка для автомобілів в т.ч. для МГН	проект.
3	Септик	проект.
4	Фільтруючий колодязь	проект.

Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата	
ГАП		Тимошук Б.П.			
Виконав		Тимошук Б.П.			

/2025-ДПТ

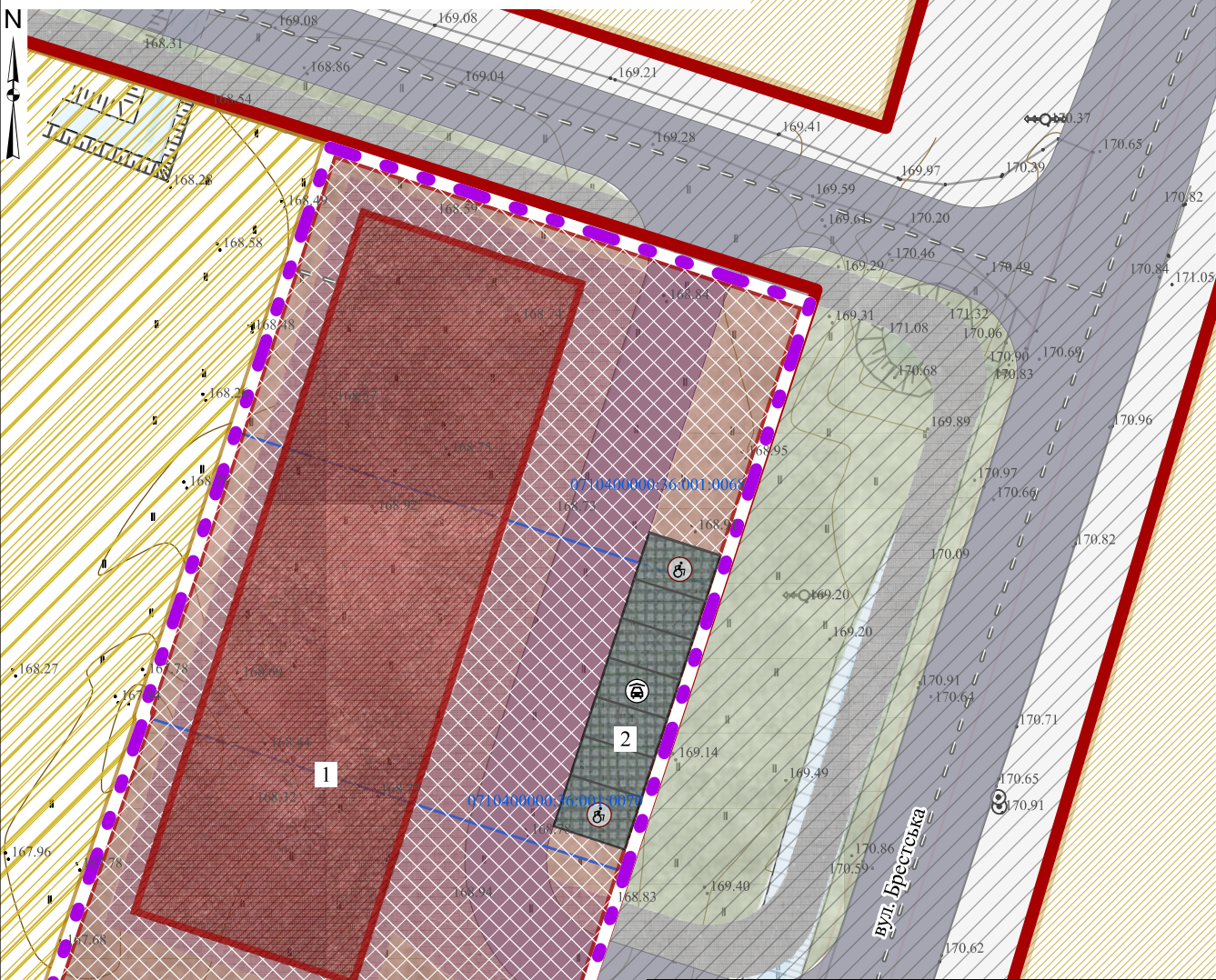
Детальний план території
розміщення торгово-офісної будівлі з підсобними приміщеннями на ділянках № 103 та 105 на вулиці Брестській в місті Ковелі Волинської області

Відділ містобудування та архітектури
виконавчого комітету Ковельської міської
ради

Стадія	Аркуш	Аркушів
ДПТ		

ФОП Тимошук Б. П.

