

Повідомлення про оприлюднення містобудівної документації
«Детального плану території розміщення кафе на вулиці Південній, 1
в місті Ковелі Волинської області»

Містобудівна документація «Детальний план території розміщення кафе на вулиці Південній, 1 в місті Ковелі Волинської області» розроблена ТОВ «Ковельпроект» на замовлення відділу містобудування та архітектури виконавчого комітету Ковельської міської ради Волинської області на підставі рішення Ковельської міської ради від 24 квітня 2025 року № 62/14 (<https://kowelrada.gov.ua/wp-content/uploads/62-14.zip>).

Детальний план території розроблений з метою: деталізації планувальної структури території, 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 південній частині міста Ковеля і відповідно до генерального плану належить до територій житлової забудови. Проектом уточнюється функціональне призначення та параметри забудови земельної ділянки площею 0,0647 га (кадастровий номер 0710400000:05:040:0019) на вулиці Варшавській, яка перебуває у приватній власності для будівництва кафе - магазину. Проектним рішенням на ділянці пропонується розмістити кафе площею забудови 230,0 кв.м. Також документацією передбачено облаштування зони відпочинку з дитячими та гімнастичними майданчиками та встановлення комплектної трансформаторної підстанції.

Ознайомитися з проектом містобудівної документації можна в приміщенні Ковельської міської ради, за адресою: м. Ковель, вул. Незалежності, 73 з 9 квітня 2026 року по 11 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:

- громадськість;
- 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 9 квітня 2026 року по 11 травня 2026 року включно. Пропозиції, подані після встановленого строку, не розглядаються. Остання дата прийняття пропозицій (зауважень) 11 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



КОВЕЛЬСЬКА МІСЬКА РАДА ВОЛИНСЬКОЇ ОБЛАСТІ

РІШЕННЯ

24.04.2025

м.Ковель

№ 62/14

Про дозвіл на розроблення детального плану території розміщення кафе на вулиці Південній, 1 в місті Ковелі

Керуючись п.42 ч.1 ст.26, ч.1,5 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 проектів 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 Дідицького Романа Володимировича, з метою уточнення планувальної структури та параметрів забудови земельної ділянки площею 0,0647 га (кадастровий номер 0710400000:05:040:0019), яка перебуває у приватній власності для будівництва кафе - магазину, міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Дозволити розробити детальний план території розміщення кафе на вулиці Південній, 1 в місті Ковелі Волинської області.
2. Підготовчі процедури розроблення містобудівної документації «Детальний план території розміщення кафе на вулиці Південній, 1 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 рішення “Про затвердження детального плану території розміщення кафе на вулиці Південній, 1 в місті Ковелі Волинської області”.

5. Дідицькому Р. 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 розміщення кафе на вулиці Південній, 1 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	08.05.25	15	28.05.25
2	Отримання доступу до всіх чинних кадастрів та реєстрів	16.05.25	10	29.05.25
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.	08.05.25	15	28.05.25
4	Визначення розробника містобудівної документації	03.06.25	10	16.06. 25

Начальник відділу
містобудування та архітектури

Людмила МУРАЙ

Пропозиції щодо переліку та значень індикаторів розвитку
містобудівної документації «Детальний план території розміщення
кафе на вулиці Південній, 1 в місті Ковелі Волинської області

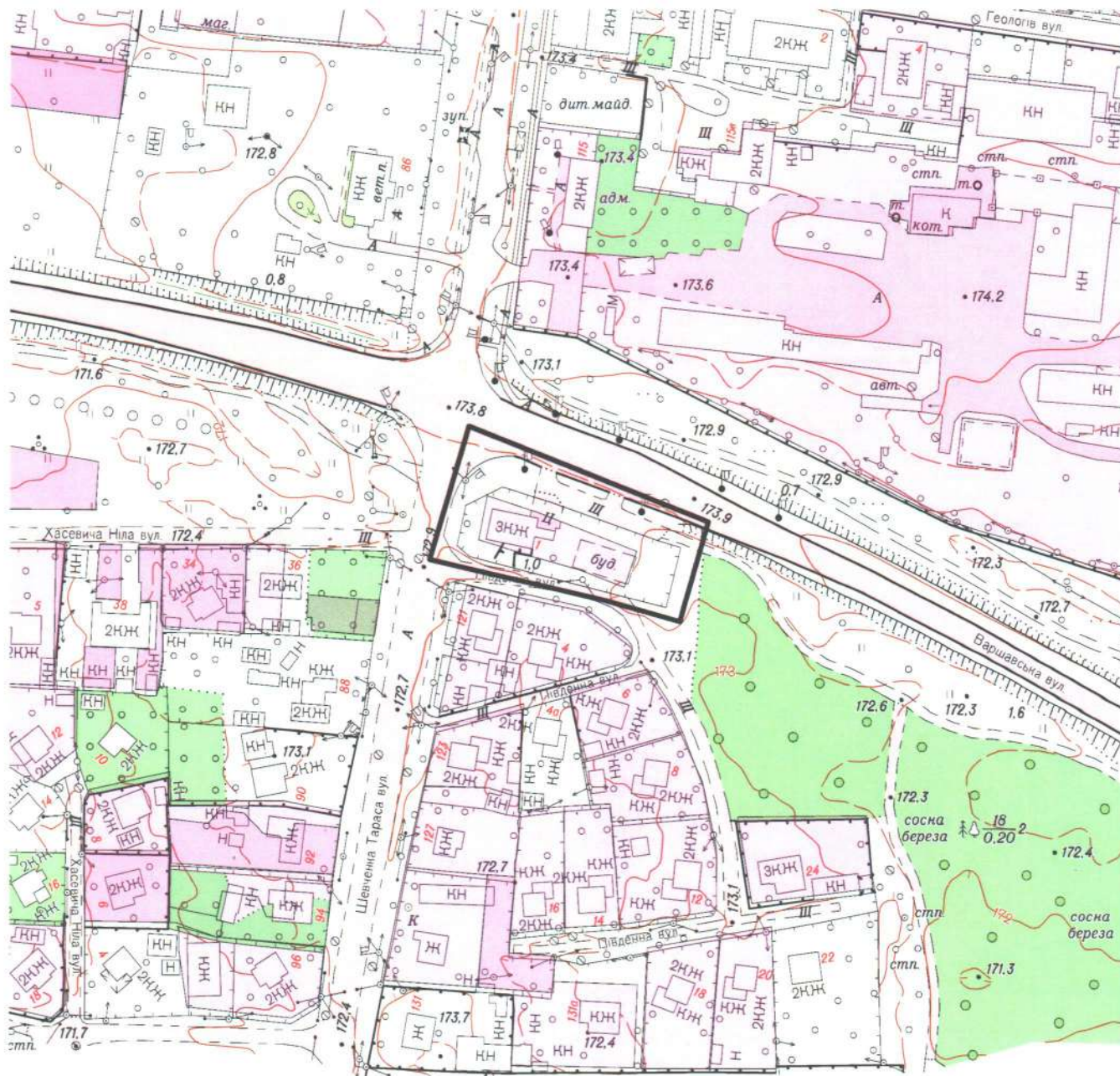
№ з/п	Показники	Одиниці виміру	Стартовий рік (2025)	Бажане значення
1	Земельна ділянка	га	0,0647	0,0647
2	Відсоток забудови земельної ділянки	%	20	50
3	Кількість машино-місць біля кафе	на 100 місць у залі	0	8-10

Начальник відділу
містобудування та архітектури

Людмила МУРАЙ

Схема території, на яку заплановано
розроблення детального плану території розміщення кафе на
вулиці Південній, 1 в місті Ковелі

М 1 : 2000



межа території, на яку заплановано розроблення
детального плану території орієнтовною площею 0,31 га

Начальник відділу
містобудування та архітектури

"07" квітня 2025 року

Людмила МУРАЙ

ПОГОДЖЕНО

Директор ТОВ «Ковельпроект»
(Посада керівника організації-виконавця)

(В. В. Дубина)

(Підпис)
« 24 » листопада 2025 р.

ЗАТВЕРДЖЕНО:

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

(І. Л. Чайка)

(Підпис)
« 24 » листопада 2025 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)
« 24 » листопада 2025 р.

ЗАВДАННЯ

на розроблення проектної містобудівної документації

«Детальний план території розміщення кафе на вулиці Південній, 1

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 (ДПТ)
2.	Підстава для проектування	Рішення Ковельської міської ради Волинської області про дозвіл на розроблення детального плану території розміщення кафе на вулиці Південній, 1 в місті Ковелі від 24.04.2025 року, № 62/14 та лист замовлення (відношення) 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 урахуванням тривалості всіх погоджувальних процедур	Строк розроблення містобудівної документації – визначається календарним планом. Терміни розроблення ДПТ можуть коригуватися. Тривалість погоджувальних процедур визначається відповідно до діючого законодавства. Роки реалізації короткострокового періоду: 2026 - 2031 р.р. – до 5-ти років. Роки реалізації середньострокового періоду: 2032 - 2038 р.р. – 6 - 10 років. Роки реалізації довгострокової перспективи: 2039 – до завершення довгострокової перспективи – понад 10 років

5.	Назва території та площа (га) розроблення містобудівної документації	Визначена проектом територія розташована на вулиці на вулиці Південній, 1 в місті Ковелі Волинської області. Територія ДПТ (без зміни цільового призначення земельної ділянки): 0,0647 га, 0710400000:05:040:0019:03.07, приватної власності, категорія земель житлової та громадської забудови комерційного використання.
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 розміщення кафе на вулиці Південній, 1 в місті Ковелі Волинської області М1:2000. - Топографо-геодезичний план М1:500.
7.	Опис меж території розроблення містобудівної документації	з Півночі – землі загального користування (вулиця Варшавська (50,0 м)); із Заходу – землі загального користування (вулиця Тараса Шевченка (27,0 м)); існуюча малоповерхова садибна індивідуальна житлова забудова вулиці; з Півдня – землі загального користування (житлова вулиця Південна (12,0 м)); існуюча малоповерхова садибна індивідуальна житлова забудова вулиці; зі Сходу – землі Ковельської міської ради (озеленені території загального користування, в т.ч. СЗЗ магістральної вулиці).
8.	Перелік земельних ділянок, що підлягають формуванню та реєстрації (у разі необхідності)	Земельні ділянки, що підлягають формуванню та реєстрації <i>даним проектом не передбачаються</i>
9.	Перелік проектних рішень, які необхідно передбачити під час розроблення містобудівної документації	Проектні рішення не повинні суперечити положенням генерального плану населеного пункту та комплексному плану просторового розвитку території громади
10.	Перелік індикаторів розвитку	Згідно додатку 2 до рішення міської ради від 27.03.2025 року, № 61/16 (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 М1:500. 4. Проектний план та схема проектних обмежень у використанні земель М1:500. 5. План функціонального зонування території М1:500. 6. Схема інженерної підготовки та вертикального планування М1:500. Схема транспортної мобільності та інфраструктури М1:500. 7. Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту на мирний та особливий час М1:500. 8. Деталі дорожнього мошення. Об'єми робіт по благоустрою
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	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	Землевпорядну частину розробити відповідно до: <u>Закону України «Про землеустрій»</u> ; <u>Постанови Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2021 року, №926; п. 7.23 та примітки 2 табл. 7.1, ДБН Б.1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні».</u>
16.	Додаткові вимоги:	Немає

Головний архітектор проекту



М. В. Новосад
(Підпис, ім'я, прізвище)

Відомість основних комплектів креслень		
Позначення	Найменування	Примітки
031 / 1 / 0326 - ДПТ	Детальний план території.	

