

Повідомлення про оприлюднення містобудівної документації
«Детального плану території реконструкції забудови на вулиці
Незалежності, 47 в місті Ковелі Волинської області»

Містобудівна документація «Детальний план території реконструкції забудови на вулиці Незалежності, 47 в місті Ковелі Волинської області» розроблена приватним підприємством «Ковелькомунпроект» на замовлення відділу містобудування та архітектури виконавчого комітету Ковельської міської ради Волинської області на підставі рішення Ковельської міської ради від 21 серпня 2024 року № 53/18 (<https://kowelrada.gov.ua/wp-content/uploads/53-18.zip>).

Детальний план території розроблений з метою: деталізації планувальної структури, 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 робіт з проведення інженерної підготовки та інженерного забезпечення території, створення транспортної інфраструктури, організації транспортного і пішохідного руху, розміщення місць паркування транспортних засобів, проведення комплексного благоустрою та озеленення тощо.

Територія, на яку розробляється детальний план, розташована в центральній частині міста Ковеля, на вулиці Незалежності, 47 та Відповідно до генерального плану міста, дана територія належить до зони житлової багатоповерхової забудови, категорія земель - землі житлової та громадської забудови.

Документацією опрацьовано територію площею 0,18 га, на якій розташований багатоквартирний житловий будинок з об'єктами громадського призначення на першому поверсі.

Проектом передбачається реконструкція квартир № 14 та № 25 під торгово-офісні приміщення та влаштування кишені для паркування автомобілів вздовж вулиці Незалежності на 4 машино-місця.

Ознайомитися з проектом містобудівної документації можливо в приміщенні Ковельської міської ради, за адресою: м. Ковель, вул. Незалежності, 73 з 18 листопада 2025 року по 19 грудня 2025 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 2 грудня 2025 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: 27, 28 листопада та 1 грудня 2025 року з 17.30 год до 19.00 год, 29, 30 листопада 2025 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 18 листопада 2025 року по 19 грудня 2025 року включно. Пропозиції, подані після встановленого строку, не розглядаються. Остання дата прийняття пропозицій (зауважень) 19 грудня 2025 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



КОВЕЛЬСЬКА МІСЬКА РАДА ВОЛИНСЬКОЇ ОБЛАСТІ

РІШЕННЯ

21.08.2024

м.Ковель

№ 53/18

Про дозвіл на розроблення детального плану території
реконструкції забудови на вулиці Незалежності, 47 в місті Ковелі

Керуючись п. 42 ч. 1 ст. 26, ч. 1, 5, 10 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 Федорук Тетяни Веніамінівни, з метою визначення параметрів забудови земельної ділянки на вулиці Незалежності, 47 при проведенні реконструкції квартири № 14 під торгово-офісні приміщення, міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Дозволити розробити детальний план території реконструкції забудови на вулиці Незалежності, 47 в місті Ковелі Волинської області.

2. Підготовчі процедури розроблення містобудівної документації «Детальний план території реконструкції забудови на вулиці Незалежності, 47 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 реконструкції забудови на вулиці Незалежності, 47 в місті Ковелі Волинської області.

5. Федорук Т. В. 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 реконструкції забудови на вулиці Незалежності, 47 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	02.09.24р.	15	20.09.24р.
2	Отримання доступу до всіх чинних кадастрів та реєстрів	04.09.24р.	10	17.09.24р.
	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.	02.09.24р.	15	20.09.24р.
3	Визначення розробника містобудівної документації	17.09.24р.	10	30.09. 24
5	Публікація на веб-сайті календарного плану виконаних робіт з розроблення детального плану території відповідно до укладеного договору на розроблення детального плану території	02.10.24	5	08.10.24

Завідувач сектору планування
та контролю за забудовою територій відділу
містобудування та архітектури

Марія ПРИСТУПЧУК

Пропозиції щодо переліку та значень індикаторів розвитку
містобудівної документації «Детальний план території реконструкції
забудови на вулиці Незалежності, 47 в місті Ковелі
Волинської області»

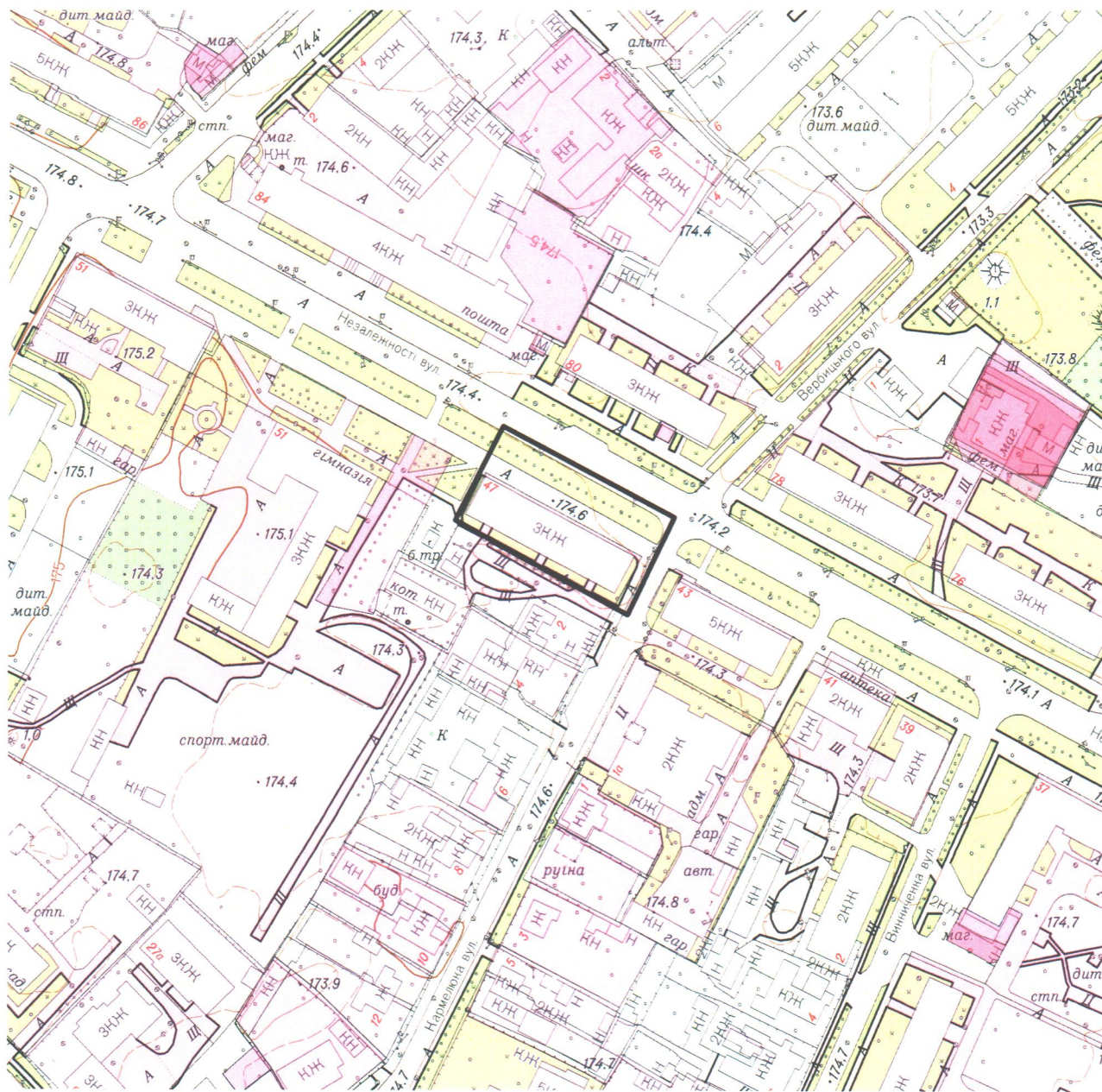
№ з/п	Показники	Одиниці виміру	Стартовий рік (2024)	Бажане значення
1	Кількість об'єкт громадського призначення	шт.	0	1
2	Кількість машино-місць біля офісних приміщень	на 100 працюючих	0	15-20
3	Кількість машино-місць біля магазину	на 100 м.кв торгової площі	0	1-2

Завідувач сектору планування
та контролю за забудовою територій відділу
містобудування та архітектури

Марія ПРИСТУПЧУК

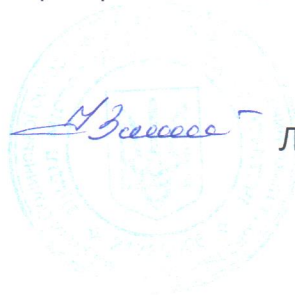
Схема території, на яку заплановано
розроблення детального плану території реконструкції забудови на
вулиці Незалежності, 47 в місті Ковелі

М 1 : 2000



межа території, на яку заплановано розроблення
детального плану території орієнтовною площею 0,20 га

Начальник відділу
містобудування та архітектури
"26" липня 2024 року



Людмила МУРАЙ



ПОГОДЖЕНО

Директор ПП «Ковелькомунпроект»

В.В. Дубина

(підпис)

«18» серпня 2025 р.
М.П.

ЗАТВЕРДЖЕНО



Міський голова

І.Л. Чайка

(підпис)

«18» серпня 2025 р.
М.П.

ПОГОДЖЕНО

Начальник відділу містобудування та архітектури, головний архітектор Ковельської міської ради



Л.Л. Мурай

(підпис)

«18» серпня 2025 р.
М.П.

ЗАВДАННЯ

**на розроблення детального плану території реконструкції
забудови на вулиці Незалежності, 47 в місті Ковелі Волинської
області**

№ п/п	Розділи завдання	Зміст розділів завдання
1.	Вид містобудівної документації	Детальний план території.
2.	Підстава для проектування	Рішення Ковельської міської ради Волинської області №53/18 від 21.08.2024 року «Про дозвіл на розроблення детального плану території реконструкції забудови на вулиці Незалежності, 47»
3.	Замовник розроблення містобудівної документації	Відділ містобудування та архітектури Ковельської міської ради Волинської області.
4.	Строк розроблення, внесення змін до містобудівної документації, а також роки реалізації короткострокового, середньострокового періодів та довгострокової перспективи з урахуванням тривалості всіх погоджувальних процедур	Строк розроблення містобудівної документації визначається календарним планом. Терміни розробки ДПТ може коригуватися. Тривалість погоджувальних процедур визначається відповідно до діючого законодавства. Роки реалізації: - короткострокового періоду – до 5-ти років; - середньострокового періоду – 6-10 років; - довгострокової перспективи – понад 10

		років.
5.	Назва території та площа розроблення містобудівної документації	Територія розташована на магістральній вулиці Незалежності в місті Ковелі, Волинської області. ДПТ розробляється на: - ділянка 1 в умовних межах проектування – 0,013 га - ділянка 2 в умовних межах проектування – 0,013 га
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 підготовчих процедур для розробки містобудівної документації. Додаток 2. Пропозиції щодо переліку та значень індикаторів розвитку містобудівної документації. - Фрагмент генерального плану міста. - Витяг з містобудівного кадастру. - Схема території, на яку заплановано розроблення детального плану території реконструкції забудови на вулиці Незалежності, 47 в місті Ковелі М1:2000. - Топографо-геодезичний план М1:500.
7.	Опис меж території розроблення містобудівної документації	Територія обмежена: • з Півночі – вулиця магістрального значення Незалежності, 40.0 м у червоних лініях (громадський центр); • з Півдня – прибудинкова територія житлового багатоквартирного будинку (вул. Незалежності, 47), землі для будівництва і обслуговування житлових будинків, господарських будівель і споруд; • із Заходу – земельна ділянка 0710400000:02:011:0026 комунальної власності площею 1.5094 га, 03.02 Для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти, землі житлової та громадської забудови; • зі Сходу – житлова вулиця Устима Кармелюка, 12.0 м у червоних лініях, багатоквартирна житлова забудова комунальної власності та землі державної власності для розміщення адміністративно-господарських будівель.
8.	Перелік земельних ділянок, що підлягають формуванню та реєстрації (у разі необхідності)	-
9.	Перелік проектних рішень, які необхідно передбачити під час розроблення містобудівної документації	Проектні рішення не повинні суперечити положенням генерального плану населеного пункту та комплексного плану

10.	Перелік індикаторів розвитку	Згідно <u>додатку 2 до рішення міської ради від 28.05. 2024 року, № 50/12</u> (Пропозиції щодо переліку та значень індикаторів розвитку містобудівної документації).
11.	Графічні матеріали	1. Загальні дані. 2. Схема розташування території детального плану території в системі планувальної структури населеного пункту. 3. Схема сучасного використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель М 1:500. 4. Проектний план та схема проектних обмежень у використанні земель М 1:500. 5. План функціонального зонування території М 1:500. 6. Схема транспортної мобільності та інфраструктури М 1:500. 7. Схема інженерного забезпечення території М 1:500. 8. Схема інженерного підготовки, благоустрою території та вертикального планування М 1:500. 9. Креслення поперечних профілів вулиць. Деталі дорожнього мощення.
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	Відповідно до Закону України «Про авторське право і суміжні права».
14.	Формат електронних документів містобудівної документації	Основні креслення повинні бути розроблені програмою AutoCAD. Топогеодезична основа повинна бути надана у форматі програми AutoCAD (*.dxf). Детальний план території виготовити в 2-х примірниках на паперових та магнітних носіях. Із них 1 примірник на паперових та магнітних носіях (у форматі програми AutoCad (*.dxf)) передати у відділ містобудування та архітектури Ковельської міської ради. Основні креслення повинні бути розроблені програмою AutoCAD. Топогеодезична основа повинна бути надана у форматі програми AutoCAD (*.dxf). Детальний план території виготовити на магнітних носіях. Копію примірника передати у відділ містобудування та архітектури Ковельської міської ради у вигляді пакета файлів у форматах 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”: 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).
15.	Землеустрій та землекористування	Не розробляється.
16.	Додаткові вимоги	Відсутні.