Схема благоустрою та озеленення території М 1:500



Умовні позначення:

- Територія, на яку розроблено ДПТ
- Території в червоних лініях
- Функціональне використання територій існуюче
 - території житлової садибної забудови
 - території закладів торгівлі
 - території вулиць та доріг
 - території під ріллею та перелогами
 - Громадські будівлі та споруди
- Функціональні майданчики
 - паркувальний
- Каналізаційні очисні споруди
 - фільтруючий колодязь
 - септик
- Вулиці та дороги населених пунктів
 - Вулиці та дороги населених пунктів
 - Інклюзивні паркомісця
 - Озеленення

Експлікація:

Номер	Назва об'єкту	Стан
1	Магазин з офісними приміщеннями	проект.
2	Стоянка для автомобілів в т.ч. для МГН	проект.
3	Септик	проект.
4	Фільтруючий колодязь	проект.

Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата	
ГАП		Тимошук Б.П.			
Виконав		Тимошук Б.П.			

/2025-ДПТ

Детальний план території

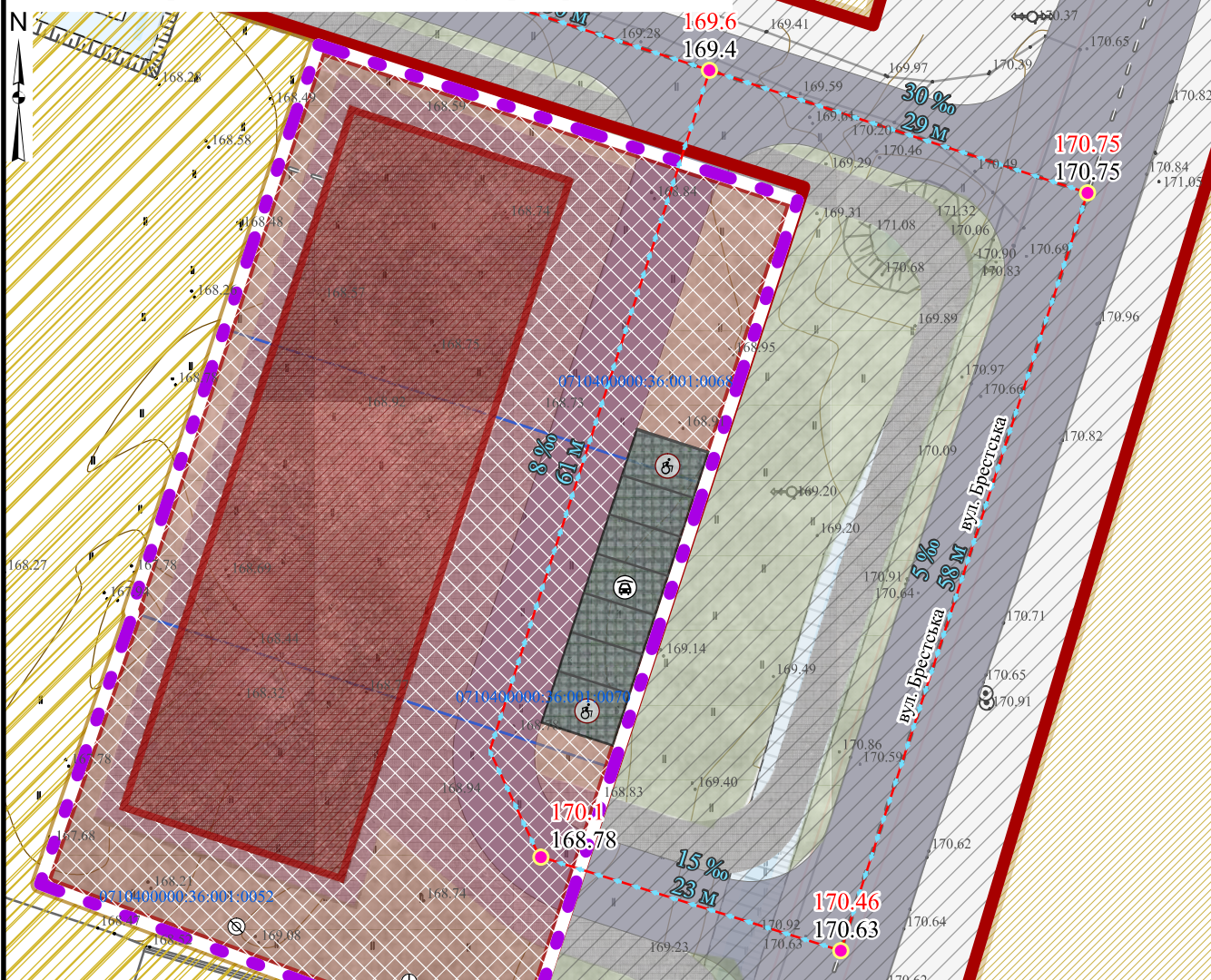
розміщення торгово-офісної будівлі з підсобними приміщеннями на ділянках № 103 та 105 на вулиці Брестській в місті Ковелі Волинської області