[illegible]

Технічні рішення, які прийняті в кресленнях даного проекту відповідають вимогам екологічних, санітарно-гігієнічних, протипожежних та інших норм і правил, які забезпечують безпечну для життя і здоров'я людей експлуатацію об'єкту при дотриманні заходів, що передбачені графічними матеріалами.

Техніко-економічні показники				
№	Найменування	Один. вим.	Кількість	
			в межах ділянки	за межами ділянки
1	Площа території земельної ділянки, для розміщення кафе на вулиці Південній, 1 в місті Ковелі Волинської області	га	0,0647	100%
2	Площа забудови , у тому числі:	м ²	482,0	
	- будівля готелю	-II-	245,0	
	- кафе	-II-	237,0	
3	Відсоток забудови	%	74,50	
4	Площа озеленення , у тому числі:	м ²	16,0	
	- благоустрій земельної ділянки	-II-	16,0	524,0
5	Відсоток озеленення	%	2,47	
6	Площа мощення , у тому числі:	м ²	149,0	
	- мощення проїздів та майданчиків бетонною плиткою (ФЕМ);	-II-	---	744,0
	- мощення тротуарів, доріжок та майданчиків бетонною плиткою (ФЕМ);	-II-	149,0	1239,0
7	Відсоток мощення	%	23,03	

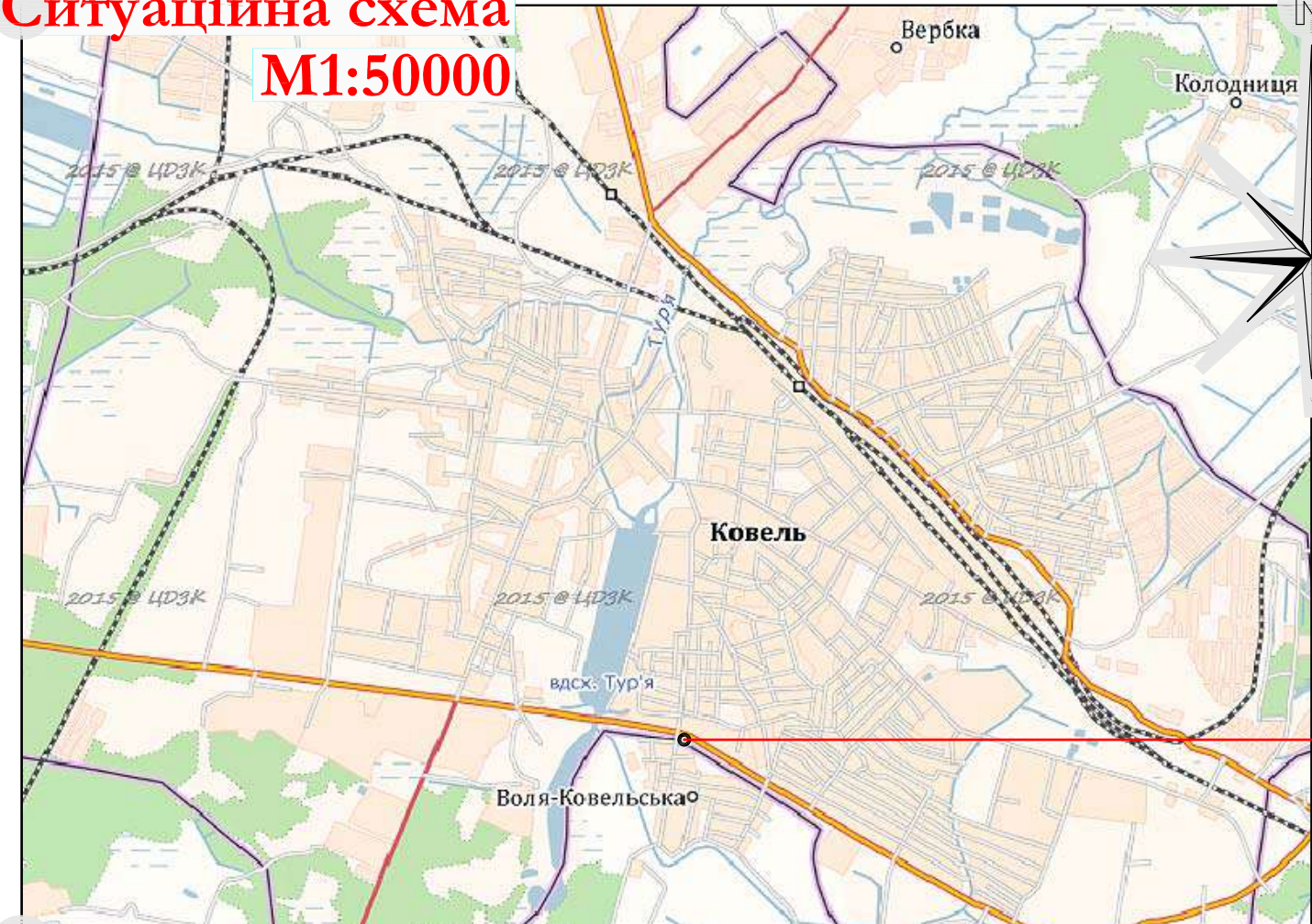
Поз. №1
(ДПТ-6)

$H_{Rp-1} = 175,13$

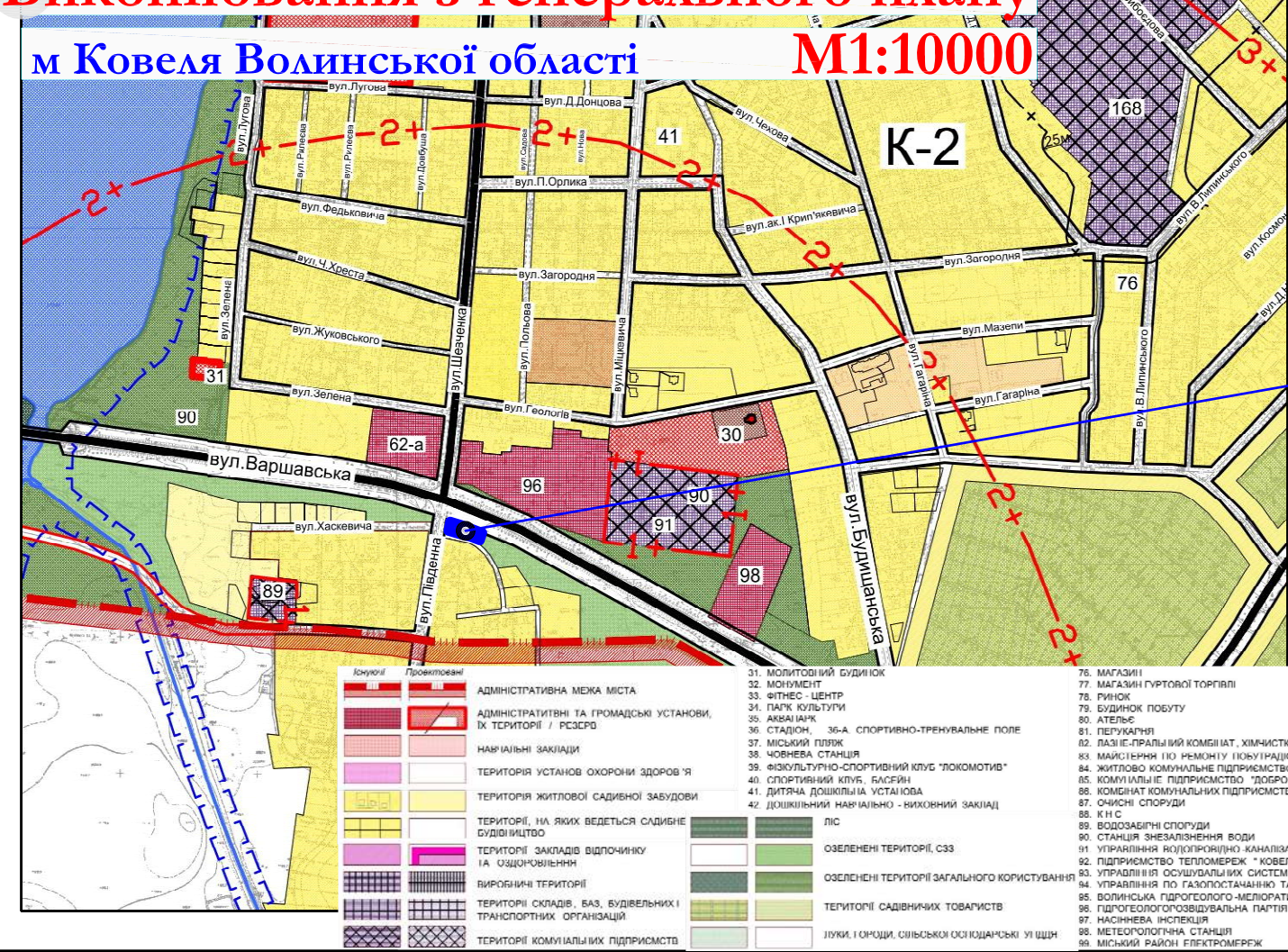
1. Креслення основного комплексу ДПТ розроблені з використанням матеріалів топографічних робіт по складанню топографо-геодезичного плану, виконаних ТОВ «Ковельпроект», м. Ковель, у листопаді 2025 року.
2. Додатково основні техніко-економічні показники дивитись на аркуші 3.
3. Система координат - СК63. Система висот - Балтійська.
4. Всі розміри та відмітки дані в метрах.
5. Даний аркуш дивись разом з аркушами: 3; 4; 6; 8.
6. Робочим репером служить верхній рівень бет. фундаменту нового будівництва готелю, по вулиці Південній, 1, з відміткою Н=175,13 (див. ескіз репера).