Головний архітектор проекту  **Новосад М. В.**

[illegible]

Лист	Найменування	Примітки
1	Загальні дані.	
2	Схема розташування території детального плану території в системі планувальної структури населеного пункту.	
3	Схема сучасного використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель М 1:500.	
4	Проектний план та схема проектних обмежень у використанні земель М 1:500.	
5	План функціонального зонування території М 1:500.	
6	Схема транспортної мобільності та інфраструктури М 1:500.	
7	Схема інженерного забезпечення території М 1:500.	
8	Схема інженерної підготовки, благоустрою території та вертикального планування М 1:500.	
9	Креслення поперечних профілів вулиць. Деталі дорожнього мощення.	

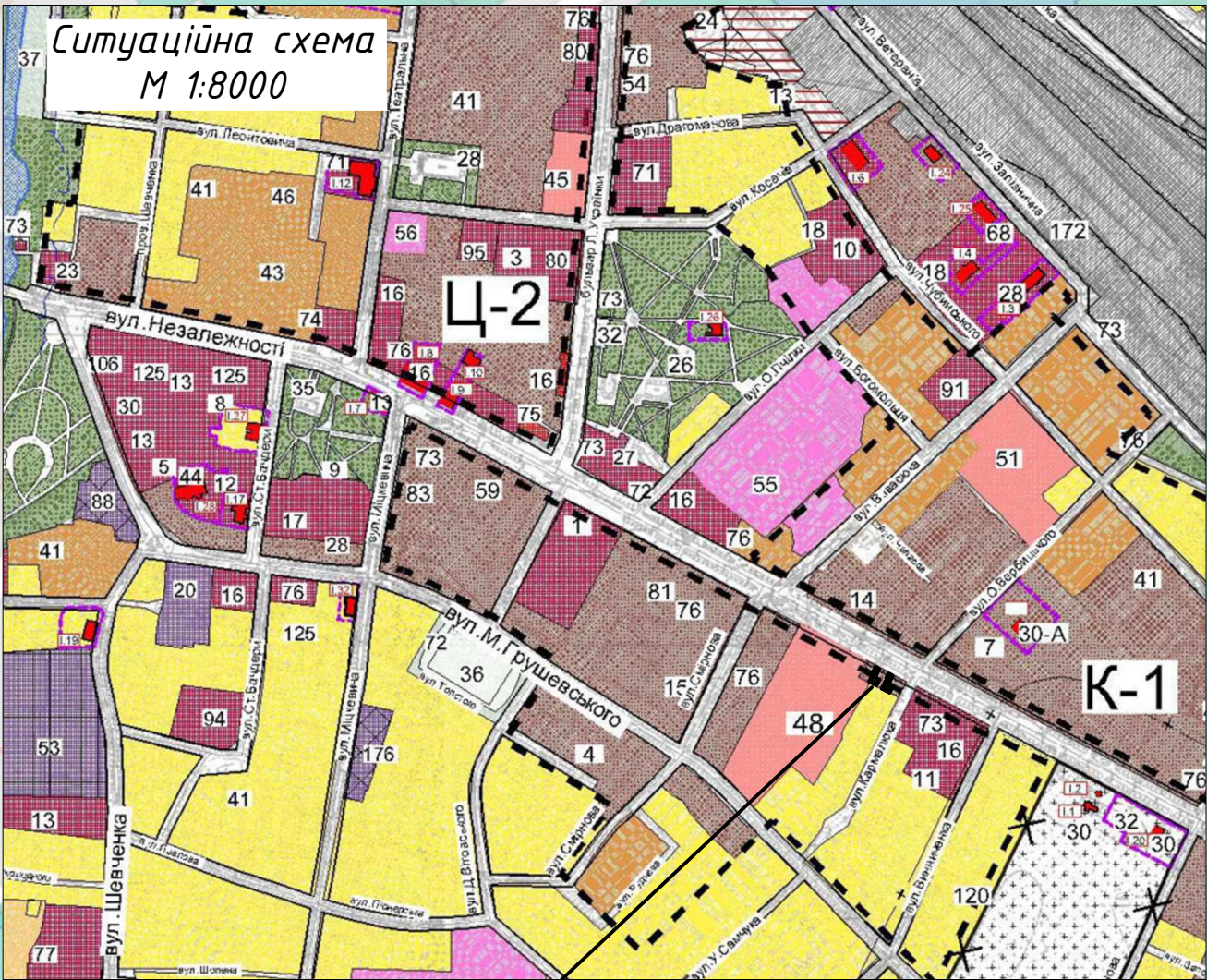
Новосад М. В.

№	Найменування	Один. вим.	Кількість	
			В межах ділянки	За межами ділянки
	Ділянка 1 Загальна площа території, яка охоплюється ДПТ для реконструкції забудови на вулиці Незалежності, 47 в місті Ковелі Волинської області	га	0.013	100 %
1	Площа забудови, у тому числі:	м2	32.1	
	- реконструкція житлової квартири №14 під торгово-офісне приміщення			
2	Відсоток забудови	%	25	
	Ділянка 2 Загальна площа території, яка охоплюється ДПТ для реконструкції забудови на вулиці Незалежності, 47 в місті Ковелі Волинської області	га	0.013	100 %
1	Площа забудови, у тому числі:	м2	54.7	
	- реконструкція житлової квартири №25 під торгово-офісне приміщення			
2	Відсоток забудови	%	42	

1. Креслення основного комплексу ДПТ розроблені з використанням матеріалів топографічної зйомки, виконаної ПП "Ковелькомунпроект", м. Ковель у лютому 2025 року.
2. Система координат – місцева. Система висот – Балтійська.
3. Всі розміри та відмітки дані в метрах.

						005 / 0225 - ДПТ				
						Детальний план території реконструкції забудови на вулиці Незалежності, 47 в місті Ковелі Волинської області				
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата					
Директор	Дубина							Стадія	Аркуш	Аркушів
Н. контр.	Коренга							П	1	9
ГАП	Новосад									
Перевірив	Дубина					Загальні дані.		ПП «Ковелькомунпроект»		
Виконав	Радко									

Схема розташування території детального плану території в системі планувальної структури населеного пункту.



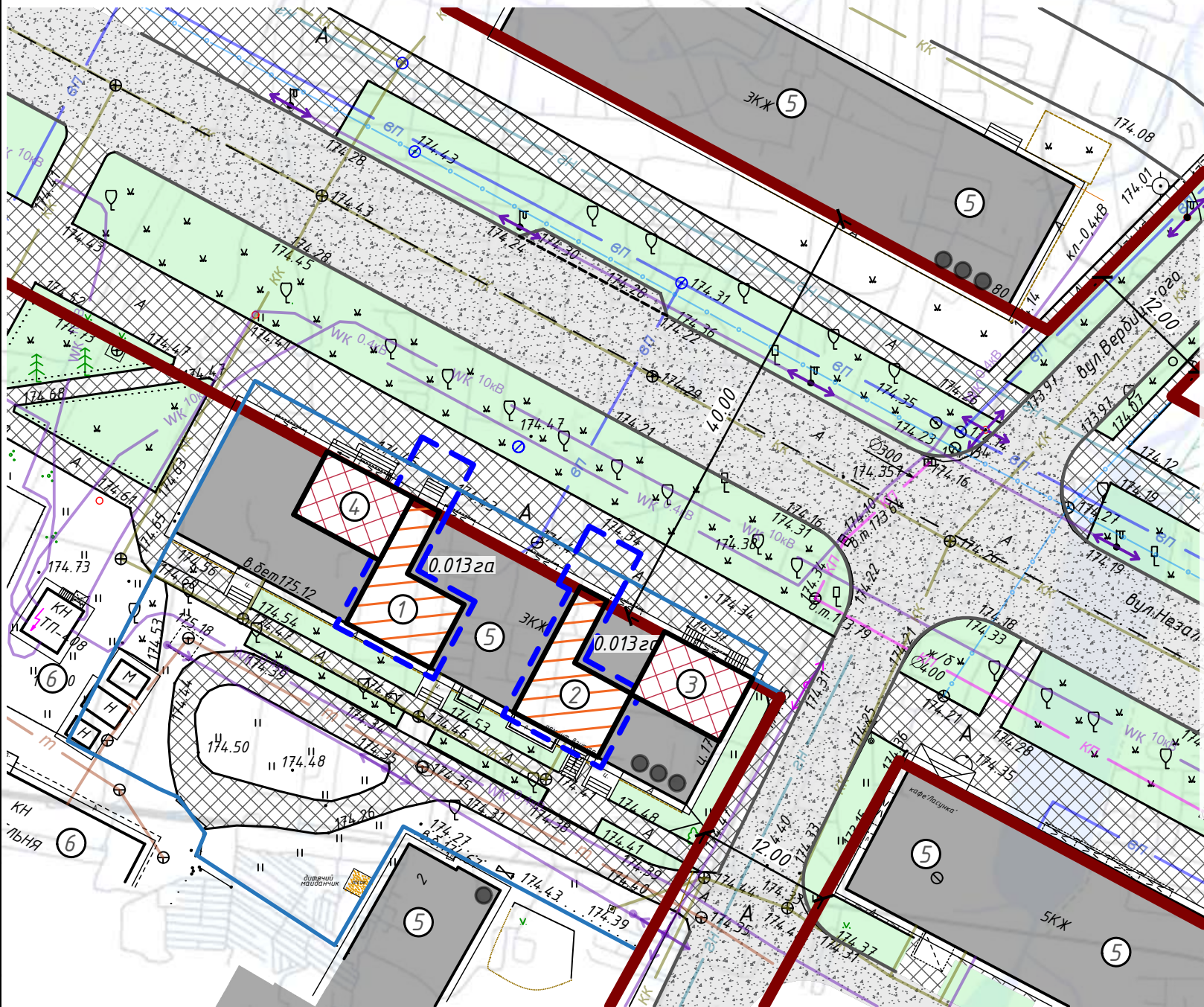
	АДМІНІСТРАТИВНА МЕЖА МІСТА
	АДМІНІСТРАТИВНІ ТА ГРОМАДСЬКІ УСТАНОВИ, ІХ ТЕРИТОРІЇ / РЕЗЕРВ
	НАВЧАЛЬНІ ЗАКЛАДИ
	ТЕРИТОРІЯ УСТАНОВ ОХОРОНИ ЗДОРОВ'Я
	ТЕРИТОРІЯ ЖИТЛОВОЇ БАГАТОПОВЕРХОВОЇ ЗАБУДОВИ
	РЕЗЕРВНІ ТЕРИТОРІЇ БАГАТОПОВЕРХОВОЇ ТА МАЛОПОВЕРХОВОЇ ЗАБУДОВИ
	ТЕРИТОРІЯ ЖИТЛОВОЇ МАЛОПОВЕРХОВОЇ ЗАБУДОВИ
	ТЕРИТОРІЯ ЖИТЛОВОЇ УЩІЛНЕНОЇ САДИБНОЇ ЗАБУДОВИ
	ТЕРИТОРІЯ ЖИТЛОВОЇ САДИБНОЇ ЗАБУДОВИ
	ТЕРИТОРІЇ, НА ЯКИХ ВЕДЕТЬСЯ САДИБНЕ БУДІВНИЦТВО
	РЕЗЕРВНІ ТЕРИТОРІЇ САДИБНОЇ ЗАБУДОВИ
	ТЕРИТОРІЯ ДАЧНИХ ДІЛЯНОК, ЩО ТРАНСФОРМУЮТЬСЯ ПІД САДИБНУ ЗАБУДОВУ

Ситуаційна схема
М 1:1000

Місце розташування об'єктів

						005 / 0225 - ДПТ		
						Детальний план території реконструкції забудови на вулиці Незалежності, 47 в місті Ковелі Волинської області		
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	Стадія	Аркуш	Аркушів
Директор	Дубина					П	2	9
Н. контр.	Коренга							
ГАП	Новосад							
Перевірив	Дубина							
Виконав	Радко							
						Схема розташування території детального плану території в системі планувальної структури населеного пункту.		
						ПП «Ковелькомунпроект»		

Схема сучасного використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель
М 1:500.