Відділ містобудування та архітектури
виконавчого комітету Ковельської міської
ради

Стадія	Аркуш	Аркушів
ДПТ		

ФОП Тимошук Б. П.

Схема інженерної підготовки та захисту території М 1:500



Умовні позначення:

- Територія, на яку розроблено ДПТ
- Території в червоних лініях
- Функціональне використання територій існуюче
- території житлової садибної забудови
- території закладів торгівлі
- території вулиць та доріг
- території під ріллею та перелогами
- Громадські будівлі та споруди
- Функціональні майданчики
- паркувальний
- Каналізаційні очисні споруди
- фільтруючий колодязь
- септик
- Вулиці та дороги населених пунктів
- Вулиці та дороги населених пунктів
- Інклюзивні паркомісця
- Озеленення
- Опорні точки
- Ухили вертикального планування

/2025-ДПТ

Детальний план території

розміщення торгово-офісної будівлі з підсобними приміщеннями на ділянках № 103 та 105 на вулиці Брестській в місті Ковелі Волинської області

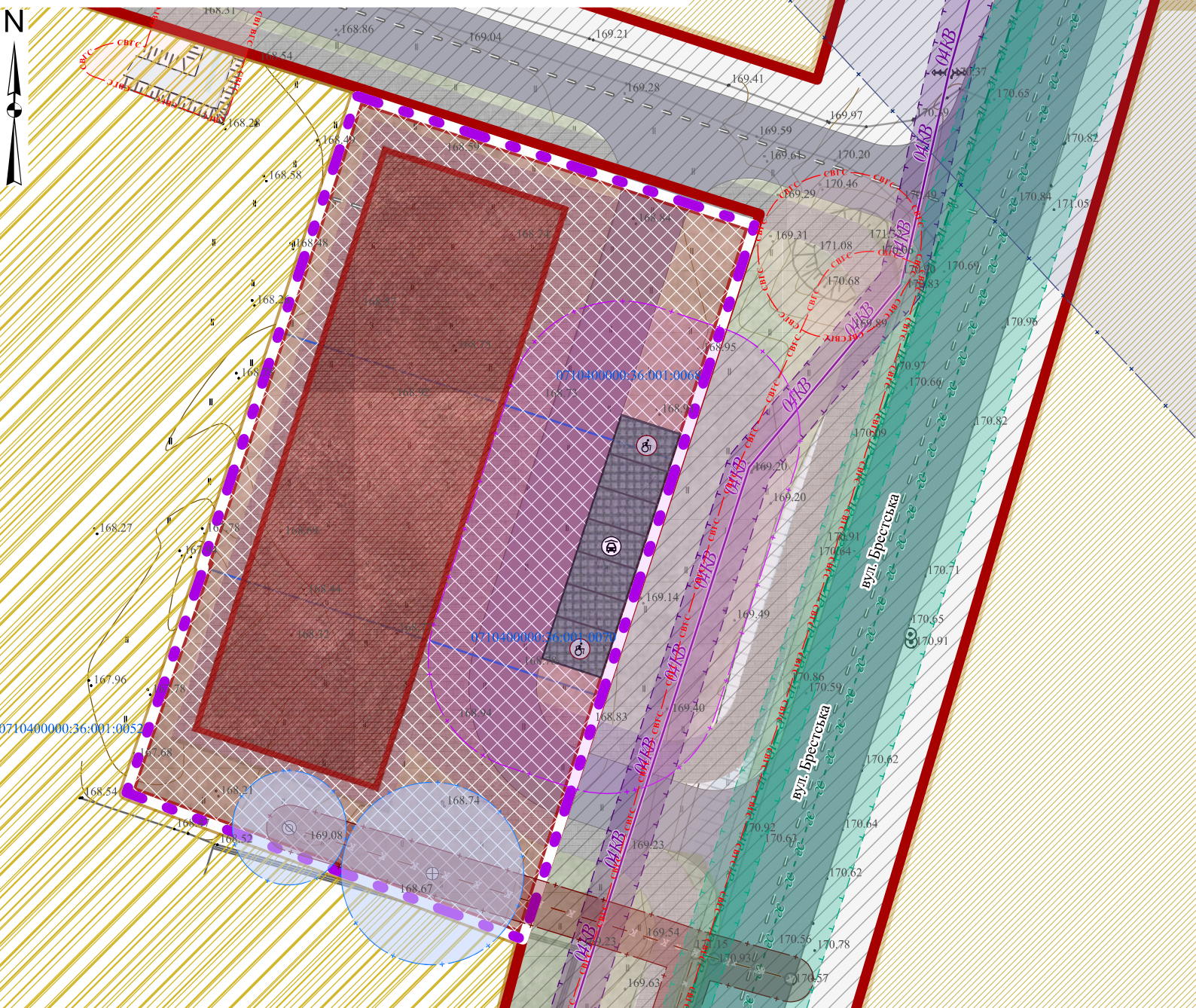
Відділ містобудування та архітектури
виконавчого комітету Ковельської міської
ради

Стадія	Аркуш	Аркушів
ДПТ		

ФОП Тимошук Б. П.

Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата
ГАП		Тимошук Б.П.		
Виконав		Тимошук Б.П.		

Схема обмежень у використанні земель М 1:500



Умовні позначення:

- Територія, на яку розроблено ДПТ

Території в червоних лініях

Функціональне використання території існуюче

території житлової садибної забудови

території закладів торгівлі

території вулиць та доріг

території під ріллею та перелогами

території житлової багатоквартирної забудови

Санітарно-захисні зони