						031 / 1 / 0326 - ДПТ			
						«Детальний план території розміщення кафе на вулиці Південній, 1 в місті Ковелі Волинської області»			
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата				
Директор	Дубина					ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ	Стадія	Аркуш	Аркушів
Н. контр.	Коренга						П	1	9
Г А П	Новосад								
Перевірів	Дубина					Загальні дані	ТОВ «Ковельпроект»		
Виконав	Новосад								

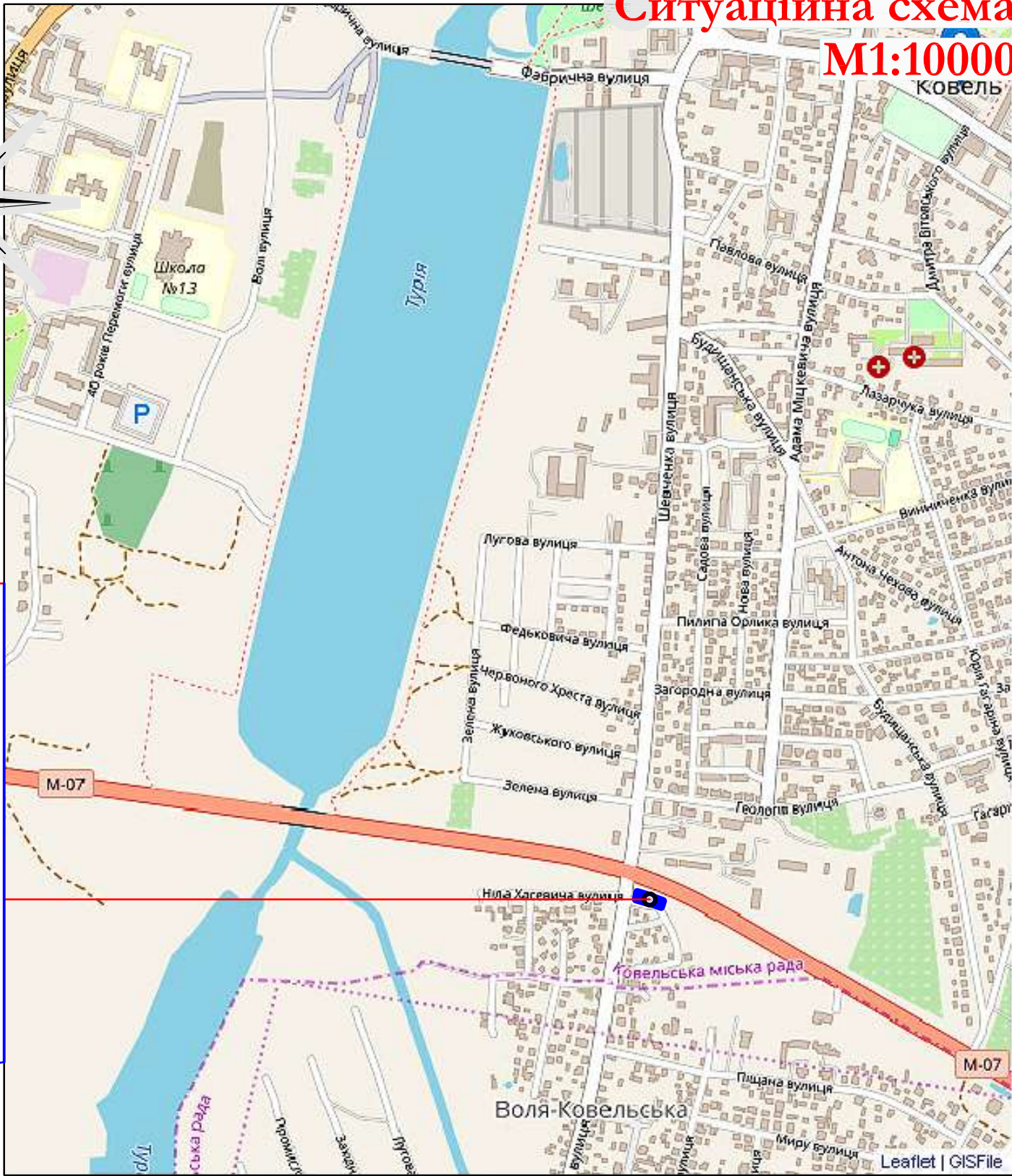
Ситуаційна схема
М1:50000



Викопіювання з генерального плану
м Ковеля Волинської області
М1:10000



Ситуаційна схема
М1:10000



Місця розташування об'єктів

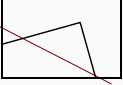
						031 / 1 / 0326 - ДПТ			
						«Детальний план території розміщення кафе на вулиці Південній, 1 в місті Ковелі Волинської області»			
						ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ			
						Схема розташування території детального плану території в системі планувальної структури населеного пункту			
						ТОВ «Ковельпроект»			
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата				
Директор	Дубина								
Н. контр.	Коренга								
Г А П	Новосад								
Перевірив	Дубина								
Виконав	Новосад								

Схема сучасного використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель М1:500

Експлікація будівель і споруд

№	Найменування	Примітки
1	Будівля готелю	Реконструкція
2	Місце розміщення кафе	Проект.
3	Місця майданчиків (відкритих автостоянок) для тимчасового зберігання авто (в т.ч. місця для транспортних засобів маломобільних груп населення)	-II-
4	Місце розташування зони відпочинку з дитячими ігровими та гімнастичними майданчиками - озеленена територія загального користування	-II-
5	Малоповерхова садибна індивідуальна житлова забудова.	Існуюча
6	Землі Ковельської міської ради (озеленені території загального користування, в т.ч. в межах червоних ліній магістральних вулиць)	Існуючі

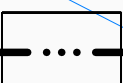
Умовні позначення



Існуючі будівлі та споруди



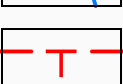
Будівлі і споруди, які підлягають демонтажу (перенесенню)



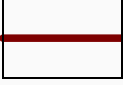
Межа визначеної території (у складі земельної ділянки: 0710400000:05:040:0019, 03.07, приватної власності), яка підлягає благоустрою (проектується), для розміщення кафе - площею 0,0647 га, 03.07, категорія земель ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ



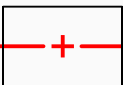
Межі користування (приватизації, оренди) земельних ділянок згідно обмінних файлів реєстрації Центру ДЗК



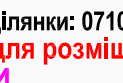
Межі охоронних зон інженерних мереж та споруд - дотримуються згідно чинних будівельних норм для проектування



Червоні лінії вулиць, проїздів.



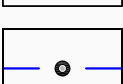
Санітарно-захисна зона (СЗЗ).



0,0647 га



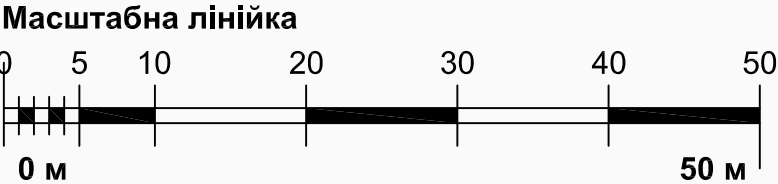
Площа земельної ділянки в гектарах, га



Характерні точки перегину та зміни напрямку по осях доріг, вулиць, проїздів, закінчення осей

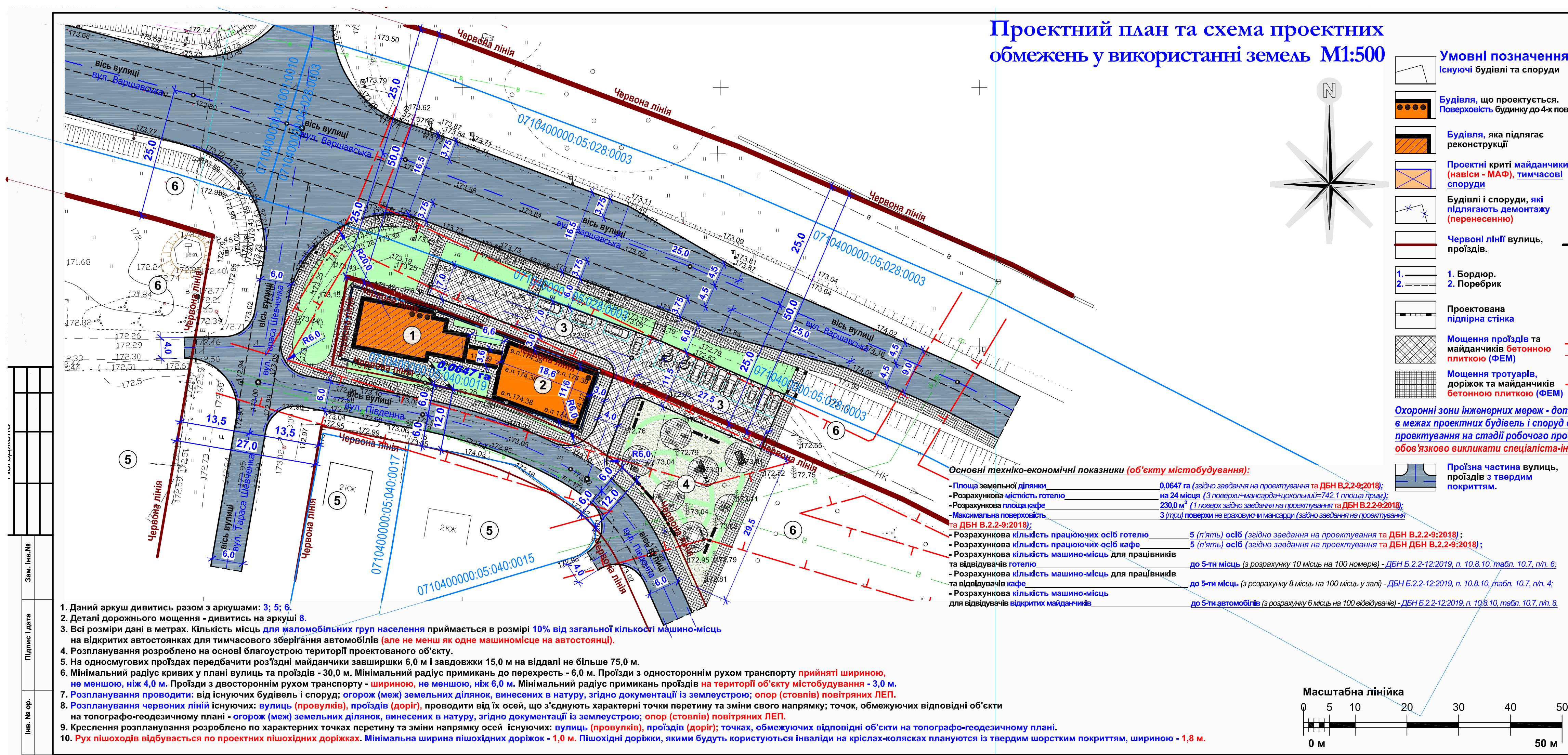
Охоронні зони інженерних мереж - дотримуються згідно чинних будівельних норм для проектування. Інженерні мережі, що знаходяться в межах проектних будівель і споруд об'єкту містобудування підлягають перенесенню відповідно до ТУ, наданих у вихідних даних для проектування на стадії робочого проекту. **Увага!**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

1. Даний аркуш дивитись разом з аркушами 4; 6.
2. Всі розміри дані в метрах.