Умовні позначення

Існуючі Проектні

	Території, що охоплена ДПТ
	Межа користування земельної ділянки згідно обмірних планів Центру ДЗК
	Червона лінія
	Житловий будинок
	Житлова квартира
	Місце зберігання автотранспорту
	Поверховість будівлі
	Площа території на яку розробляється ДПТ, га
	Озеленення

Існуючі Проектні

	Повітряна лінія електропередачі
	Кабельна лінія електропередачі
	Самопливна побутова каналізаційна мережа
	Газопровід низького тиску
	Кабельна лінія електрозв'язку
	Мережа господарсько-питного водопроводу
	Теплова мережа
	Мощення тротуарів і доріжок бетонною плиткою (ФЕМ)
	Проїзна частина з твердим покриттям (асфальтобетонне покриття)

Експлікація будівель і споруд

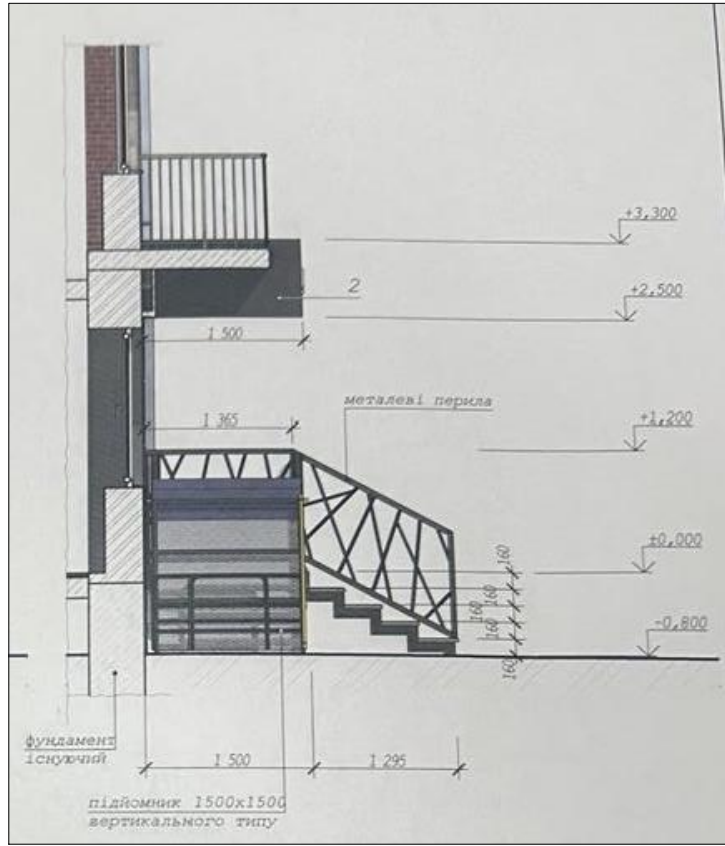
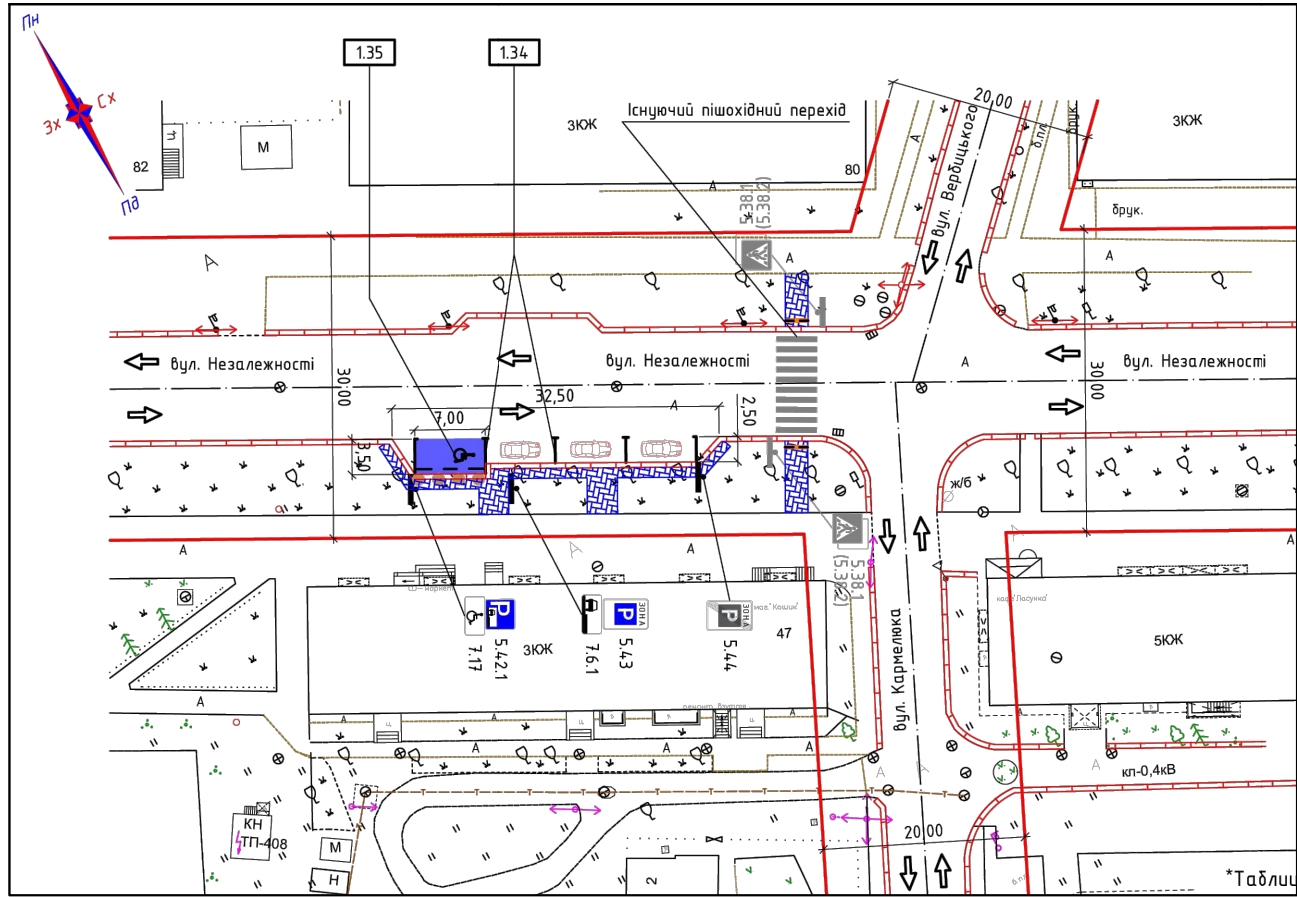
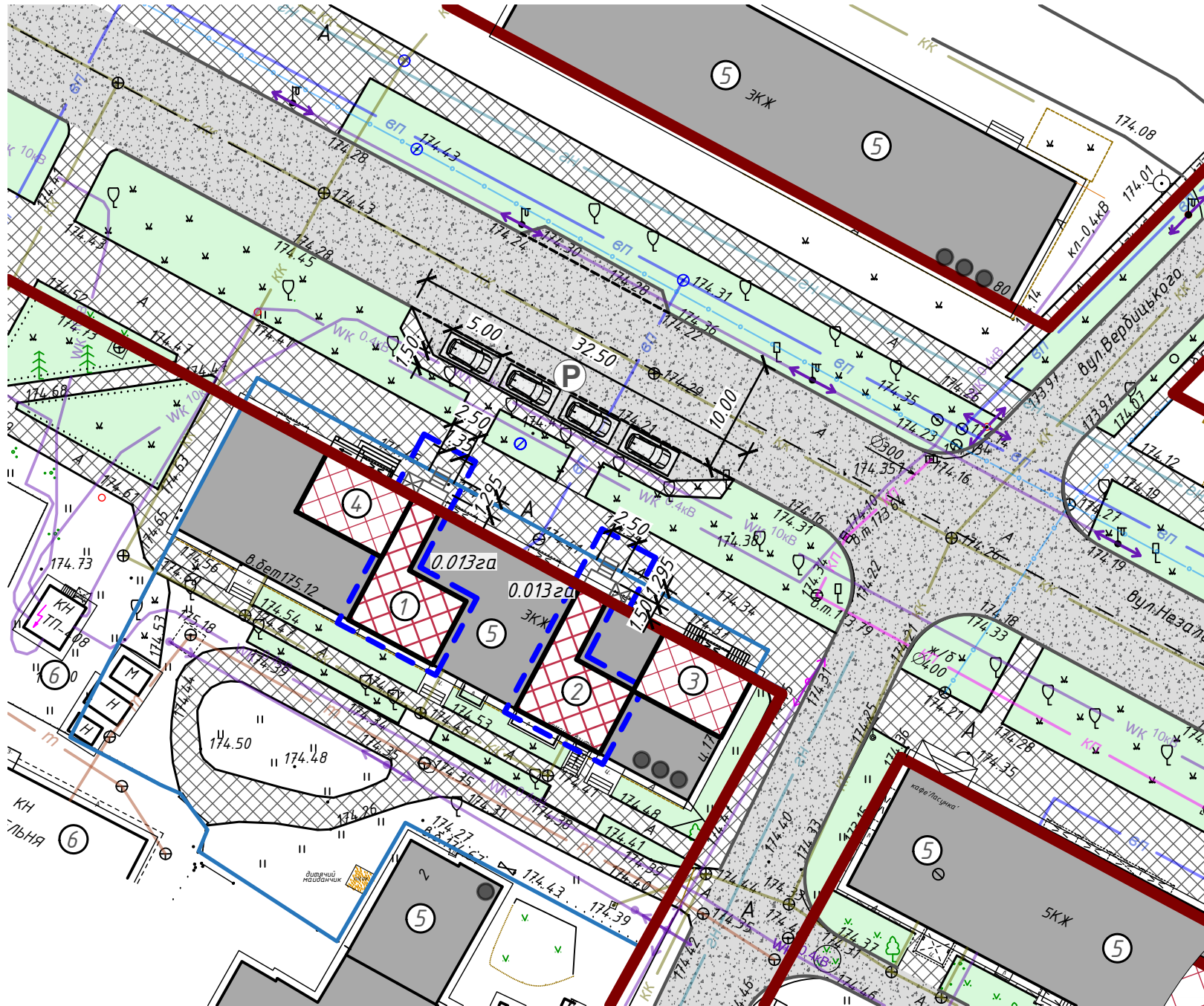
№	Найменування	Примітки
1	Існуюча житлова квартира №14, що підлягає реконструкції під торгово-офісне приміщення.	Проект
2	Існуюча житлова квартира №25, що підлягає реконструкції під торгово-офісне приміщення.	Проект
3	Продовольчий магазин.	Існ
4	Заклад медичної косметології.	Існ
5	Багатоквартирний житловий будинок.	Існ
6	Землі комунальної власності для обслуговування котельні.	Існ

005 / 0225 - ДПТ

Детальний план території реконструкції забудови на вулиці Незалежності, 47 в місті Ковелі Волинської області

Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	Стадія	Аркуш	Аркушів
Директор	Дубина					П	3	9
Н. контр.	Коренга							
ГАП	Новосад							
Перевірив	Дубина							
Виконав	Рабко							
Схема сучасного використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель М 1:500.							ПП «Ковелькомунпроект»	

Проектний план та схема проектних обмежень у використанні земель М 1:500.