Санітарно-захисна зона залізниці (згідно Генерального плану м. Ковель)

Санітарно-захисна зона каналізаційно очисних споруд

Смуги відведення гідротехнічних споруд

Санітарні відстані (розриви) від об'єкту

Охоронні зони

охоронна зона ЛЕП, існуючий діючий

охоронна зона каналізаційних мереж, проектний на перший етап

охоронна зона місцевих газопроводів, існуючий діючий

Громадські будівлі та споруди

Функціональні майданчики

паркувальний

Каналізаційні очисні споруди

фільтруючий колодязь

септик

Трубопроводи каналізаційних мереж

існуючий діючий

проектний на перший етап

Розподільні газопроводи

середнього тиску

низького тиску

Лінії місцевих електромереж

Вулиці та дороги населених пунктів

Вулиці та дороги населених пунктів

Інклюзивні паркомісця

Озеленення

підпис об'єкта	підстава виникнення обмеження	код обмеження	статус
охоронна зона місцевих газопроводів	Газорозподільчі системи Кодекс 2:2021	охоронна зона навколо інженерних комунікацій	існуючий діючий
охоронна зона місцевих газопроводів	Газорозподільчі системи Кодекс 2:2021	охоронна зона навколо інженерних комунікацій	існуючий діючий
охоронна зона каналізаційних мереж	ДБН В.2.5-64:2012 "Внутрішній водопровід та каналізація"	охоронна зона навколо інженерних комунікацій	проектний на перший етап
охоронна зона ЛЕП	Постанова КМУ від 27.12.2022 №1455 Про затвердження Правил охорони електричних мереж	охоронна зона навколо інженерних комунікацій	існуючий діючий
охоронна зона каналізаційних мереж	ДБН В.2.5-64:2012 "Внутрішній водопровід та каналізація"	охоронна зона навколо інженерних комунікацій	існуючий діючий