						031 / 1 / 0326 - ДПТ				
						«Детальний план території розміщення кафе на вулиці Південній, 1 в місті Ковелі Волинської області»				
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата					
Директор	Дубина					ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ		Стадія	Аркуш	Аркушів
Н. контр.	Коренга							П	3	
Г А П	Новосад					Схема сучасного використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель М1:500		ТОВ «Ковельпроект»		
Перевірів	Дубина									
Виконав	Новосад									

Проектний план та схема проектних обмежень у використанні земель М1:500



Експлікація будівель і споруд

№	Найменування	Примітки
1	Будівля готелю	Реконструкція
2	Кафе	Проект.
3	Майданчики (відкриті автостоянки) для тимчасового зберігання авто (в т.ч. місця для транспортних засобів маломобільних груп населення)	-II-
4	Зона відпочинку з дитячими ігровими та гімнастичними майданчиками - озеленена територія загального користування	-II-
5	Малоповерхова садибна індивідуальна житлова забудова.	Існуюча
6	Землі Ковельської міської ради (озеленені території загального користування, в т.ч. в межах червоних ліній магістральних вулиць)	Існуючі

Умовні позначення

Існуючі будівлі та споруди

Будівля, що проектується. Поверховість будинку до 4-х пов.

Будівля, яка підлягає реконструкції

Проектні криті майданчики (навіси - МАФ), тимчасові споруди

Будівлі і споруди, які підлягають демонтажу (перенесенню)

Червоні лінії вулиць, проїздів.

1. Бордюр.
2. Порібрик

Проектована підпірна стінка

Мощення проїздів та майданчиків бетонною плиткою (ФЕМ)

Мощення тротуарів, доріжок та майданчиків бетонною плиткою (ФЕМ)

Прізна частина вулиць, проїздів з твердим покриттям.

Межа визначеної території (у складі земельної ділянки: 0710400000:05:040:0019, 03.07, приватної власності), яка підлягає благоустрою (проектується), для розміщення кафе - площею 0,0647 га, 03.07, категорія земель ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ

Межі користування (приватизації, оренди) земельних ділянок згідно обмінних файлів реєстрації Центру ДЗК

Проектний укіс

Межі охоронних зон інженерних мереж та споруд - дотримуються згідно чинних будівельних норм для проектування

Санітарно-захисна зона (СЗЗ).

Озеленені території та проектовані газони

Пониження бордюрного каменю (h= 4 см) в т.ч. смуги уніфікованого тактильного (контрастного) покриття

Площа земельної ділянки в гектарах, га

Характерні точки перегину та зміни напрямку по осях доріг, вулиць, проїздів, закінчення осей

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!!!

Основа техніко-економічних показників (по генплану):

1. Площа території земельної ділянки, для розміщення кафе, на вулиці Південній, 1 в місті Ковелі Волинської області: 0,0647 га - 100%

2. Площа забудови, в тому числі:

- будівля готелю: 482,0 м. кв.; - 74,50 %

- кафе: 237,0 м. кв.

3. Площа мощення, в тому числі:

- благоустрій земельної ділянки: 149,0 м. кв. - 23,03 %

- благоустрій земельної ділянки: 149,0 м. кв.

4. Площа озеленення, в тому числі:

- благоустрій земельної ділянки: 16,0 м. кв. - 2,47 %

- благоустрій земельної ділянки: 16,0 м. кв.

Загальна к-сть ділянок, в тому числі: 1 ділянка;

- для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, комерційного використання, категорія - **землі громадської забудови**: 1 ділянка.

Загальна площа ділянок, в тому числі: 647,0 м. кв.;

- для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, комерційного використання, категорія - **землі громадської забудови**: 647,0 м. кв.

031 / 1 / 0326 - ДПТ

«Детальний план території розміщення кафе на вулиці Південній, 1 в місті Ковелі Волинської області»

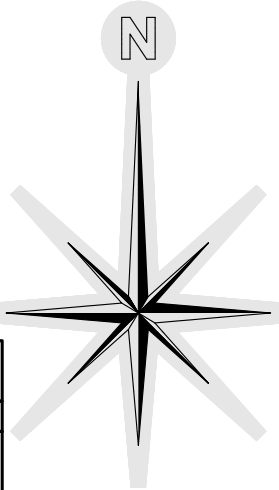
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата
Директор	Дубина				
Н. контр.	Коренга				
Г.А.П.	Новосад				
Перевірів	Дубина				
Виконав	Новосад				

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

Проектний план та схема проектних обмежень у використанні земель М1:500

ТОВ «Ковельпроект»

План функціонального
зонування території М1:500



Експлікація будівель і споруд

№	Найменування	Примітки
1	Будівля готелю	Реконструкція
2	Місце розміщення кафе	Проект.
3	Місця майданчиків (відкритих автостоянок) для тимчасового зберігання авто (в т.ч. місця для транспортних засобів маломобільних груп населення)	-II-
4	Місце розташування зони відпочинку з дитячими ігровими та гімнастичними майданчиками - озеленена територія загального користування	-II-
5	Малоповерхова садибна індивідуальна житлова забудова.	Існуюча
6	Землі Ковельської міської ради (озеленені території загального користування, в т.ч. в межах червоних ліній магістральних вулиць)	Існуючі

Класифікатор видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок

Код класифікаційного угруповання	Клас	Підклас	Код виду функціонального призначення території	Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового призначення земельних ділянок	
					Переважні (основні) види	Супутні види
1	01	02	10102.0	Території житлової садибної забудови	02.01; 08.01	02.05; 02.06; 02.09; 02.12; 03.02; 03.03; 03.05; 04.10; 05.01; 07.02; 07.08; 03.06 (в частині резиденції); 03.07; 03.08; 03.12; 03.13; 03.14 (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглій території); 13.02 (в частині поштових відділень); 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)
1	02	05	10205.0	Території закладів торгівлі, громадського харчування та побутового обслуговування	03.07; 03.08; 03.13; 08.01; 01.12	03.20; 04.10; 05.01; 07.08; 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)
2	03	04	20300.0	Території вулиць та доріг	08.01; 12.13	04.10; 07.08; 11.07; 13.01; 14.02
4	03	01	40301.0	Зелені насадження загального користування	04.04; 04.05; 04.06; 04.07; 04.10; 05.01; 07.08; 08.01	11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)

Умовні позначення

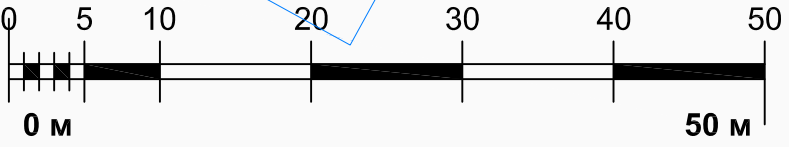
	Існуючі будівлі та споруди		Червоні лінії вулиць, проїздів.
	Будівлі і споруди, які підлягають демонтажу (перенесенню)		Санітарно-захисна зона (СЗЗ).
	Межа визначеної території (у складі земельної ділянки: 0710400000:05:040:0019, 03.07, приватної власності), яка підлягає благоустрою (проектується), для розміщення кафе - площею 0,0647 га, 03.07, категорія земель ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ		Площа земельної ділянки в гектарах, га
	Межі користування (приватизації, оренди) земельних ділянок згідно обмінних файлів реєстрації Центру ДЗК		Характерні точки перегину та зміни напрямку по осях доріг, вулиць, проїздів, закінчення осей
	Межі охоронних зон інженерних мереж та споруд - дотримуються згідно чинних будівельних норм для проектування		

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!!!