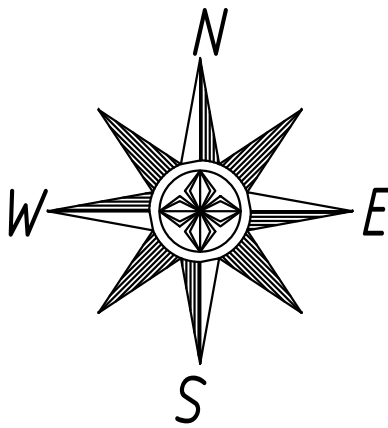
Умовні позначення	
Існуючі	Проектні

Експлікація будівель і споруд

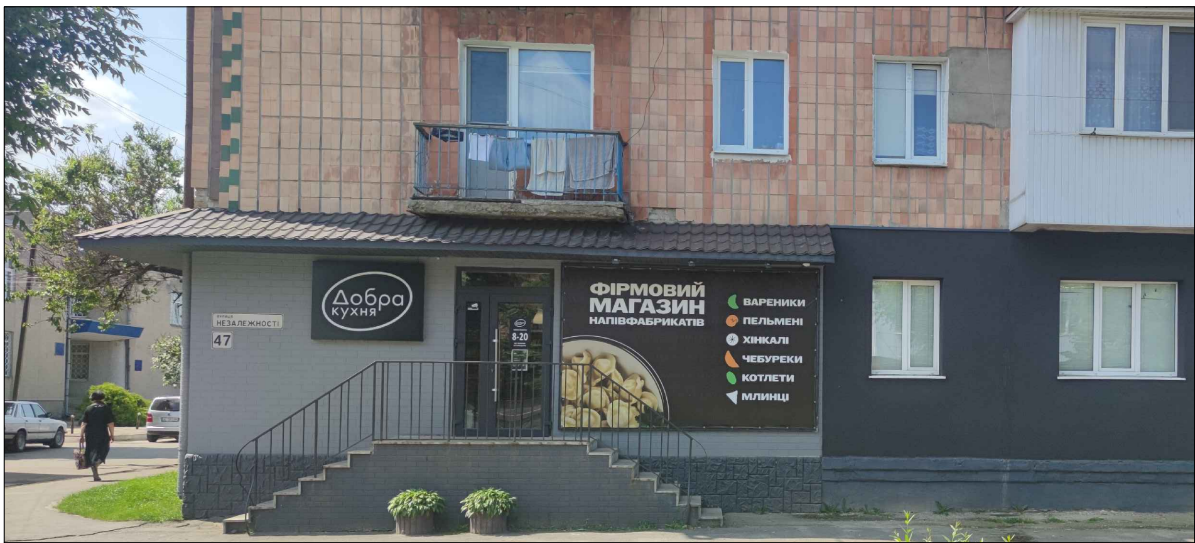
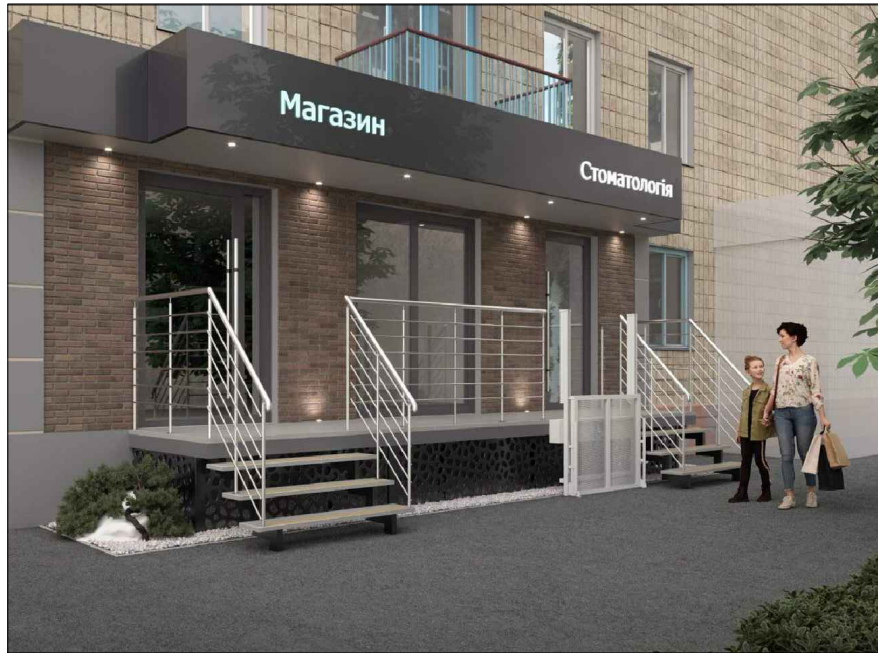
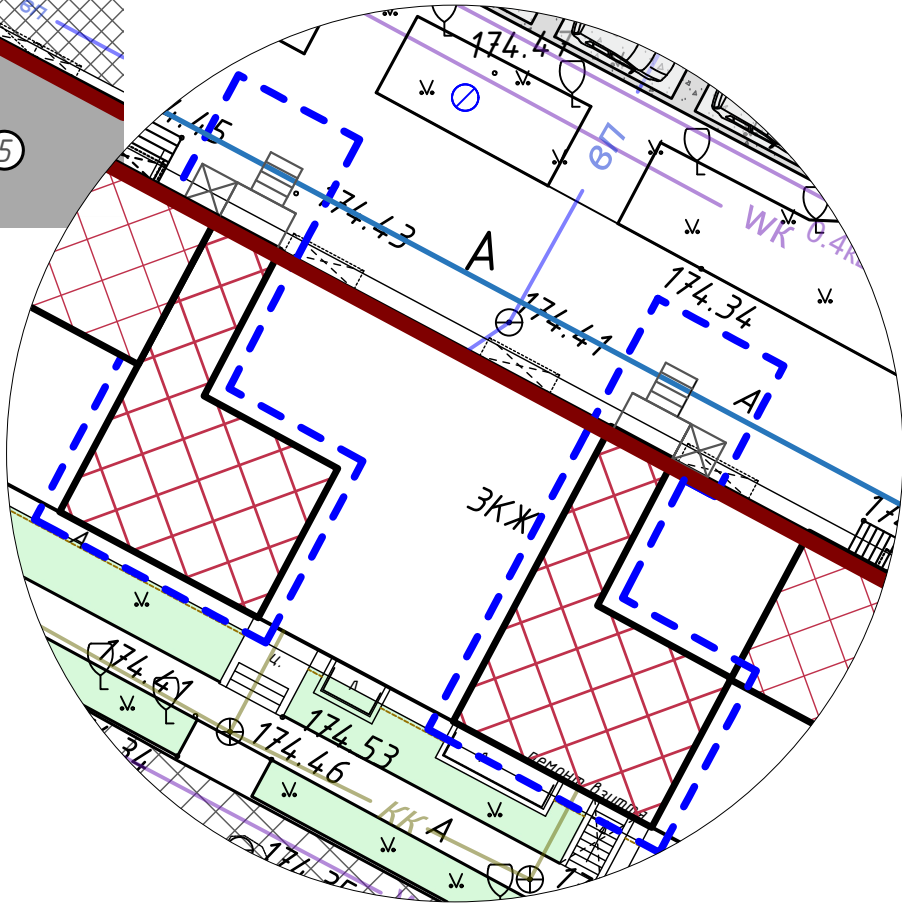
№	Найменування	Примітки
1	Реконструкція квартири №14 під торгово-офісне приміщення.	Проект
2	Реконструкція квартири №25 під торгово-офісне приміщення.	Проект
3	Продовольчий магазин.	Існ
4	Заклад медичної косметології.	Існ
5	Багатоквартирний житловий будинок.	Існ
6	Землі комунальної власності для обслуговування котельні.	Існ

Основні техніко-економічні показники:

Ділянка 1	
1.Площа ділянки охопленої ДПТ	0.013 га - 100%
2.Загальна площа забудови (реконструкція забудови)	32.1 м² - 25%
Ділянка 2	
1.Площа ділянки охопленої ДПТ	0.013 га - 100%
2.Загальна площа забудови (реконструкція забудови)	54.7 м² - 42%

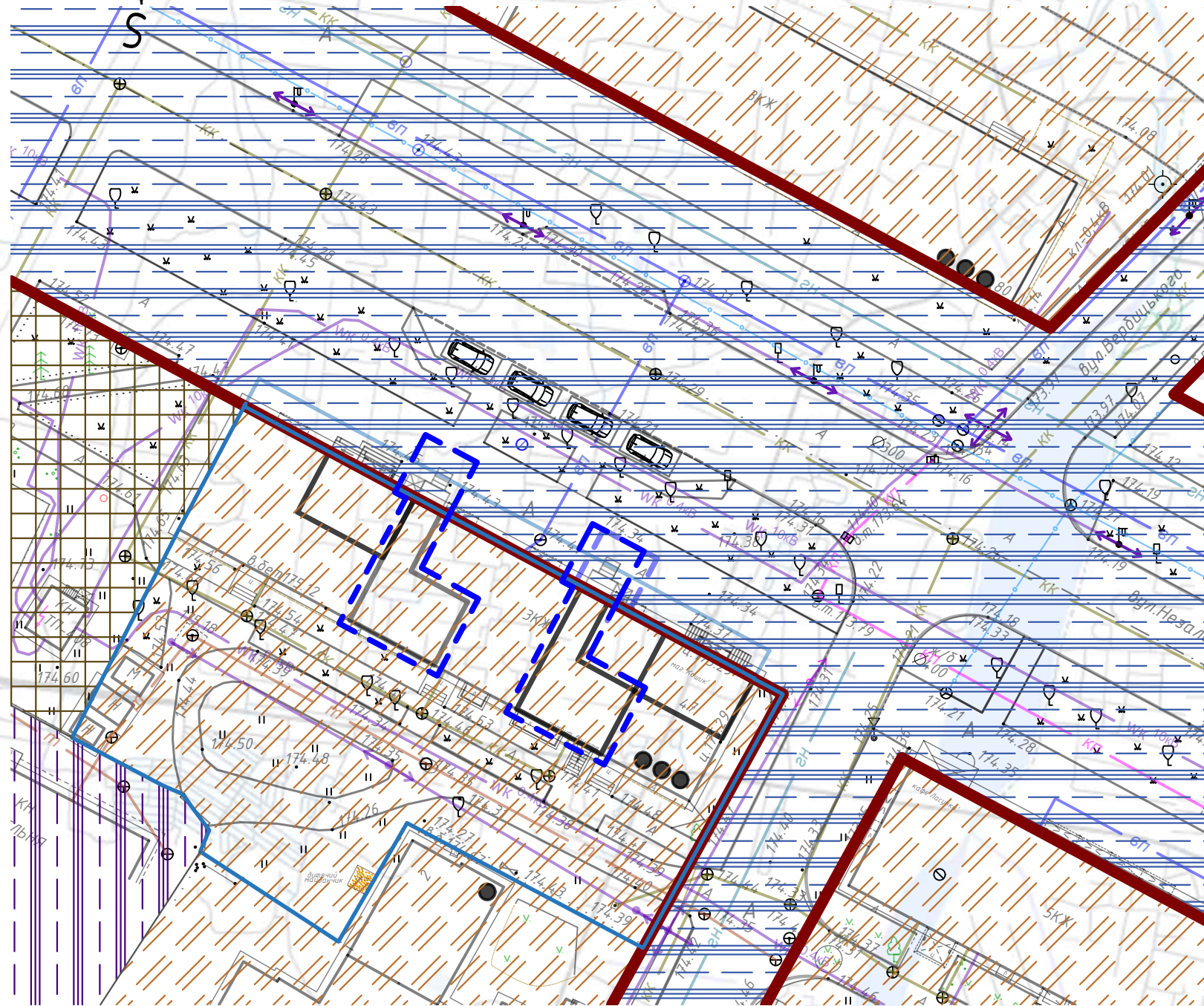
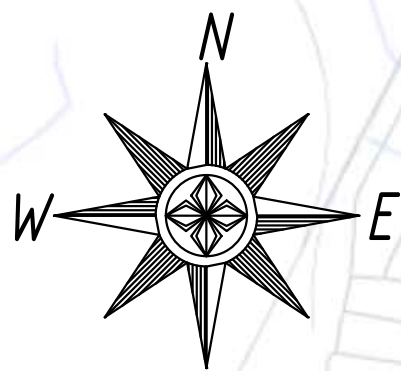


Охоронні зони інженерних мереж - дотримуються згідно чинних будівельних норм для проектування. Інженерні мережі, що знаходяться в межах проектних будівель і споруд об'єкту містобудування підлягають перенесенню відповідно до ТУ, наданих у вихідних даних для проектування на стадії робочого проекту. Увага! Інженерні мережі нанесено схематично. При виконанні земляних і ін. будівельних робіт - обов'язково викликати спеціаліста-інженера відповідної служби-власника даних інженерних мереж!!!



005 / 0225 - ДПТ					
Детальний план території реконструкції забудови на вулиці Незалежності, 47 в місті Ковелі Волинської області					
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата
Директор	Дубина				
Н. контр.	Коренга				
ГАП	Новосад				
Перевірив	Дубина				
Виконав	Рабко				
Проектний план та схема проектних обмежень у використанні земель М 1:500.				ПП	«Ковелькомунпроект»

План функціонального зонування території М 1:500.



Умовні позначення

Існуючі Проектні

- Території, що охоплена ДПТ
- Межа користування земельної ділянки згідно одмірних планів Центру ДЗК
- Червона лінія
- Територія транспортної інфраструктури
- Територія житлової багатоквартирної забудови
- Територія комунальних об'єктів

Функціональне призначення земельної ділянки – це вид використання земельної ділянки, визначений містобудівною документацією. У документах на земельну ділянку воно не зазначається. Функціональне призначення території повинно встановлюватись планом зонування або детальним планом території. Але оскільки не в усіх населених пунктах такі плани розроблено і затверджено, то часто функціональне призначення земельної ділянки визначається згідно з генеральним планом.

005 / 0225 – ДПТ

Детальний план території реконструкції забудови на вулиці Незалежності, 47 в місті Ковелі Волинської області

Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	Стадія	Аркуш	Аркушів
Директор	Дубина					П	5	9
Н. контр.	Коренга							
ГАП	Новосад							
Перевірів	Дубина							
Виконав	Рабко							
План функціонального зонування території М 1:500.							ПП «Ковелькомунпроект»	