підпис об'єкта	підстава виникнення обмеження	код обмеження	статус
Санітарні відстані (розриви) від стоянки легкових автомобілей	ДБН 2.2-12:2019 «Планування і забудова територій»	санітарні зони, відстані, розриви	проектний на перший етап
підпис об'єкта	підстава виникнення обмеження	код обмеження	статус
Санітарно-захисна зона каналізаційно очисних споруд	ДБН 2.2-12:2019 «Планування і забудова територій»	санітарно-захисна смуга об'єкта водопостачання	проектний на перший етап
Санітарно-захисна зона каналізаційно очисних споруд	ДБН 2.2-12:2019 «Планування і забудова територій»	санітарно-захисна смуга об'єкта водопостачання	проектний на перший етап

Зм.

Кільк.

Арк.

№Док.

Підп.

Дого.

ГАП

Виконав

Тимошук Б.П.

Тимошук Б.П.

1/2025-ДПТ

Детальний план території

розміщення торгово-офісної будівлі з підсобними приміщеннями на ділянках № 103 та 105 на вулиці Брестській в місті Ковелі Волинської області

Відділ містобудування та архітектури виконавчого комітету Ковельської міської ради

Стадія

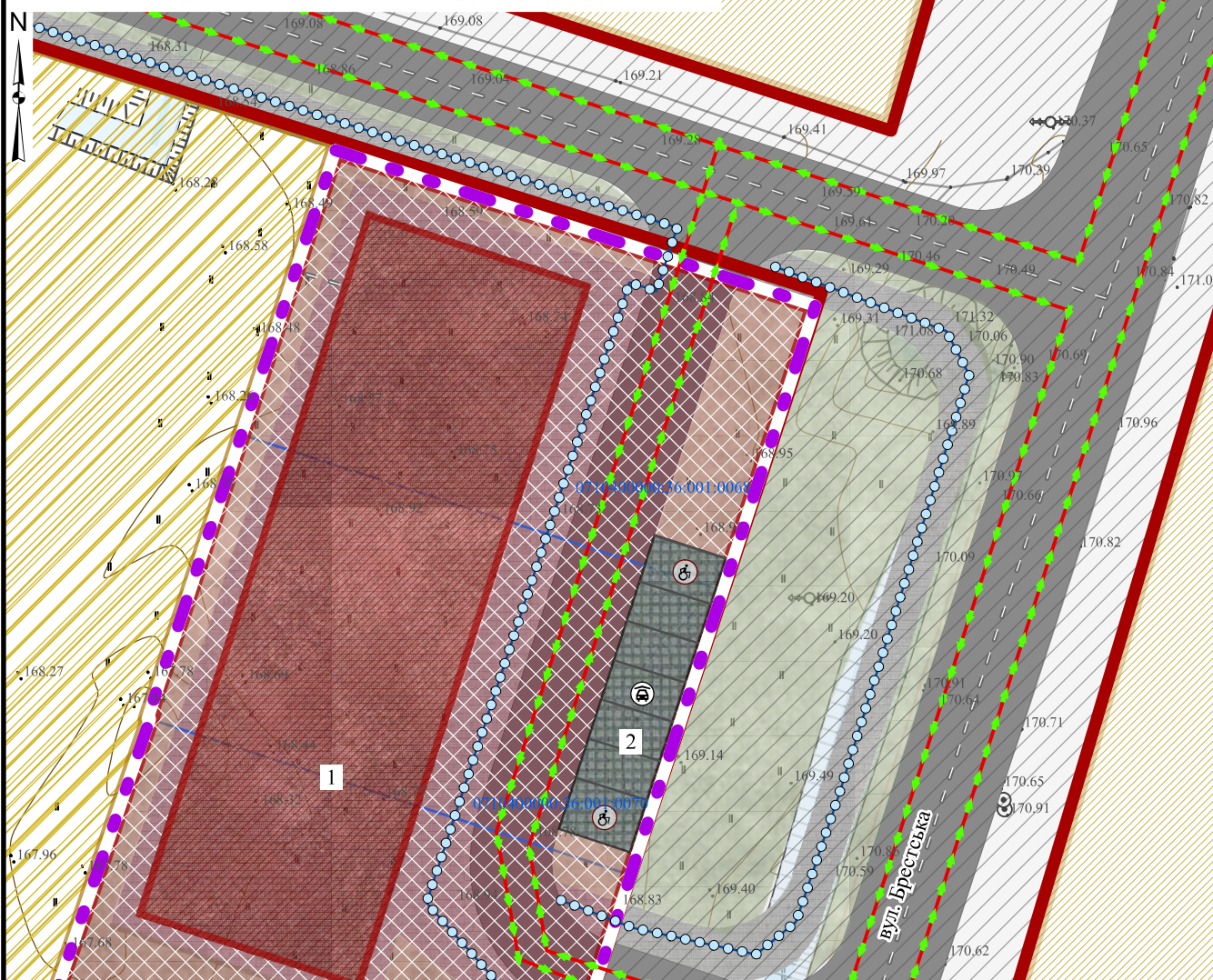
Аркуш

Аркушів

ДПТ

ФОП Тимошук Б. П.

Схема транспортної мобільності та інфраструктури М 1:500



Умовні позначення

→ Напрямок руху транспортних засобів

○ Напрямок руху пішоходів

┌ Територія, на яку розроблено ДПТ

▬ Території в червоних лініях

▨ Громадські будівлі та споруди

⊗ Інклюзивні паркомісця

Функціональні майданчики

⊗ паркувальний

Каналізаційні очисні споруди

⊕ фільтруючий колодязь

⊗ септик

Вулиці та дороги населених пунктів

= = Вулиці та дороги населених пунктів

Функціональне використання територій існуюче