Умовні позначення

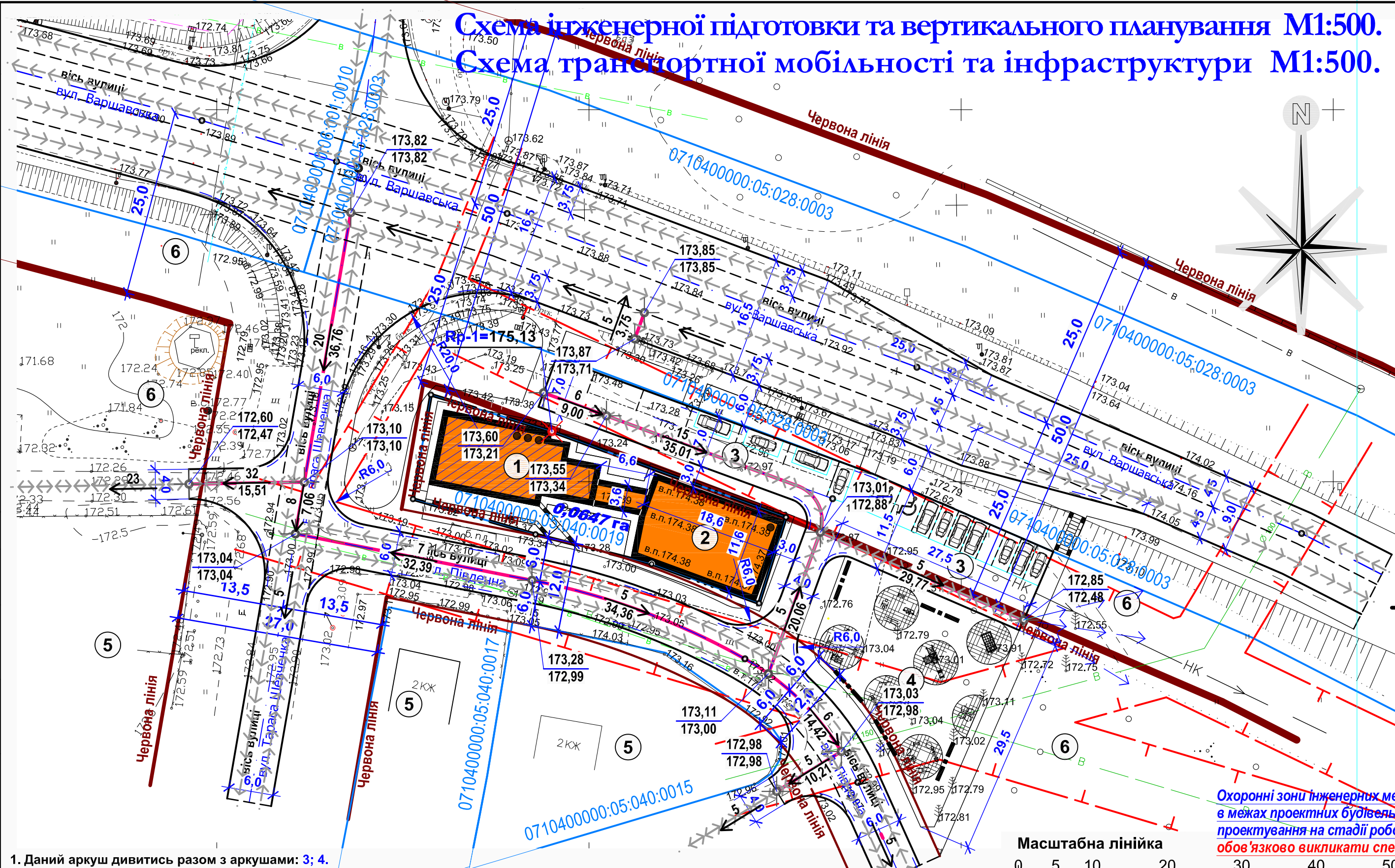
Існуючі	Проектні	Найменування
Функціональне зонування території		
		Територія житлової садибної забудови, садового товариства
		Територія громадської забудови
		Територія зелених насаджень загального користування
План зонування території		
	10102.0	Житлові зони
	10205.0	Громадські зони
	20300.0	Зони транспортної інфраструктури
	40301.0	Ландшафтно-рекреаційні зони

Масштабна лінійка



Інв. № ор.	Підпис і дата	Зам. Інв. №

Схема інженерної підготовки та вертикального планування М1:500.
Схема транспортної мобільності та інфраструктури М1:500.



Експлікація будівель і споруд

№	Найменування	Примітки
1	Будівля готелю	Реконструкція
2	Кафе	Проект.
3	Майданчики (відкриті автостоянки) для тимчасового зберігання авто (в т.ч. місця для транспортних засобів маломобільних груп населення)	-II-
4	Зона відпочинку з дитячими ігровими та гімнастичними майданчиками - озеленена територія загального користування	-II-
5	Малоповерхова садибна індивідуальна житлова забудова.	Існуюча
6	Землі Ковельської міської ради (озеленені території загального користування, в т.ч. в межах червоних ліній магістральних вулиць)	Існуючі

Умовні позначення
Існуючі будівлі та споруди

Будівля, що проектується.
Поверховість будинку до 4-х пов.

Будівля, яка підлягає реконструкції

Проектні криті майданчики (навіси - МАФ), тимчасові споруди

Будівлі і споруди, які підлягають демонтажу (перенесенню)

Червоні лінії вулиць, проїздів.

Межа визначеної території (у складі земельної ділянки: 0710400000:05:040:0019, 03.07, приватної власності), яка підлягає благоустрою (проектується), для розміщення кафе - площею 0,0647 га, 03.07, категорія земель ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ

1. Бордюр.

2. Поребрик

Проектована підпірна стінка

Проектний укіс

Межі користування (приватизації, оренди) земельних ділянок згідно обмінних файлів реєстрації Центру ДЗК

Межі охоронних зон інженерних мереж та споруд - дотримуються згідно чинних будівельних норм для проектування

Санітарно-захисна зона (СЗЗ).

Пониження бордюрного каменю (h= 4 см) в т.ч. смуги уніфікованого тактильного (контрастного) покриття

Площа земельної ділянки в гектарах, га

Ухил в промілях.
Напрямок ухилу.
Віддаль в метрах.

Відповідно проектна (чисельник) та існуюча (знаменник) відмітки рівня землі.

Напрямки руху транспорту.

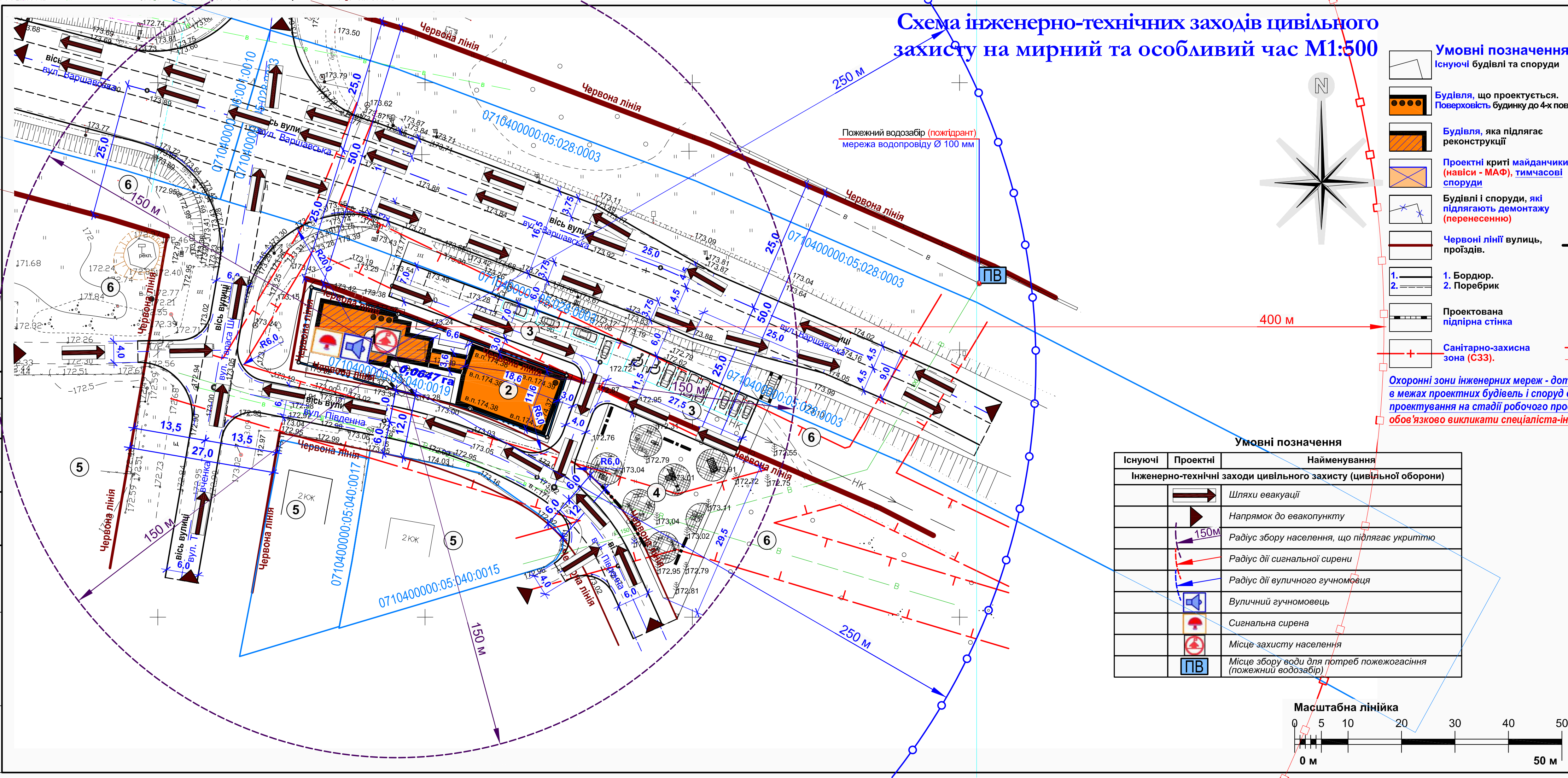
Характерні точки перегину та зміни напрямку по осях доріг, вулиць, проїздів, закінчення осей

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!!!

- Даний аркуш дивитись разом з аркушами: 3; 4.
- Всі розміри дані в метрах. Деталі дорожнього мощення - див. аркуш 8.
- План організації рельєфу виконаний в проектних точках. План організації рельєфу виконаний з максимальним урахуванням існуючого рельєфу.
- У місцях розпланування майданчиків, проїздів, тротуарів та вимощення - планування рельєфу проводити до відмітки низу конструкції мощення.
- При розплануванні ділянки під газон, ґрунт не досипати до проектної відмітки на глибину рослинного шару, що становить 0,15 м.
- Відвід поверхневих (чистих) вод здійснюється організовано: від стін будівель по вимощенню, на майданчики, по існуючих: вулицях (провулках), проїздах (дорогах).
- В пониженнях місцях на тротуарах, доріжках та майданчиках передбачити розриви у бордюрних каменях для відводу зливових вод на газони, зелені зони та по рельєфу.
- Із найнижчих точок, на існуючих: вулицях (провулках), проїздах (дорогах), зливі води відводяться у зливоприймачі існуючої мережі зливової каналізації - на очисні споруди поверхневих стоків м. Ковеля.
- План організації рельєфу у проектних горизонталях з точним визначенням абсолютних відміток чистих підлог проектowanych приміщень (відміток - 0,000) буде розроблено на наступних стадіях виконання проектно-кошторисної документації (РП, Р), але не менш, ніж +0,15 м від червоних (проектних) відміток проїзної частини вулиць (доріг) та провулків (проїздів).
- Рух пішоходів відбувається по проектних пішохідних доріжках (див. аркуш 4). Напрямок руху пішоходів умовно не показаний. Мінімальна ширина пішохідних доріжок - 1,0 м. Пішохідні доріжки, якими будуть користуватися інваліди на кріслах-колясках проектується із твердим шорстким покриттям, шириною - 1,8 м.
- Мінімальний ухил покриття машиномісць автостоянки приймається - 0,5 % (але не більш, ніж 1% - у повздовжньому напрямку до постановки автомобілів і не більш, ніж 4% - у поперечному).
- Повздовжній ухил пішохідних доріжок, якими будуть користуватися інваліди на кріслах-колясках, не перевищує - 5 %, поперечний - 1 %.
- Висоти бордюрних каменів на перетинах пішохідних шляхів з проїзною частиною рекомендується приймати не більше 2 см (пониження бордюрного каменю - див. умовні позначення).