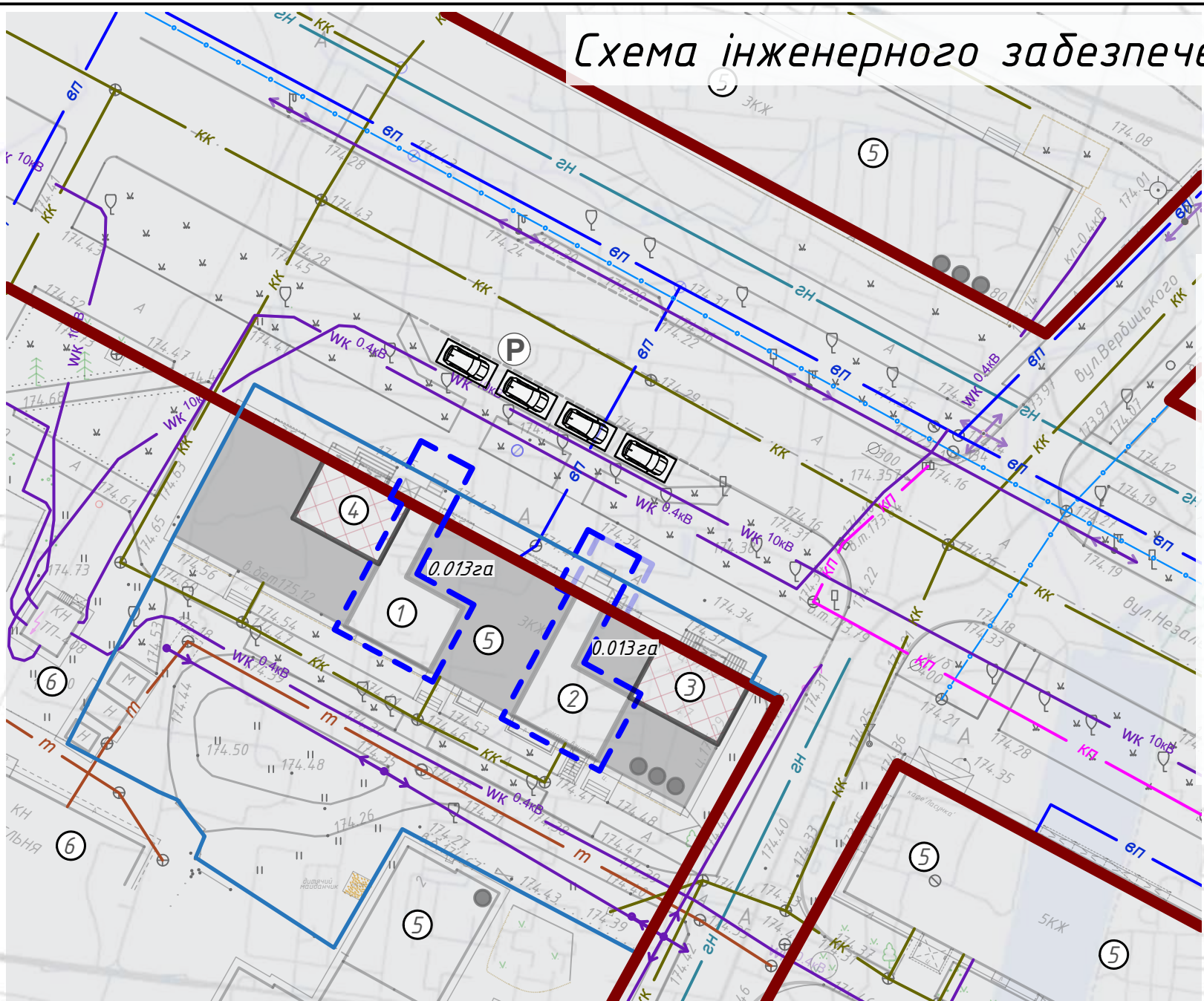
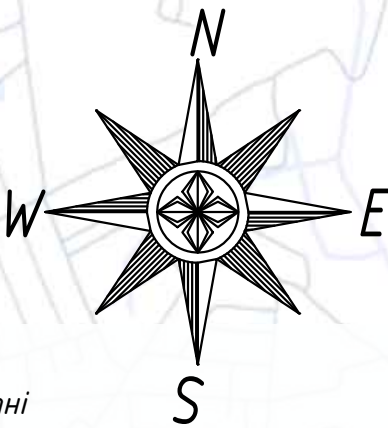
Існуючі		Проектні	
	Території, що охоплена ДПТ		Повітряна лінія електропередачі
	Межа користування земельної ділянки згідно одмірних планів Центру ДЗК		Кабельна лінія електропередачі
	Червона лінія		Самопливна побудова каналізаційна мережа
	Житловий будинок		Газопровід низького тиску
	Громадське приміщення (рекон)		Кабельна лінія електрозв'язку
	Місце зберігання автотранспорту		Мережа господарсько-питного водопроводу
	Поверховість будівлі		Теплова мережа
	Площа території на яку розробляється ДПТ, га		Мощення тротуарів і доріжок бетонною плиткою (ФЕМ)
	Озеленення		Пріїзна частина з твердим покриттям (асфальтобетонне покриття)
	Основний шлях руху пішоходів		Напрямок руху автомобільного транспорту

№	Найменування	Примітки
1	Реконструкція квартири №14 під торгово-офісне приміщення.	Проект
2	Реконструкція квартири №25 під торгово-офісне приміщення.	Проект
3	Продовольчий магазин.	Існ
4	Заклад медичної косметології.	Існ
5	Багатоквартирний житловий будинок.	Існ
6	Землі комунальної власності для обслуговування котельні.	Існ

Проекти окремих вулиць, доріг, площ і розташованих на них штучних споруд повинні мати рішення з їх облаштування технічними засобами організації дорожнього руху, які забезпечували б регульований, безпечний та зручний рух пішоходів, велосипедистів та транспортних засобів (у тому числі маршрутних транспортних засобів), простоту візуального орієнтування учасників дорожнього руху і своєчасне сприйняття ними інформації про умови дорожнього руху. Проекти окремих вулиць, доріг, площ населених пунктів мають розроблятися з урахуванням рішень генеральних планів населених пунктів, детальних планів території, комплексних схем транспорту.

						005 / 0225 - ДПТ			
						Детальний план території реконструкції забудови на вулиці Незалежності, 47 в місті Ковелі Волинської області			
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата		Стадія	Аркуш	Аркушів
Директор	Дубина								
Н. контр.	Коренга						П	6	9
ГАП	Новосад								
Перевірів	Дубина					Схема транспортної мобільності та інфраструктури М 1:500.	ПП «Ковелькомунпроект»		
Виконав	Радко								

Схема інженерного забезпечення території М 1:500.



Умовні позначення

Існуючі Проектні		Існуючі Проектні	
	Території, що охоплена ДПТ		Повітряна лінія електропередачі
	Межа користування земельної ділянки згідно одмірних планів Центру ДЗК		Кабельна лінія електропередачі
	Червона лінія		Самопливна побутова каналізаційна мережа
	Житловий будинок		Газопровід низького тиску
	Громадське приміщення (рекон)		Кабельна лінія електрозв'язку
	Місце зберігання автотранспорту		Мережа господарсько-питного водопроводу
	Поверховість будівлі		Теплова мережа
	Площа території на яку розробляється ДПТ, га		

Експлікація будівель і споруд

№	Найменування	Примітки
1	Реконструкція квартири №14 під торгово-офісне приміщення.	Проект
2	Реконструкція квартири №25 під торгово-офісне приміщення.	Проект
3	Продовольчий магазин.	Існ
4	Заклад медичної косметології.	Існ
5	Багатоквартирний житловий будинок.	Існ
6	Землі комунальної власності для обслуговування котельні.	Існ

Відстані між сусідніми підземними інженерними мережами

Інженерні мережі	Кабелі силових всіх напруг	Газопровід низького тиску	Самопливна каналізаційна побутова мережа	Мережа господарсько-питного водопроводу	Теплова мережа
Кабелі силових всіх напруг	2м	1м	0.5м	0.5м	2м
Газопровід низького тиску	1м	0.5м	1м	1м	2м
Самопливна каналізаційна побутова мережа	0.5м	1м	0.4м	Див. примітка 1	1м
Мережа господарсько-питного водопроводу	0.5м	1м	Див. примітка 1	Див. примітка 2	1.5м

Охоронна зона повітряних ліній електропередач ПЛ 0.4 кВ - по 2.0 м в кожен бік від крайнього проводу лінії. Всі розміри дані в метрах.

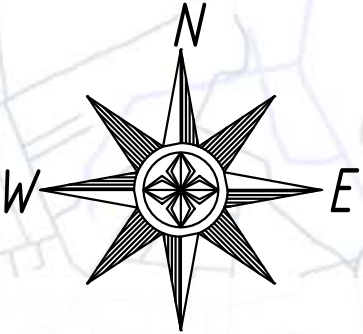
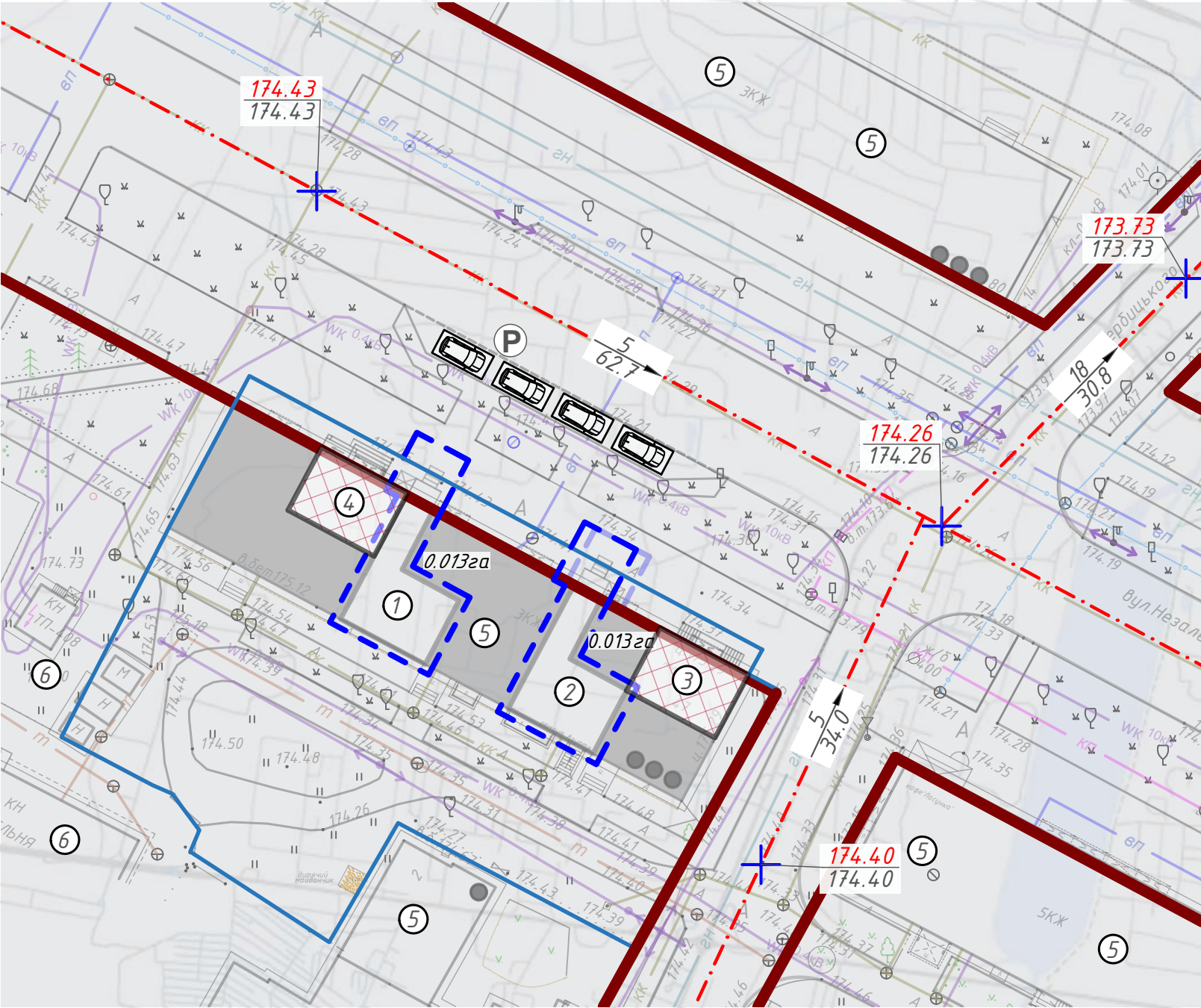
Примітка 1
Відстані від побутової каналізації до господарсько-питного водопроводу слід приймати: до водопроводу із залізобетонних труб - 5м; до водопроводу з чавунних труб діаметром до 20 мм - 1.5 м; діаметром понад 200 мм - 3 м; до водопроводу із пластмасових труб - 1.5 м.
Примітка 2
При паралельному прокладанні декількох ліній водопроводів відстань між ними слід приймати від технічних та інженерно-геологічних умов відповідно до норм з водопостачання.

005 / 0225 - ДПТ

Детальний план території реконструкції забудови на вулиці Незалежності, 47 в місті Ковелі Волинської області

Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата			
Директор	Дубина					Схема інженерного забезпечення території М 1:500.	Стадія	Аркуш
Н. контр.	Коренга						П	7
ГАП	Новосад						Аркушів	9
Перевірив	Дубина					Схема інженерного забезпечення території М 1:500.	ПП «Ковелькомунпроект»	
Виконав	Рабко							

Схема інженерної підготовки, благоустрою території та вертикального планування М 1:500.



Умовні позначення

Існуючі		Проектні	
	Території, що охоплена ДПТ		Повітряна лінія електропередачі
	Межа користування земельної ділянки згідно одмірних планів Центру ДЗК		Кабельна лінія електропередачі
	Червона лінія		Самопливна побутова каналізаційна мережа
	Житловий будинок		Газопровід низького тиску
	Громадське приміщення (рекон)		Кабельна лінія електрозв'язку
	Місце зберігання автотранспорту		Мережа господарсько-питного водопроводу
	Поверховість будівлі		Теплова мережа
	Площа території на яку розробляється ДПТ, га		Озеленення
	Ухил % Напрямок ухилу Відстань, м		Проектна позначка висоти Натурна позначка висоти %
	Характерні точки перегину та зміни напрямку по осях доріг, вулиць, проїздів, закінчення осей		

Експлікація будівель і споруд

№	Найменування	Примітки
1	Реконструкція квартири №14 під торгово-офісне приміщення.	Проект
2	Реконструкція квартири №25 під торгово-офісне приміщення.	Проект
3	Продовольчий магазин.	Існ
4	Заклад медичної косметології.	Існ
5	Багатоквартирний житловий будинок.	Існ
6	Землі комунальної власності для обслуговування котельні.	Існ

- План організації рельєфу виконаний в проектних точках.
- План організації рельєфу виконаний з максимальним врахуванням існуючого рельєфу. 3. При розплануванні ділянки під газон, ґрунт не досипається до проектної відмітки на глибину рослинного шару, що становить 0,15м.
- Відвід поверхневих вод здійснюється організовано: від стін будівель по вимощенню, на тротуари та майданчики, по існуючих: вулицях (дорогах), проїздах (провулках), у зливодприймачі з подальшим очищенням бензомасловловлювачами – на очисні споруди поверхневих стоків міста Ковеля.
- У понижених місцях на тротуарах, доріжках та майданчиках передбачити розриви у бордюрних каменях від відводу зливових вод на газони, зелені зони та по існуючому рельєфу.
- Мінімальний ухил покриття машиномісць автостоянки приймається – 0,5% (але не більше, ніж 1% – у повздовжньому напрямку для постановки авто і не більше 4% у поперечному).
- Висоту бордюрних каменів по краях пішохідних на території, яка підлягає благоустрою, рекомендується приймати 2,5 см, але не більше 4 см.