▨ території житлової садибної забудови

▨ території закладів торгівлі

▨ території вулиць та доріг

▨ території під ріллею та перелогами

Озеленення

▨ Озеленення

Експлікація:

Номер	Назва об'єкту	Стан
1	Магазин з офісними приміщеннями	проект.
2	Стоянка для автомобілів в т.ч. для МГН	проект.
3	Септик	проект.
4	Фільтруючий колодязь	проект.

Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата
ГАП		Тимошук Б.П.		
Виконав		Тимошук Б.П.		

/2025-ДПТ

Детальний план території

розміщення торгово-офісної будівлі з підсобними приміщеннями на ділянках № 103 та 105 на вулиці Брестській в місті Ковелі Волинської області

Відділ містобудування та архітектури
виконавчого комітету Ковельської міської
ради

Стадія	Аркуш	Аркушів
ДПТ		

ФОП Тимошук Б. П.



Функціональне використання територій
існуюче

 території закладів торгівлі

 території під ріллею та
перелогами

Санітарно-захисна зона
каналізаційно очисних споруд

Санітарні відстані (розриви) від об'єкту

 охоронна зона ЛЕП,існуючий діючий

 охоронна зона місцевих газопроводів,існуючий діючий

 паркувальний
$$\oplus \text{ фільтруючий колодазь, проєктний на перший етап}$$

септик, проектный на перший етап

- існуючий діючий
- проектний на перший етап

$x - x$ середнього тиску, існуючий діючий

04KBAB Повітряні лінії електропередач
0,4 кв,існуючий діючий

Вулиці та дороги населених пунктів

 Інклюзивні паркомісця

 **Озеленення**

Детальний план території

Відділ містобудування та архітектури
виконавчого комітету Ковельської міської
ради

Стадія	Аркуш	Аркушів
--------	-------	---------

ДПТ

ФОП Тимошук Б. П.