						031 / 1 / 0326 - ДПТ		
						«Детальний план території розміщення кафе на вулиці Південній, 1 в місті Ковелі Волинської області»		
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ		
Директор	Дубина					Схема інженерної підготовки та вертикального планування М1:500. Схема транспортної мобільності та інфраструктури М1:500	Стадія	Аркуш
Н. контр.	Коренга						П	6
Г А П	Новосад							
Перевірив	Дубина							
Виконав	Новосад					ТОВ «Ковельпроект»		

Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту на мирний та особливий час М1:500



Експлікація будівель і споруд

№	Найменування	Примітки
1	Будівля готелю	Реконструкція
2	Кафе	Проект.
3	Майданчики (відкриті автостоянки) для тимчасового зберігання авто (в т.ч. місця для транспортних засобів маломобільних груп населення)	-II-
4	Зона відпочинку з дитячими ігровими та гімнастичними майданчиками - озеленена територія загального користування	-II-
5	Малоповерхова садибна індивідуальна житлова забудова.	Існуюча
6	Землі Ковельської міської ради (озеленені території загального користування, в т.ч. в межах червоних ліній магістральних вулиць)	Існуючі

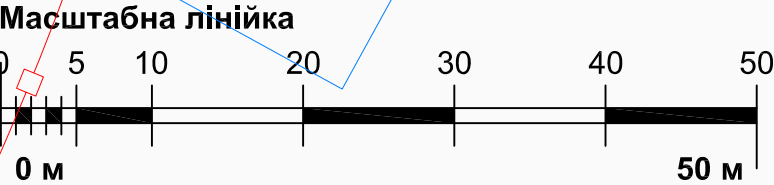
...	Межа визначеної території (у складі земельної ділянки: 0710400000:05:040:0019, 03.07, приватної власності), яка підлягає благоустрою (проектується), для розміщення кафе - площею 0,0647 га, 03.07, категорія земель ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ	Пониження бордюрного каменю (h= 4 см) в т.ч. смуги уніфікованого тактильного (контрастного) покриття
	Межі користування (приватизації, оренди) земельних ділянок згідно обмінних файлів реєстрації Центру ДЗК	Площа земельної ділянки в гектарах, га
	Проектний укіс	Характерні точки перегину та зміни напрямку по осях доріг, вулиць, проїздів, закінчення осей
	Межі охоронних зон інженерних мереж та споруд - дотримуються згідно чинних будівельних норм для проектування	

- Умовні позначення
- Існуючі будівлі та споруди
- Будівля, що проектується. Поверховість будинку до 4-х пов.
- Будівля, яка підлягає реконструкції
- Проектні криті майданчики (навіси - МАФ), тимчасові споруди
- Будівлі і споруди, які підлягають демонтажу (перенесенню)
- Червоні лінії вулиць, проїздів.
1. Бордюр.
2. Порібрик
- Проектована підпірна стінка
- Санітарно-захисна зона (СЗЗ).

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!!!

Умовні позначення

Існуючі	Проектні	Найменування
Інженерно-технічні заходи цивільного захисту (цивільної оборони)		
		Шляхи евакуації
		Напрямок до евакопункту
		Радіус збору населення, що підлягає укриттю
		Радіус дії сигнальної сирени
		Радіус дії вуличного гучномовця
		Вуличний гучномовець
		Сигнальна сирена
		Місце захисту населення
		Місце збору води для потреб пожежогасіння (пожежний водозабір)



031 / 1 / 0326 - ДПТ					
«Детальний план території розміщення кафе на вулиці Південній, 1 в місті Ковелі Волинської області»					
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата
Директор	Дубина				
Н. контр.	Коренга				
Г А П	Новосад				
Перевірив	Дубина				
Виконав	Новосад				
ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ				Стадія	Аркуш
Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту на мирний та особливий час М1:500				П	7
				ТОВ «Ковельпроект»	

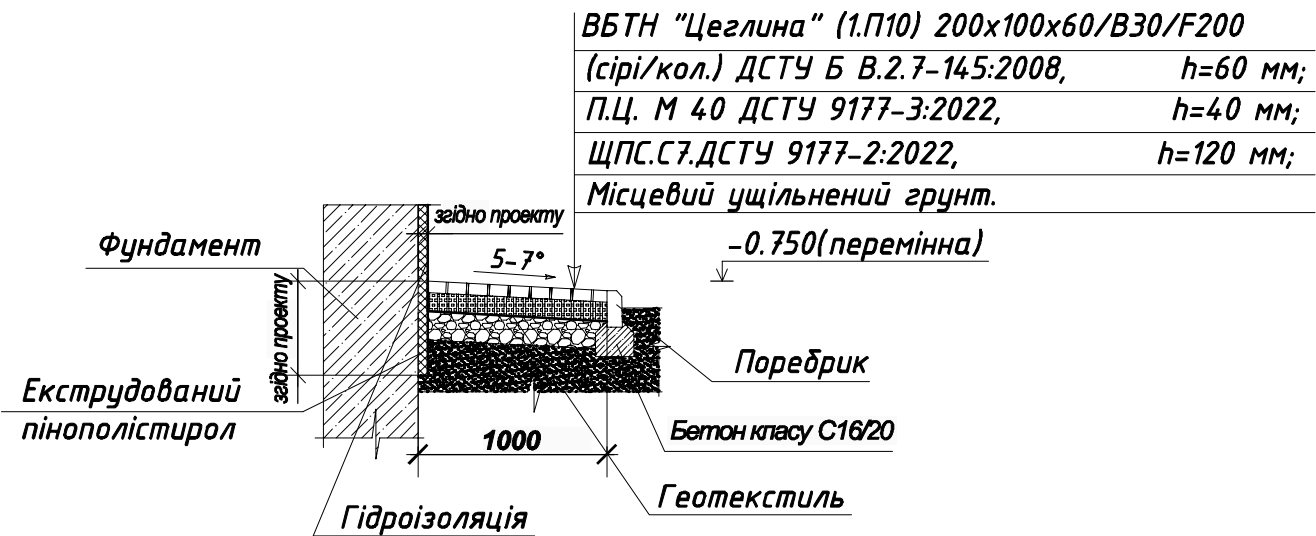
Відомість малих форм архітектури

номер по плану	Умовне зображення	Найменування	Кількість	Позначення типового проекту
	■	Урна для сміття	—	Покупна
	■	Лава	—	- II -

Відомість елементів озеленення

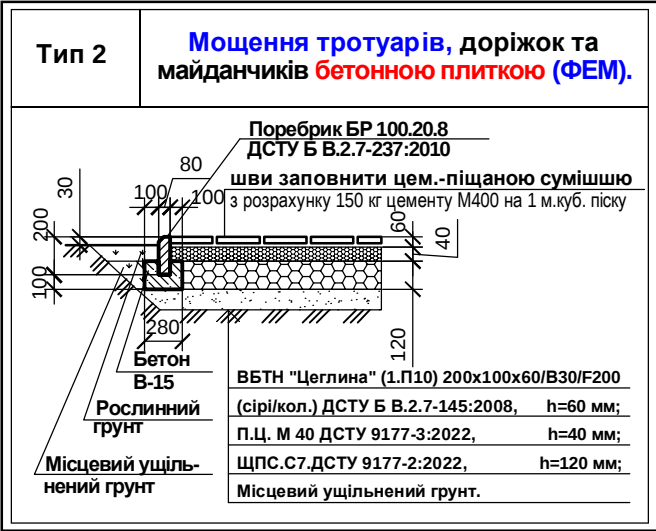
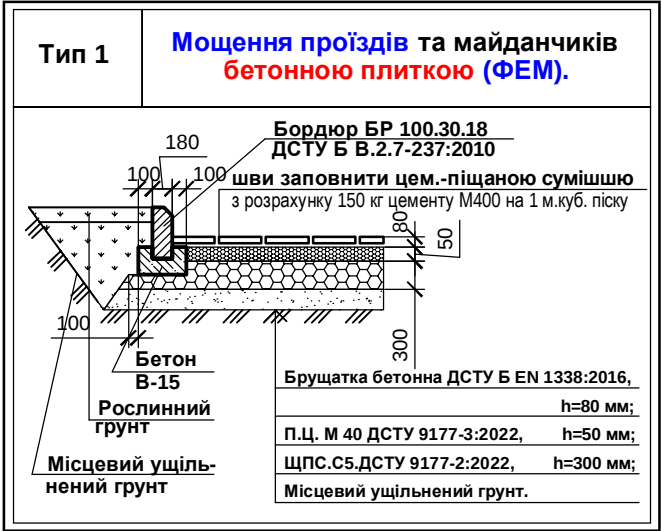
номер по плану	Найменування порід і видів насаджень	Вік	Кількість	Примітка
	Газон	—	540,0	м. кв.

Деталь влаштування вимощення.



Відомість проїздів, доріжок, майданчиків

Умовне позначення /тип/	Найменування	Площа покриття м2	Бордюр, поребрик	
			Тип	К-сть, м.п.
тип-1	Мощення проїздів та майданчиків бетонною плиткою (ФЕМ). в т.ч. поза межею ділянки	744,0 744,0	Бордюр БР 100-30-18 ДСТУ Б В.2.7.-237:2010	—
тип-2	Мощення тротуарів, доріжок та майданчиків бетонною плиткою (ФЕМ). в т.ч. поза межею ділянки	1388,0 1239,0	Поребрик БР 100-20-8 ДСТУ Б В.2.7.-237:2010	—



1. Даний аркуш див. разом з проектним планом (аркуш 4).