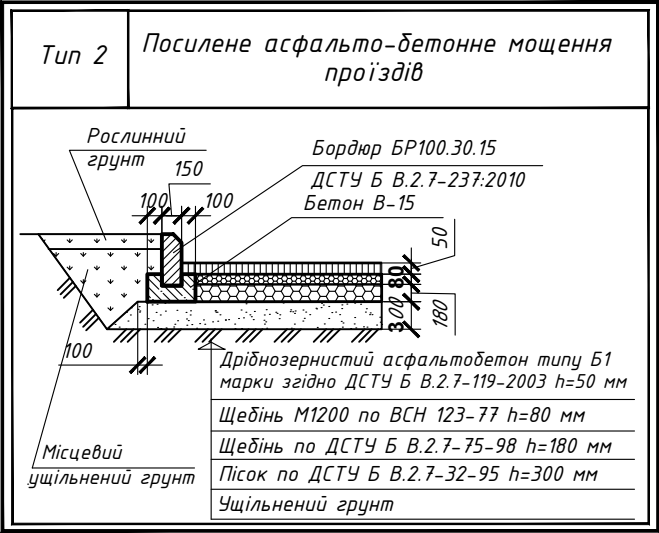
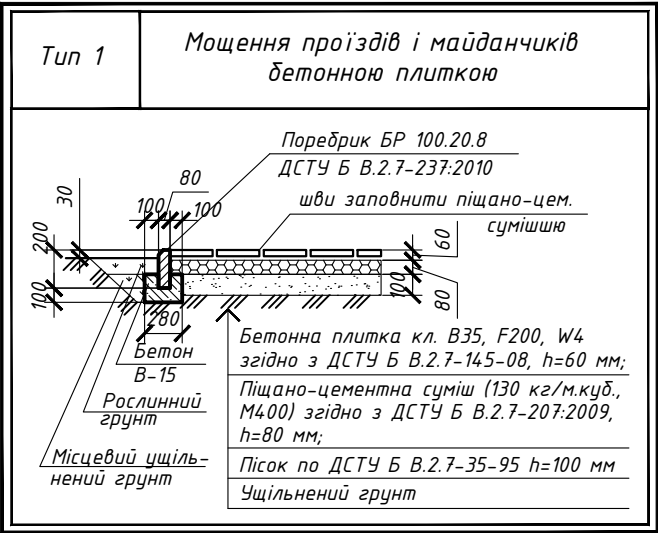
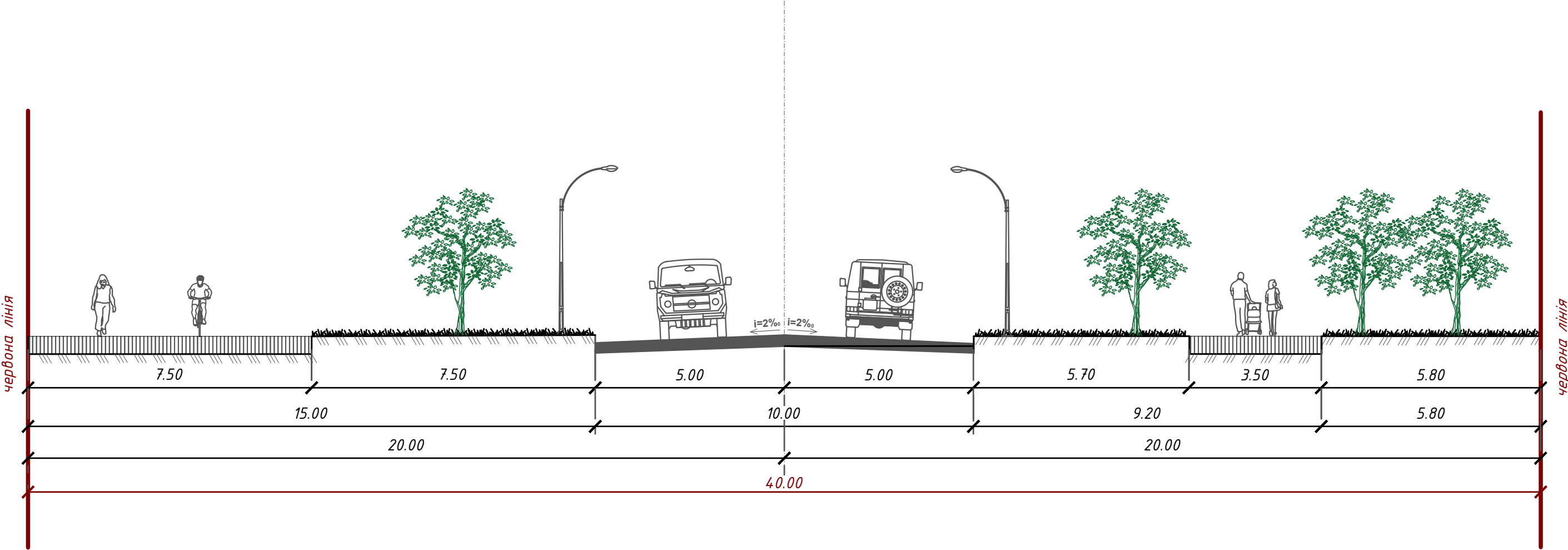
005 / 0225 – ДПТ

Детальний план території реконструкції забудови на вулиці Незалежності, 47 в місті Ковелі Волинської області

						005 / 0225 - ДПТ			
						Детальний план території реконструкції забудови на вулиці Незалежності, 47 в місті Ковелі Волинської області			
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата		Стадія	Аркуш	Аркушів
Директор	Дубина						П	8	9
Н. контр.	Коренга								
ГАП	Новосад								
Перевірив	Дубина								
Виконав	Радко					Схема інженерної підготовки, благоустрою території та вертикального планування М 1:500.	ПП «Ковелькомунпроект»		

Креслення поперечних профілів вулиць. Деталі дорожнього мощення.

Поперечний профіль №1 магістральної вулиці (вул. Незалежності).



						005 / 0225 - ДПТ		
						Детальний план території реконструкції забудови на вулиці Незалежності, 47 в місті Ковелі Волинської області		
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата		Стадія	Аркуш
Директор	Дубина						П	9
Н. контр.	Коренга							9
ГАП	Новосад							
Перевірив	Дубина					Креслення поперечних профілів вулиць. Деталі дорожнього мощення.		
Виконав	Рабко							
						ПП «Ковелькомунпроект»		

ЗМІСТ

I КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ	9
1. Просторово-планувальна організація території	9
1.1. Ситуаційний план	9
1.2. Планувальний каркас та система розселення	10
2. Землеустрій та землекористування.....	11
2.1. Сучасне використання земель.....	11
3. Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території	11
4. Обмеження у використанні земельних ділянок	11
5. Забудова території та господарська діяльність.....	12
5.1. Розміщення житлового фонду.....	12
5.2. Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів.....	12
5.3. Розміщення виробничих об'єктів.....	12
5.4. Збереження традиційного середовища	13
6. Обслуговування населення	13
7. Транспортна мобільність та інфраструктура.....	13
7.1. Транспортні зв'язки та транспортний попит.....	13
7.2. Організація зовнішнього транспортного сполучення	13
7.3. Дорожньо-транспортна інфраструктура.....	13
7.4. Організація громадського транспорту.....	14
7.5. Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури	14
7.6. Організація паркувального простору	14
8. Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації	14
8.1. Водопостачання та водовідведення.....	14
8.2. Електропостачання.....	15
8.3. Газопостачання	15
8.4. Теплопостачання	15
8.5. Трубопровідний транспорт.....	15
8.6. Телекомунікаційні мережі та об'єкти.....	15
9. Підготовка та благоустрій території.....	15
9.1. Інженерна підготовка і захист території.....	15
9.2. Благоустрій території.....	16
9.3. Використання підземного простору.....	16

9.4. Поводження з відходами	16
II МОДЕЛЬ РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУВАННЯ У	
ДОВГОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ	16
III ОБГРУНТУВАННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ.....	17
10. Просторово-планувальна організація території	17
10.1. Ситуаційний план	17
10.2. Планувальний каркас та система розселення.....	17
11. Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території	18
12. Обмеження у використанні земельних ділянок	18
12.1. Проектні обмеження у використанні земельних ділянок.....	18
12.2. Встановлені обмеження у використанні земельних ділянок.....	18
13. Функціональне зонування території детального планування	18
14. Забудова території 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	21
16.4. Організація паркувального простору	21
17. Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та	
телекомунікації	21
17.1. Водопостачання та водовідведення.....	21
17.2. Електропостачання.....	21
17.3. Газопостачання	21
17.4. Теплопостачання	22
17.5. Трубопровідний транспорт.....	22
17.6. Телекомунікаційні мережі та об'єкти.....	22
18. Інженерна підготовка та благоустрій території	22
18.1. Інженерна підготовка і захист території.....	22
18.2. Благоустрій території.....	22

18.3. Використання підземного простору.....	22
18.4. Поводження з відходами	23
19. Землеустрій та землекористування.....	24
19.1. Землевпорядні заходи перспективного використання земель.....	24
19.2. Формування земельних ділянок	24
19.3. Реєстрація земельних ділянок.....	24
20. План реалізації містобудівної документації.....	24
20.1. Перелік проектних рішень містобудівної документації.....	24
20.2. Перелік видів містобудівної документації, пов'язаної з територією розроблення детального плану.....	29
20.3. Перелік відповідності містобудівної документації.....	29
20.4. Перелік врахованих положень наявних документів стратегічного планування	29
20.5. Перелік врахованих положень історико-архітектурного опорного плану ..	30
20.6. Перелік врахованих матеріалів	30

						005/0225 - 3	Арк. 8
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

І КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ

1. Просторово-планувальна організація території

1.1. Ситуаційний план

Ділянки, які визначені для реконструкції забудови знаходиться у місті Ковелі, Волинської області. Території проектування знаходиться у центральній частині міста. Багатоповерхова житлова забудова зосереджена уздовж вулиці Незалежності. З півночі місто Ковель обмежене лугами і болотами, а з півдня до нього примикають піщовики та ліси.

Ділянки проектування знаходяться у центральній частині міста по магістральній вулиці Незалежності, яка виконує роль сучасного центру міста. Більша частина навколишніх ділянок сформовані та відносяться до територій комунальної та приватної власності, землі житлової та громадської забудови.

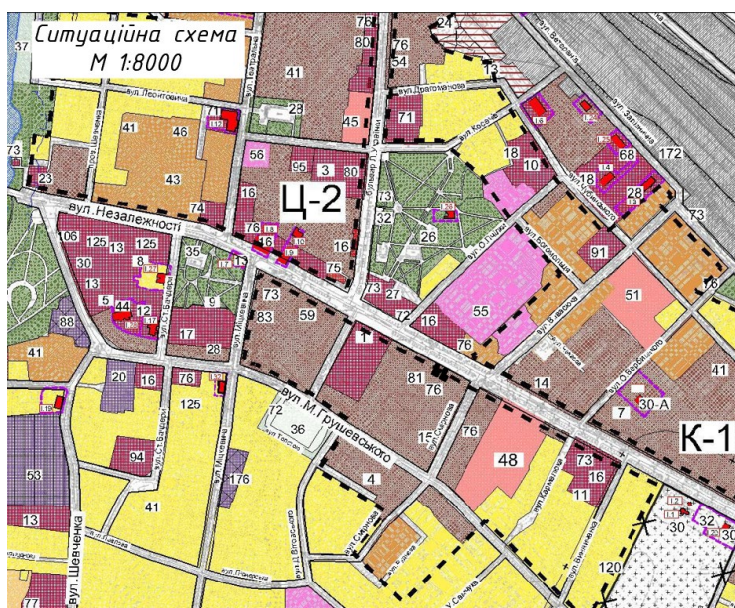
Мережі загальнодержавних, регіональних комунікацій і споруд, розташованих в межах території детального планування, що впливають на її розвиток - відсутні. Місцеві інженерні лінійні комунікації: газопровід низького тиску, кабельна лінія електропередач, повітряна лінія електропередач, кабельна лінія зв'язку, мережа господарсько-питного водопроводу, самотісна побутова каналізаційна мережа та теплова мережа знаходяться за межами ДПТ.

Визначені ДПТ території безпосередньо межують:

- **з Півночі** – вулиця магістрального значення Незалежності, 40.0 м у червоних лініях (громадський центр);
- **з Півдня** –прибудинкова територія житлового багатоквартирного будинку (вул. Незалежності, 47), землі для будівництва і обслуговування житлових будинків, господарських будівель і споруд;
- **із Заходу** – земельна ділянка 0710400000:02:011:0026 комунальної власності площею 1.5094 га, 03.02 Для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти, землі житлової та громадської забудови;
- **зі Сходу** – житлова вулиця Устима Кармелюка, 12.0 м у червоних лініях, багатоквартирна житлова забудова комунальної власності та

						005/0225 - 3	Арк. 9
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

землі державної власності для розміщення адміністративно-господарських будівель .



1.2. Планувальний каркас та система розселення

Ділянки, які розглядаються детальним планом, розташовані у центральній частині міста. Згідно генерального плану міста Ковеля функціональне призначення ділянок –території житлової багатоповерхової забудови.

Території, які розглядаються ДПТ прилеглі до магістральної вулиці Незалежності. Центральна частина міста, де розташована територія ДПТ, забудована, в основному, багатоповерховим житловим фондом. В межах основних структурно – планувальних елементів міста розташовані території, в яких

						005/0225 - 3	Арк. 10
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

зконцентровані основні об'єкти установ культурно - побутового, адміністративного та торгового призначення загальноміського значення, які формують громадський центр міста.

2. Землеустрій та землекористування

2.1. Сучасне використання земель

Земельна ділянка кадастровий номер - 0710400000:02:011:0028, площа – 0.1703 га, власність - комунальна, використання - для обслуговування багатоквартирного житлового будинку, призначення - 02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку, категорія - землі житлової та громадської забудови, адреса - Волинська область, м. Ковель, вулиця Незалежності, 47. Детальним планом розглядається ділянка в умовних межах проектування: квартира 14 для проведення реконструкції під торгово-офісні приміщення.

3. Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території

Механічний склад ґрунтів сприятливий для усіх видів капітального будівництва.

У межах території проектування особливо цінні землі відсутні (відповідно до ст. 150 Земельного кодексу України).

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.

4. Обмеження у використанні земельних ділянок

На території проектування відсутні обмеження.

Місцеві інженерні мережі розташовані по проїжджим частинам, тротуарам та озелененням. Відстані між сусідніми інженерними мережами внесені до Таблиця 1.

Таблиця 1.

						005/0225 - 3	Арк. 11
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

Відстані між сусідніми підземними інженерними мережами

Інженерні мережі	Кабелі силових всіх напруг	Газопровід низького тиску	Самопливна калізаційна побутова мережа	Мережа госпо-дарського-питного водопроводу	Теплова мережа
Кабелі силових всіх напруг	2м	1м	0.5м	0.5м	2м
Газопровід низького тиску	1м	0.5м	1м	1м	2м
Самопливна калізаційна побутова мережа	0.5м	1м	0.4м	Див. примітка 1	1м
Мережа госпо-дарського-питного водопроводу	0.5м	1м	Див. примітка 1	Див. примітка 2	1.5м

Охоронна зона повітряних ліній електропередач ПЛ 0.4 кВ - по 2.0 м в кожен бік від крайнього проводу лінії. Всі розміри дані в метрах.

Примітка 1

Відстані від побутової каналізації до господарсько-питного водопроводу слід приймати: до водопроводу із залізобетонних труб - 5м; до водопроводу з чавунних труб діаметром до 20 мм - 1.5 м; діаметром понад 200 мм - 3 м; до водопроводу із пластмасових труб - 1.5 м.

Примітка 2

При паралельному прокладанні декількох ліній водопроводів відстань між ними слід приймати від технічних та інженерно-геологічних умов відповідно до норм з водопостачання.

5. Забудова території та господарська діяльність

5.1. Розміщення житлового фонду

Території проектування (квартири) знаходяться у багатоквартирному житловому будинку. Територія ДПТ межує та знаходиться у зоні багатоквартирної житлової забудови згідно генерального плану міста Ковель

5.2. Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів

У межах проектування існуючі ділові центри, технопарки, технополіси та інші інноваційні об'єкти відсутні.

5.3. Розміщення виробничих об'єктів

У межах проекту існуючі виробничі об'єкти відсутні.

						005/0225 - 3	Арк. 12
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

5.4. Збереження традиційного середовища

Існуючі об'єкти культурної спадщини у межах проектування відсутні.

6. Обслуговування населення

На території, визначеній детальним планом, відсутні заклади обслуговування населення. Територія ДПТ розташована у центральній частині міста, де сконцентровані основні об'єкти установ культурно - побутового, адміністративного та торгового призначення загальноміського значення, які формують громадський центр міста.

7. Транспортна мобільність та інфраструктура

7.1. Транспортні зв'язки та транспортний попит

Визначені ДПТ території знаходяться по вулиці Незалежності на ній проходить міжміський та громадський транспорт. Місто не має чіткої системи транспортних магістралей. Через центральну частину проходить значна частина транзитного вантажного транспорту. У місті Ковелі автодороги проходять територією населеного пункту, в зв'язку з чим поєднуються автотранспортні потоки міждержавні-транзитні, регіональні та внутрішньоміські, що впливає на зниження показників пропускної спроможності та швидкості руху автотранспорту, підвищує аварійність, негативно впливає на безпеку руху пішоходів та ін.

7.2. Організація зовнішнього транспортного сполучення

Території, які розглядаються ДПТ прилеглі до магістральної вулиці Незалежності. Основні міські магістральні вулиці є продовженням підходячих до міста зовнішніх шляхів напрямків на Луцьк, Львів, Любомль, Брест, Камінь-Каширський, які утворюють радіальну планувальну структуру міста. Вздовж південної окраїни міста проходить автомобільна магістраль Київ – Любомль - держкордон

Найближчий до Ковеля аеропорт - міжнародний аеропорт "Львів".

7.3. Дорожньо-транспортна інфраструктура

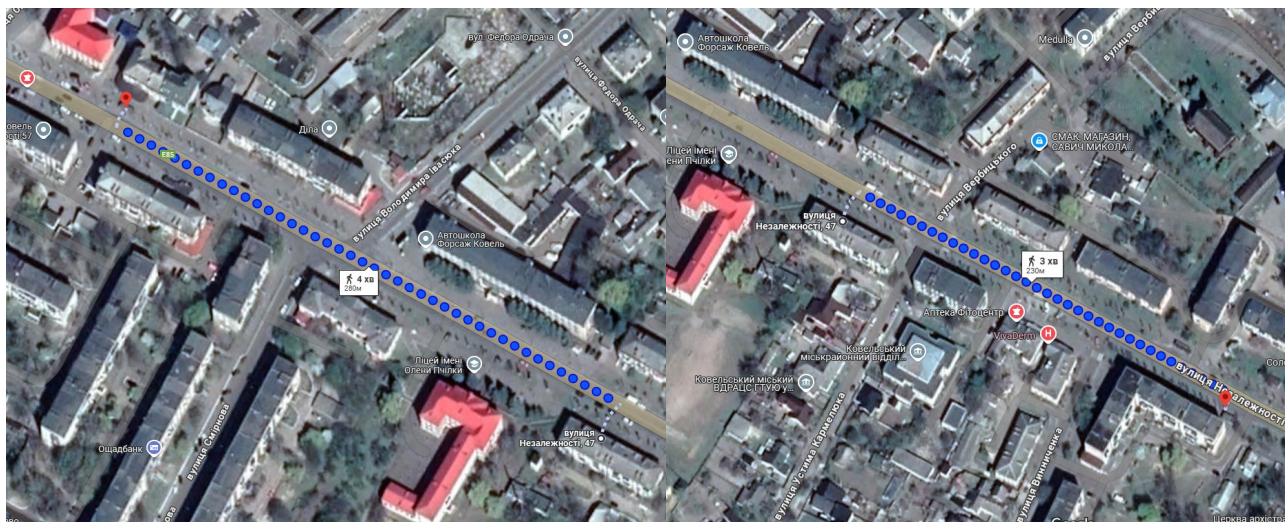
Основний автомобільний транспортний потік проходить вулицею

						005/0225 - 3	Арк. 13
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

Незалежності. Призначення таких вулиць і доріг встановлюють, з огляду на величину і планувальну структуру міста, його зв'язок із приміською зоною, основні види транспорту, інтенсивності й швидкості руху транспортних засобів, пішохідного руху, характеру вуличної забудови, вимоги охорони навколишнього середовища.

7.4. Організація громадського транспорту

Території, які проектуються, знаходяться у пішій доступності (280 м та 230 м) до громадського транспорту у західну та східну частини міста.



Згідно ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій" відстань до зупинки громадського транспорту не повинен перевищувати 500 м – **норму дотримано.**

7.5. Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури

Пішохідні зв'язки та велосипедна інфраструктура забезпечені.

7.6. Організація паркувального простору

Паркувальний простір забезпечений зі північної сторони від об'єкту проектування.

8. Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації

8.1. Водопостачання та водовідведення

Існуючі інженерні мережі водопостачання та водовідведення знаходяться на вулиці Незалежності, Устима Кармелюка та Вербицького.

						005/0225 - 3	Арк. 14
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

8.2. Електропостачання

Повітряна та кабельна лінії електропередач приходять на вулиці Незалежності.

8.3. Газопостачання

Мережа газопроводу низького тиску приходить на вулиці Незалежності на Устима Кармелюка.

8.4. Теплопостачання

Теплова мережа знаходиться з південної сторони на прибудинковій території.

8.5. Трубопровідний транспорт

У межах території проектування мережі трубопровідного транспорту відсутні.

8.6. Телекомунікаційні мережі та об'єкти

Мережі та об'єкти телекомунікацій приходить на вулиці Незалежності.

9. Підготовка та благоустрій території

9.1. Інженерна підготовка і захист території

Топографічні вишукування М 1:500, були виконані ПП «Ковелькомунпроект» у лютому 2025 року.

Система висот – Балтійська.

Система координат – СК63.

В склад заходів по інженерній підготовці території, згідно з характером наміченого використання та планувальної організації території, включені:

-вертикальне планування території;

-поверхневе водовідведення,

що розроблена за принципами максимального збереження існуючого рельєфу місцевості з урахуванням інженерних та архітектурно планувальних вимог.

При розробленні схеми інженерного підготування території за основу було прийнято відмітки існуючої дороги з твердим покриттям.

Рельєф ділянок рівнинний.

						005/0225 - 3	Арк. 15
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

Схемою передбачається:

- максимальне збереження існуючого рельєфу;
- максимальне збереження ґрунтів і деревних насаджень;
- мінімального обсягу земляних робіт;
- збереження й використання ґрунтового шару при насипах;
- забезпечення проектних відміток у точках перехрещення осей проїздів і в характерних місцях;
- створення нормальних умов для руху транспорту та пішоходів.

Червоні вертикальні відмітки земельної ділянки пропонується ув'язати з відмітками суміжних територій і між собою з метою забезпечення відведення атмосферних опадів та запобігти підтопленню.

Водовідведення здійснюється на існуючі дощоприймачі на вулиці Незалежності.

9.2. Благоустрій території

У межах територій проектування присутні елементи озеленення та асфальтобетонне мощення тротуарів.

9.3. Використання підземного простору

На території визначеній ДПТ підземний простір не використовується.

9.4. Поводження з відходами

На даний час визначена проектом територія використовується за призначенням – *територія багатоповерхової забудови*. Відходи від виробництва чи іншої діяльності, які потрібно вивозити спеціалізованим автотранспортом згідно відповідної угоди із спеціалізованою організацією на офіційне місце їх утилізації – відсутні. У місті Ковелі здійснюється сортування та вивезення сміття.

II МОДЕЛЬ РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУВАННЯ У ДОВГОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ

Згідно завдання на проектування модель розвитку території у довгостроковій перспективі не розробляється.

						005/0225 - 3	Арк. 16
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

ІІІ ОБГРУНТУВАННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ

10. Просторово-планувальна організація території

10.1. Ситуаційний план

«Детальний план території реконструкції забудови на вулиці Незалежності, 47 в місті Ковелі Волинської області» розробляється з метою визначення параметрів забудови земельної ділянки на вулиці Незалежності, 47 при проведенні реконструкції квартир №14 та № 25 під торгово-офісні приміщення. Згідно генерального плану міста Ковель, територія за призначення відноситься до території житлової багатоповерхової забудови.

Визначена ДПТ територія безпосередньо межує:

- з Півночі – вулиця магістрального значення Незалежності, 40.0 м у червоних лініях (громадський центр);
- з Півдня –прибудинкова територія житлового багатоквартирного будинку (вул. Незалежності, 47), землі для будівництва і обслуговування житлових будинків, господарських будівель і споруд;
- із Заходу – земельна ділянка 0710400000:02:011:0026 комунальної власності площею 1.5094 га, 03.02 Для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти, землі житлової та громадської забудови;
- зі Сходу – житлова вулиця Устима Кармелюка, 12.0 м у червоних лініях, багатоквартирна житлова забудова комунальної власності та землі державної власності для розміщення адміністративно-господарських будівель .

10.2. Планувальний каркас та система розселення

Площа ділянки 1 під реконструкцію забудови – 0,013 га та ділянки 2 – 0,013 га.

Проектом передбачається реконструкція квартир №14 та №25 під торгово-офісні приміщення на вулиці Незалежності, 47 в місті Ковель Волинської області.

Проектом передбачено:

						005/0225 - 3	Арк. 17
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

- встановлення вхідної площадки 1.50×2.50 м зі сходами (4 шт. розмірами 1.35 м ×40 см);
- влаштування вертикального підйомника.

Площа приміщення квартири № 14 під реконструкцію – 32.1 м².

Площа приміщення квартири № 25 під реконструкцію – 54.7 м².

Планується зберегти існуючу дорожньо-вуличну мережу, максимально зберегти планувальну структуру населеного пункту *в районі визначеної території* в межах м. Ковель Волинської області.

11. Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території

На території, визначеній ДПТ, природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території відсутні.

12. Обмеження у використанні земельних ділянок

12.1. Проектні обмеження у використанні земельних ділянок

На території проектування відсутні проектні обмеження.

12.2. Встановлені обмеження у використанні земельних ділянок

Відповідно до Класифікації обмежень у використанні земель, що можуть встановлюватися комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, детальним планом території затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 2 червня 2021 р. №654.