						031 / 1 / 0326 - ДПТ			
						«Детальний план території розміщення кафе на вулиці Південній, 1 в місті Ковелі Волинської області»			
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ	Стадія	Аркуш	Аркушів
Директор	Дубина						П	9	
Н. контр.	Коренга								
Г А П	Новосад								
Перевірів	Дубина					Деталі дорожнього мощення. Об'єми робіт по благоустрою	ТОВ «Ковельпроект»		
Виконав	Новосад								

ЗМІСТ

I КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ.....	10
1. Просторово-планувальна організація території	10
1.1. Ситуаційний план	10
1.2. Планувальний каркас та система розселення.....	13
2. Землеустрій та землекористування.....	14
2.1. Сучасне використання земель	14
3. Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території.....	14
4. Обмеження у використанні земельних ділянок	15
5. Забудова території та господарська діяльність	15
5.1. Розміщення житлового фонду.....	15
5.2. Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів.....	16
5.3. Розміщення виробничих об'єктів.....	16
5.4. Збереження традиційного середовища.....	16
6. Обслуговування населення.....	16
7. Транспортна мобільність та інфраструктура	17
7.1. Транспортні зв'язки та транспортний попит	17
7.2. Організація зовнішнього транспортного сполучення	17
7.3. Дорожньо-транспортна інфраструктура	18
7.4. Організація громадського транспорту.....	18
7.5. Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури.....	18
7.6. Організація паркувального простору	19
8. Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації.....	20
8.1. Водопостачання та водовідведення.....	20
8.2. Електропостачання	20
8.3. Газопостачання	20
8.4. Теплопостачання	20
8.5. Трубопровідний транспорт	21
8.6. Телекомунікаційні мережі та об'єкти.....	21
9. Підготовка та благоустрій території.....	21
9.1. Інженерна підготовка і захист території.....	21
9.2. Благоустрій території	22

						031 / 1 / 0326 - 3	Арк. 6
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

9.3. Використання підземного простору	22
9.4. Поводження з відходами.....	22
II МОДЕЛЬ РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУВАННЯ У	
ДОВГОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ	23
III ОБГРУНТУВАННЯ ПРОЄКТНИХ РІШЕНЬ	23
10. Просторово-планувальна організація території	23
10.1. Планувальний каркас та система розселення.....	23
11. Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території.....	25
12. Обмеження у використанні земельних ділянок	25
12.1. Проєктні обмеження у використанні земельних ділянок	25
12.2. Встановлені обмеження у використанні земельних ділянок	25
Містобудівні умови та обмеження (пропозиції):.....	25
13. Функціональне зонування території детального планування	27
14. Забудова території та господарська діяльність	28
14.1. Розміщення житлового фонду.....	28
14.2. Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів.....	28
14.3. Розміщення виробничих об'єктів.....	28
14.4. Збереження традиційного середовища.....	28
15. Обслуговування населення.....	29
16. Транспортна мобільність та інфраструктура	29
16.1. Дорожньо-транспортна інфраструктура	29
16.2. Організація громадського транспорту.....	29
16.3. Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури.....	30
16.4. Організація паркувального простору	30
17. Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та	
телекомунікації.....	30
17.1. Водопостачання та водовідведення.....	30
17.2. Електропостачання	32
17.3. Газопостачання	33
17.4. Теплопостачання	33
17.5. Трубопровідний транспорт.....	33
17.6. Телекомунікаційні мережі та об'єкти.....	34
18. Інженерна підготовка та благоустрій території	34

18.1. Інженерна підготовка і захист території.....	34
18.2. Благоустрій території	35
18.3. Інженерно-технічні заходи цивільного захисту (цивільної оборони)	35
18.4. Поводження з відходами.....	51
19. Землеустрій та землекористування.....	52
19.1. Землевпорядні заходи перспективного використання земель	52
19.2. Формування земельних ділянок.....	53
19.3. Реєстрація земельних ділянок	53
20. План реалізації містобудівної документації	53
20.1. Перелік проєктних рішень містобудівної документації.....	53
20.2. Перелік видів містобудівної документації, пов'язаної з територією розроблення детального плану	59
20.3. Перелік відповідності містобудівної документації	59
20.4. Перелік врахованих положень наявних документів стратегічного планування	59
20.5. Перелік врахованих положень історико-архітектурного опорного плану ..	59
20.6. Перелік врахованих матеріалів	59

ВСТУП

Проектна містобудівна документація «Детальний план території розміщення кафе на вулиці Південній, 1 в місті Ковелі Волинської області»

Вихідні дані:

- ☐ 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.
- ☐ Схема території, на яку заплановано розроблення детального плану території.
- ☐ Фрагмент генерального плану міста.
- ☐ Витяг з містобудівного кадастру.
- ☐ Завдання на розроблення детального плану території.
- ☐ Топографо-геодезичний план М1:500.

						031 / 1 / 0326 - 3	Арк. 8
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

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 території, за межами населеного пункту;

- 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;

9) зміна цільового призначення сформованих земельних ділянок;

10) 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:

						031 / 1 / 0326 - 3	Арк. 9
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

- необхідність створення умов для комфортного рівня обслуговування та експлуатації (відповідно до цільового призначення і незалежного функціонування об'єкту містобудування в цілому);
- необхідність розміщення проєктованих об'єктів, що забезпечують якісно нові можливості обслуговування жителів населеного пункту;
- необхідність вирішення екологічних та інженерних питань.

І КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ

1. Просторово-планувальна організація території

1.1. Ситуаційний план

Територія, на яку розробляється містобудівна документація (МД), знаходиться в межах населеного пункту міста Ковеля Волинської області, у його південній частині. Межі детального плану території (ДПТ) формують: землі Ковельської міської ради загального користування (вулиця Варшавська (50,0 м)) - АВТОДОРОГИ, МАГІСТРАЛЬНІ ВУЛИЦІ В ЧЕРВОНИХ ЛІНІЯХ - з північної сторони; землі Ковельської міської ради загального користування (вулиця Тараса Шевченка (27,0 м)); ТЕРИТОРІЯ ЖИТЛОВОЇ САДИБНОЇ ЗАБУДОВИ - із західної сторони; землі Ковельської міської ради загального користування (вулиця Південна (12,0 м)); ТЕРИТОРІЯ ЖИТЛОВОЇ САДИБНОЇ ЗАБУДОВИ - з південної сторони; землі Ковельської міської ради (озеленені території загального користування, в т.ч. СЗЗ магістральної вулиці); ОЗЕЛЕНЕНІ ТЕРИТОРІЇ, СЗЗ - зі східної сторони.

Згідно графічних матеріалів генерального плану м. Ковель, через територію проєктування не проходять мережі, загальнодержавних регіональних та місцевих комунікацій і споруд інженерно-транспортної інфраструктури, які б могли впливати на її розвиток. Охоронні зони існуючих місцевих інженерних мереж, що проходять через дану територію - **дотримуються**. 100% визначеної проєктом території перебуває у зоні санітарної охорони (ЗСО) водозабірних споруд міста – другий пояс охорони (пояс обмежень). Правовий режим території – **дотримується**.

Визначена ДПТ територія безпосередньо межує:

- з **Півночі** – територія транспортної інфраструктури: 0710400000:05:028:0003,

						031 / 1 / 0326 - 3	Арк. 10
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

12.04, державної власності, для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства, 0,8214 га;

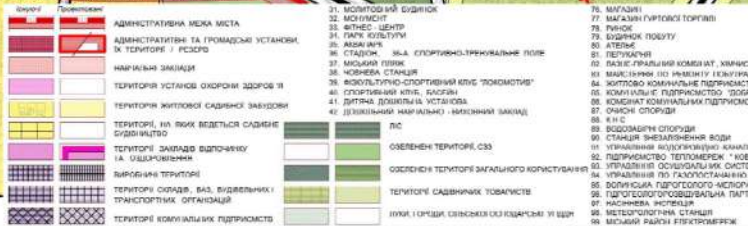
- з **Півдня** – територія житлової забудови: 0710400000:05:040:0015, 02.01, приватної власності, для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), 0,0835 га.

Ситуаційна схема М1:50000



						031 / 1 / 0326 - 3	Арк. 11
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

M1:10000



Арк.
12

1.2. Планувальний каркас та система розселення

Визначена проєктом територія, розташована у південній частині міста Ковеля, в межах населеного пункту, **в зоні житлової та громадської забудови населеного пункту**, у сформованому міському кварталі з громадськими об'єктами сфери обслуговування населення (приміщення магазинів та інших комерційних об'єктів сфери обслуговування жителів міста); малоповерховою садибною індивідуальною житловою забудовою вулиць: Тараса Шевченка (27,0 м) та Південної (12,0 м); озелененими територіями: загального користування, СЗЗ магістральної вулиці і ін.

Усі дані про сформовані земельні ділянки, вище зазначених територій, внесені до Державного земельного кадастру.

На вибраній території, запланованій для розміщення кафе, на даний час, ведеться нове будівництво готелю. Визначена проєктом територія підлягає впорядкуванню благоустрою:

1. Для розміщення кафе - (03.07 переважний (основний) вид цільового призначення зони – території житлової та громадської забудови – **без зміни цільового призначення території, площею 0,0647 га** існуючої (сформованої та зареєстрованої) земельної ділянки: 0710400000:05:040:0019, **03.07, приватної власності**, для будівництва та обслуговування будівель торгівлі.

Протипожежні та санітарні розриви між будівлями та спорудами, в т.ч. на суміжних з визначеною проєктом територією земельних ділянках – **дотримуються**.

Рельєф даної території – пологий. Земельна ділянка знаходиться в межах абсолютних відміток, орієнтовно: 173,4 - 173,3. Перепад відміток становить 0,1 м (із півночі на південь). Територія розташована поза межами можливого підтоплення території.

Основний автомобільний транспортний потік проходить магістральною вулицею загальноміського значення – Варшавською (50,0 м). В межах даного району вулицею Варшавською здійснює рух громадський транспорт.

Підключення до інженерних мереж відбуватиметься згідно з технічними умовами, які будуть надані власниками даних інженерних мереж (експлуатуючими організаціями).

						031 / 1 / 0326 - 3	Арк. 13
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

2. Землеустрій та землекористування

2.1. Сучасне використання земель

Територія проектування:

Ділянка 1 кадастровий номер: 0710400000:05:040:0019

☐ цільове призначення – 03.07, для будівництва та обслуговування будівель торгівлі;

☐ категорія - землі житлової та громадської забудови;

☐ використання - для будівництва кафе-магазину;

☐ власність – приватна власність;

☐ площа – 0,0647 га;

☐ адреса – Волинська область, м. Ковель, вулиця Південна, 1.

Визначена проектом територія (на даний час) складається із однієї земельної ділянки.

Зміна цільового призначення земельної ділянки – **не передбачається**.

Дані про земельну ділянку були взяті з Державного земельного кадастру.

3. Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території

До ландшафтно-рекреаційних територій входять озеленені території й водні простори в межах забудови населеного пункту, території лісгосподарського та спецпризначення, а також інші елементи природного ландшафту. До їх складу можуть входити парки, лісопарки, міські ліси, ландшафти, що охороняються, землі сільськогосподарського використання та інші угіддя, які формують систему відкритих просторів; заміські зони масового короткочасного і тривалого відпочинку, міжселищні зони відпочинку; курортні зони (у містах і селищах, що мають лікувальні ресурси).