13. Функціональне зонування території детального планування

Проектний та існуючий код виду функціонального призначення території:
10101.0 – *території житлової багатоквартирної забудови..*

Код згідно з Класифікатором видів цільового використання земельних ділянок:

✓ переважні (основні) види:

- 02.03 *Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку*

						005/0225 - 3	Арк. 18
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

- 02.04 Для будівництва і обслуговування будівель тимчасового проживання
- 02.10 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури
- 08.01 Для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини
 - ✓ супутні види:
- 02.06 Для колективного гаражного будівництва
- 02.09 Для будівництва і обслуговування паркінгів та автостоянок на землях житлової та громадської забудови
- 03.12 Для будівництва та обслуговування будівель закладів комунального обслуговування
- 03.02 Для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти
- 03.03 Для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги
- 03.05 Для будівництва та обслуговування будівель закладів культурно-просвітницького обслуговування
- 04.10 Для збереження та використання пам'яток природи
- 05.01 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)
- 07.02 Для будівництва та обслуговування об'єктів фізичної культури і спорту
- 07.07 Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)
- 03.06 Для будівництва та обслуговування будівель екстериторіальних організацій та органів
- 03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі
- 03.08 Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування
- 03.12 Для будівництва та обслуговування будівель закладів комунального обслуговування
- 03.13 Для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового

						005/0225 - 3	Арк. 19
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

обслуговування

- 03.14 Для розміщення та постійної діяльності органів і підрозділів ДСНС
- 11.04 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)
- 13.01 Для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд телекомунікацій
- 13.03 Для розміщення та експлуатації інших технічних засобів зв'язку
- 14.02 Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної енергії

14. Забудова території та господарська діяльність

14.1. Розміщення житлового фонду

Розміщення житлового фонду не передбачається.

14.2. Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів

Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів не передбачається.

14.3. Розміщення виробничих об'єктів

Розміщення виробничих об'єктів не передбачається.

14.4. Збереження традиційного середовища

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

15. Обслуговування населення

На об'єкті проектування проводиться реконструкція під торгово-офісні приміщення. Ці об'єкти будуть слугувати об'єктами обслуговування населення.

						005/0225 - 3	Арк. 20
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

16. Транспортна мобільність та інфраструктура

16.1. Дорожньо-транспортна інфраструктура

Територія проектування прилегла до магістральної вулиці Незалежності . Вулиця 40 метрів у червоних лініях. Пропонується провести упорядкування благоустрою (мощення) доріжок для пішоходів.

16.2. Організація громадського транспорту

Транспортне обслуговування забезпечуватимуть існуючі автобусні маршрути, які забезпечені нормативним радіусом пішохідної поступності до зупинок громадського транспорту – 500 м. Найближча зупинка за 230 м від території ДПТ.

16.3. Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури

Пішохідні зв'язки та велосипедна інфраструктура забезпечена.

16.4. Організація паркувального простору

Тимчасова стоянка відкритого типу проектується у вигляді кишені 32.50×2.80 на чотири паркомісця розміром 2.30×5.00 м .

17. Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації

17.1. Водопостачання та водовідведення

Торгово-офісні приміщення підключені до існуючих централізованих мереж водопостачання та водовідведення.

17.2. Електропостачання

Торгово-офісні приміщення підключені до існуючої мережі електропостачання.

17.3. Газопостачання

Торгово-офісні приміщення підключені до існуючої мережі газопостачання.

						005/0225 - 3	Арк. 21
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

17.4. Теплопостачання

Торгово-офісні приміщення підключені до централізованого теплопостачання.

17.5. Трубопровідний транспорт

Не передбачено.

17.6. Телекомунікаційні мережі та об'єкти

Не передбачено.

18. Інженерна підготовка та благоустрій території

18.1. Інженерна підготовка і захист території

В склад заходів по інженерній підготовці території, згідно з характером наміченого використання та планувальної організації території, включені:

- вертикальне планування території;
- поверхневе водовідведення.

Схему інженерної підготовки розроблено на топографо-геодезичному планові М1:500 в проектних точках. На схемі приведені напрямки і величини проєктованих ухилів вулиць і проїздів, а також проєктовані та існуючі відмітки по осі проїжджої частини на перехрестях та в місцях основних перегинів поздовжнього профілю. На ділянках із існуючою забудовою збережені існуючі ухили.

Ухили існуючих вулиць залишені без змін, оскільки мають допустимий ухил і сприяють поверхневому стоку.

18.2. Благоустрій території

Благоустрій та озеленення на території проєктування загалом вимагає реорганізації та впорядкування. Територія вільна від цінних зелених насаджень на даний момент (згідно топографічних вишукувань М 1:500).

18.3. Використання підземного простору

Використання підземного простору не передбачається. Найближче укриття розташоване за 87 м від території проєктування найпростіше укриття цивільного захисту м. Ковель, вул. Незалежності, 84, ЦТПЗ10 ПАТ «Укртелеком» .

						005/0225 - 3	Арк. 22
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

18.4. Поводження з відходами

У дворі багатоквартирного житлового будинку розміщений контейнерний майданчиком. У місті Ковелі діє роздільна система вивезення відходів. Роздільне збирання побутових відходів здійснюється їх власниками згідно з методикою роздільного збирання побутових відходів, яка затверджується центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері житлово-комунального господарства. Методика передбачає технологічні схеми зі встановленням від двох до п'яти контейнерів для роздільного збирання твердих побутових відходів. Технологічні схеми роздільного збирання побутових відходів визначаються органами місцевого самоврядування з урахуванням річної норми надання послуг з вивезення побутових відходів, складових, що входять до побутових відходів, потреби у вторинних енергетичних та матеріальних ресурсах, органічних добривах, економічних факторів та інших вимог. Контейнерні майданчики повинні бути віддалені від меж земельних ділянок навчальних та лікувально-профілактичних закладів, стін житлових та громадських будівель і споруд, майданчиків для ігор дітей та відпочинку населення на відстань не менше 20 м. Обов'язковий перелік елементів благоустрою на контейнерному майданчику має включати: тверді види покриття, елементи сполучення поверхні майданчика з прилеглими територіями, контейнери для збирання побутових відходів, освітлювальне обладнання, озеленення. Контейнерні майданчики треба огорожувати з трьох боків. Огорожу контейнерного майданчика виконують із негорючих матеріалів за умови рівномірного влаштування отворів для провітрювання. Висота огорожі має перевищувати висоту контейнерів, встановлених на контейнерному майданчику, не менше ніж на 0,5 м. Виходячи з розмірів контейнерів, величина майданчика прийнята 5,8м x 2,1м.

Великогабаритні та ремонтні відходи у складі побутових відходів мають збиратися окремо від інших видів побутових відходів.

Роздільна система вивезення відходів в м. Ковелі є соціально та суспільно важливим, в ході знижується навантаження на об'єкти видалення та розміщення побутових відходів (полігони), зменшується забруднення та потрапляння шкідливих речовин до навколишнього природного середовища. Вивезення сміття виконується

						005/0225 - 3	Арк. 23
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

згідно графіку укладеного із комунальними службами міста Ковеля.

19. Землеустрій та землекористування

19.1. Землевпорядні заходи перспективного використання земель

Не передбачено.

19.2. Формування земельних ділянок

Не передбачено.

19.3. Реєстрація земельних ділянок

Не передбачено.

20. План реалізації містобудівної документації

20.1. Перелік проектних рішень містобудівної документації

Проект розроблений відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», ДержСанПіН 173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів», ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території» і інших чинних будівельних норм для проектування.

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/%		- Д1 1 - 0.013 га - 100% Д1 2 - 0.013 га - 100%		
- житлова забудова, у тому числі:	га/%				
а) квартали (мікрорайони) садибної забудови	га/%				
б) квартали (мікрорайони) багатоквартирної забудови (з урахуванням гуртожитків)	га/%				

						005/0225 - 3	Арк. 24
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

- ділянки установ і підприємств обслуговування (крім підприємств і установ мікрорайонного значення)	га/%		кв. № 14 - 32.1 м ² кв. № 25 – 54.7 м ²		
- зелені насадження (крім зелених насаджень мікрорайонного значення)	га/%				
- вулиці, площі (крім вулиць мікрорайонного значення)	га/%				
Території (ділянки) забудови іншого призначення (ділової, виробничої, комунально-складської, курортної оздоровчої тощо)	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				

						005/0225 - 3	Арк. 25
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

Вибуття житлового фонду		тис.м2 загальної площі, кількість квартир, кількість садиб				
Житлове будівництво, всього:		тис.м2 загальної площі, кількість квартир, кількість садиб				
у тому числі за видами:						
- садибна забудова (одноквартирна забудова)		тис. м2 загальної площі, кількість садиб				
- багатоквартирна забудова		тис. м2 загальної площі, кількість квартир				
із неї:						
- малоповерхова (1-3 поверхи)		тис. м2 загальної площі, кількість квартир				
- середньоповерхова (4-5 поверхів)		тис. м2 загальної площі, кількість квартир				
- багатоповерхова (6-9 поверхів)		тис. м2 загальної площі, кількість квартир				
- підвищеної поверховості (10-16 поверхів)		тис. м2 загальної площі, кількість квартир				
- висотна (17 поверхів і вище)		тис. м2 загальної площі, кількість квартир				

						005/0225 - 3	Арк. 26
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

Житлове будівництво за рахунок проведення реконструкції існуючої забудови	тис.м2				
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)	м2заг. площі				
Вулично-дорожня мережа та міський пасажирський транспорт					
Протяжність вулично-дорожньої мережі, всього (існуюча, будівництво), у тому числі:	км				
- магістральні вулиці загальноміського значення	м				
- 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/км2				
- магістральної мережі	км/км2				
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:					

						005/0225 - 3	Арк. 27
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

-Спеціально відведені смуги руху маршрутного транспорту	км				
-Швидкісний трамвай	кількість станцій				
-Метрополітен	кількість станцій				
-Міська залізниця	кількість станцій				
Щільність мережі громадського транспорту	км/км2				
Щільність велосипедних доріжок	км/км2				
Гаражі для постійного зберігання легкових втомобілів	маш.- місць				
Гаражі для тимчасового зберігання легкових автомобілів	маш.- місць				
Відкриті автостоянки для постійного (тимчасового) зберігання легкових автомобілів	маш.-місць				
Інженерне обладнання (локальні очисні споруди закритого типу, котельня, ТП, пожезрезервуари, в т.ч. захисні споруди цивільного захисту)	га				
Водопостачання					
Водоспоживання, всього	тис.м3/добу				
Каналізація					
Сумарний об'єм стічних вод	тис.м3/добу				
Електропостачання					
Споживання сумарне	МВт				
у тому числі на комунально-побутові послуги	МВт				
Газопостачання					
Витрати газу, всього	млн.м3/рік				
- у тому числі на комунально-побутові послуги	млн.м3/рік				
Протяжність газових мереж (будівництво, перекладання)	км				
Теплопостачання					
Споживання сумарне	Гкал/год				
Протяжність мереж (будівництво,перекладання)	км				
Інженерна підготовка та благоустрій					

						005/0225 - 3	Арк. 28
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

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				
- у тому числі озеленені	га				

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

- Генеральний план міста Ковель;
- ДПТ, які були розроблені попередньо на суміжних ділянках;
- Кадастрова карта України;

20.3. Перелік відповідності містобудівної документації

Відповідно до діючого генерального плану міста Ковеля функціональне призначення території проектування не змінилося.

20.4. Перелік врахованих положень наявних документів стратегічного планування

- основні рішення по генеральному плану м. Ковеля, розробленого Львівською філією державного проектного інституту «Містопроект» у 1979 р., масштабу 1:10000;
- «План червоних ліній з внесенням змін в окремі розділи генплану м. Ковеля», затверджений рішенням Ковельської міської ради №33/17 від 27.03.2008 року;
- «Проект внесення змін до генерального плану міста Ковель Волинської області», затверджений рішенням Ковельської міської ради № 21/48 від 24 березня 2017 року;
- топографічний план м. Ковеля М1:10000; топографо-геодезичний план фрагменту території масштабу 1:2000.

						005/0225 - 3	Арк. 29
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

20.5. Перелік врахованих положень історико-архітектурного опорного плану

– Опорний план м. Ковеля Волинської області

20.6. Перелік врахованих матеріалів

- ДБН Б.1.1-14:2021 Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні

- ДБН Б.2.2-12:2019 Планування та забудова територій

- ДБН В.1.1-7:2016 Пожежна безпека об'єктів будівництва.

Загальні вимоги

- ДБН Б.2.2-5:2011 Планування та забудова міст, селищ і функціональних територій. Благоустрій територій.

- ДБН В.2.2-40:2018 Інклюзивність будівель і споруд

- ДБН В.2.3-15:2007 Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів

- ДБН Б.2.2-5:2011 Благоустрій територій

- ДБН В.1.2-4:2019 Інженерно-технічні заходи цивільного захисту (цивільної оборони).

- 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.

- ДБН В.2.3-5:2018 Вулиці та дороги населених пунктів

- ДСТУ Б Б.1.1-17:2013 Умовні позначення графічних документів містобудівної документації

- Містобудівний кодекс

- Земельний кодекс

- Кодекс Цивільного захисту

- ЗУ "Про регулювання містобудівної діяльності"

- ЗУ "Про основи містобудування"

- ЗУ "Про благоустрій населених пунктів"

						005/0225 - 3	Арк. 30
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		