Озеленення території дпт складає 0,0540 га (в т.ч. зона відпочинку з дитячими ігровими та гімнастичними майданчиками - озеленена територія загального користування за межами власної земельної ділянки); середньовисокі дерева, низькорослі кущі, посів газонних трав та існуючі деревні насадження СЗЗ магістральної вулиці. В межах земельної ділянки особливо цінні землі - **відсутні** (ст. 150 Земельного кодексу України).

						031 / 1 / 0326 - 3	Арк. 14
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

Відповідно до переліку складових структурних елементів, який визначений статтею 5 Закону України «Про екологічну мережу України» - складові структурні елементи екомережі - **відсутні**.

Механічний склад ґрунтів сприятливий для усіх видів капітального будівництва.

4. Обмеження у використанні земельних ділянок

До планувальних обмежень відноситься система визначених чи нормативних санітарно-захисних зон, санітарних розривів, охоронних зон, зон санітарної охорони від промислових, сільськогосподарських, комунальних, транспортних, курортних та інженерних об'єктів, що встановлені ДСП 173-96. Планувальними обмеженнями на території ДПТ є охоронні зони інженерних мереж, червоні лінії вулиць, межі доріг і проїздів в науково-виробничих, промислових і комунально-складських зонах та ін.

Існуючі обмеження:

- Протипожежні та санітарні розриви до навколишніх сусідніх та суміжних будівель і споруд - дотримуються відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019, ДБН В1.1-7-2016, ДержСан-ПіН173-96;

- Охоронні зони інженерних мереж та споруд - дотримуються згідно чинних будівельних норм для проектування;

- Зона санітарної охорони (ЗСО) водозабірних споруд міста – дотримується правовий режим території, **яка знаходиться у другому поясі охорони** (пояс обмежень).

Вимог до територій, будинків, споруд, які потрапляють у зону впливу об'єктів містобудування в разі реалізації наміру забудови – **немає**.

5. Забудова території та господарська діяльність

5.1. Розміщення житлового фонду

Визначена проектом територія запланована для розміщення кафе. На даний час на власній земельній ділянці ведеться нове будівництво готелю (на 24 місця), не має благоустрою. На суміжних з даною територіях розташована малоповерхова садибна індивідуальна житлова забудова вулиць: Тараса Шевченка (27,0 м) та Південної

						031 / 1 / 0326 - 3	Арк. 15
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

(12,0 м) – із західної та південної сторін відповідно).

5.2. Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів

На визначеній проєктом території та на суміжних з даною територією земельних ділянках відсутні ділові центри, технопарки, технополіси та інші інноваційні об'єкти.

5.3. Розміщення виробничих об'єктів

Визначена проєктом територія знаходиться **в зоні житлової та громадської забудови міста**, у сформованому міському кварталі з громадськими об'єктами сфери обслуговування населення (приміщення магазинів та інших комерційних об'єктів сфери обслуговування жителів міста); малоповерховою садибною індивідуальною житловою забудовою вулиць: Тараса Шевченка (27,0 м) та Південної (12,0 м); озелененими територіями: загального користування, СЗЗ магістральної вулиці і ін.

На визначеній проєктом території та на суміжних з даною територією земельних ділянках відсутні виробничі об'єкти.

5.4. Збереження традиційного середовища

На визначеній проєктом території та на суміжних з даною територією земельних ділянках нерухомі об'єкти всесвітньої спадщини, їх території та їх буферні зони, об'єкти культурної спадщини їх території та зони пам'яток культурної спадщини, історичні ареали населених місць, історико-культурні заповідники, історико-культурні заповідні території, охоронювальні археологічні території, музеї і їх території відсутні.

6. Обслуговування населення

Визначена проєктом територія знаходиться у сформованому міському кварталі житлової та громадської забудови, з адміністративними та громадськими установами (в т. ч. у користуванні - комерційного використання), з громадськими об'єктами сфери обслуговування населення (приміщення магазинів та інших комерційних об'єктів сфери обслуговування жителів міста). В даний час на території ведеться

						031 / 1 / 0326 - 3	Арк. 16
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

нове будівництво готелю (на 24 місця), планується розміщення кафе без зміни цільового та функціонального призначення земельної ділянки – **землі житлової та громадської забудови.**

7. Транспортна мобільність та інфраструктура

7.1. Транспортні зв'язки та транспортний попит

Основною магістраллю транспортної інфраструктури даного району є вулиця Варшавська (50,0 м), що проходить із сходу на захід - на півночі території ДПТ. Даною магістральною вулицею загальноміського значення рухається автомобільний транспортний потік, що обслуговує цей район населеного пункту. В межах визначеного району, вулицею Варшавською здійснює рух громадський транспорт. Територія ДПТ знаходиться на відстані **від комунально-складської зони та промзони міста.** Відстань між зупинками громадського транспорту повинна бути не більшою, ніж 300 м.

Рух транспорту, в межах визначеної проектом території, відображено на аркуші 6 графічних матеріалів (розділ II)). Під'їзд до об'єктів даної території пропонується влаштувати з півдня, шириною, не меншою, ніж 4,0 м, зі сторони житлової вулиці Північної (12,0 м) та шириною, не меншою, ніж 6,0 м, із розширення (карману) вулиці Варшавської (50,0 м), із твердим покриттям (див. графічні матеріали (розділ II)) за погодженням з органами державного управління автомобільними дорогами та з відповідними державними органами з безпеки дорожнього руху в порядку, передбаченому законодавством та відповідними нормами. Площа визначеної проектом території дозволяє влаштувати комплексний благоустрій земельної ділянки об'єкту містобудування в цілому (моцнення бетонною плиткою (ФЕМ), влаштування газонів, зовнішнього освітлення території ін.).

7.2. Організація зовнішнього транспортного сполучення

Вулиця Варшавська (50,0 м) є однією з основних транспортних артерій міста Ковеля. З даного району, через вулицю Тараса Шевченка (27,0 м) і ін., можливо потрапити на центральну вулицю – Незалежності (40,0 м). Вулиця Варшавська також пролягає на східну окраїну міста, та нею починає рухатись автомобільний (в т.ч.

						031 / 1 / 0326 - 3	Арк. 17
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

великогабаритний, вантажний) транспортний потік, що обслуговує промзону даної окраїни міста. По вулиці Варшавській (50,0 м) курсують громадські транспортні засоби, а також забезпечується зручний доступ до різних районів міста Ковеля. Вулицями даного району можливо дістатися до центральної площі населеного пункту, де розташовані адміністративні будівлі, та пам'ятки культури. Також даними вулицями можна дістатися до залізничного вокзалу та автовокзалу, що дозволяє зручно подорожувати до інших міст та регіонів.

Основу транспортної інфраструктури, визначеної проєктом території, становлять вулиці міста, реконструкція забудови на яких потребує приведення до нормативних показників відповідно до вимог, встановлених для червоних ліній.

Більша частина території Ковельського району (нового поділу) розташована в радіусі 30-ти хвилинної транспортної доступності до міста Ковеля.

7.3. Дорожньо-транспортна інфраструктура

Основний автомобільний транспортний потік проходить магістральною вулицею загальноміського значення - Варшавською (50,0 м). В межах даного району, вулицею Варшавською здійснює рух громадський транспорт.

7.4. Організація громадського транспорту

Зупинки громадського транспорту розташовані по вулиці Варшавській та ін. суміжних житлових вулицях, в радіусі 30 метрів від даної території. Визначена проєктом територія знаходиться у пішохідній доступності до маршрутів руху громадського транспорту.

7.5. Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури

На даний час, в межах червоних ліній вулиць, які знаходяться в даному районі міста Ковеля, влаштовано благоустрій з тротуарами і озелененням загального користування, що створює умови для безпечного руху пішоходів та підвищує комфорт їх пересування. Для забезпечення безпечності та комфорту пішоходів, необхідно влаштувати тротуари, які повинні відповідати сучасним вимогам, згідно з оновленими нормативними документами у сфері будівництва. Відсутність відокремлених смуг руху для велосипедної інфраструктури, ускладнює можливості

						031 / 1 / 0326 - 3	Арк. 18
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

для активного відпочинку та підвищує залежність від автомобільного транспорту. У цьому випадку, для покращення і безпечного суміщення з проїздами та тротуарами, створюються відокремлені смуги руху велосипедистів. Зменшення залежності від автомобільного транспорту сприятиме здоровому способу життя, зниженню показників забруднення повітря та покращенню міської екології.

В межах червоних ліній вулиць міста, тротуари, які сформовано шириною 3,0 м, **можливо використовувати, як суміщені з велодоріжками.** Рух пішоходів та велосипедна інфраструктура, в межах визначеної проєктом території, відображено на аркуші 6 графічних матеріалів (розділ II).

7.6. Організація паркувального простору

Відкриті автостоянки для тимчасового зберігання легкових автомобілів знаходяться уздовж вулиці Варшавської (50,0 м). Територія ДПТ, запланована для розміщення кафе, підлягає благоустрою відповідно до вимог чинних будівельних норм з метою створення умов для комфортного рівня обслуговування та експлуатації (відповідно до цільового призначення і незалежного функціонування об'єктів містобудування в цілому).

Для забезпечення розрахункової кількості машиномісць на відкритих автостоянках для тимчасового зберігання автомобілів працівників і відвідувачів об'єкту (див. п. 3 на аркушах графічних матеріалів (розділ II)), проєктом передбачаються **відкриті автостоянки для тимчасового зберігання легкових авто** (в т.ч. автомісця для маломобільних груп населення).

- Розрахункова кількість машино-місць для працівників та відвідувачів готелю - до 5-ти місць (з розрахунку 10 місць на 100 номерів) - ДБН Б.2.2-12:2019, п. 10.8.10, табл. 10.7, п/п. 6;
- Розрахункова кількість машино-місць для працівників та відвідувачів кафе - до 5-ти місць (з розрахунку 8 місць на 100 місць у залі) - ДБН Б.2.2-12:2019, п. 10.8.10, табл. 10.7, п/п. 4;
- Розрахункова кількість машино-місць для відвідувачів відкритих майданчиків - до 5-ти місць (з розрахунку 6 місць на 100 відвідувачів) - ДБН Б.2.2-12:2019, п. 10.8.10, табл. 10.7, п/п. 8.

						031 / 1 / 0326 - 3	Арк. 19
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

8. Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації

8.1. Водопостачання та водовідведення

Існуюча забудова даного району забезпечена централізованим, цілодобовим водопостачанням від мереж міста. Системи водопостачання запроектовано згідно вимог ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання зовнішні мережі та споруди».

В межах визначеної проектом території знаходяться існуючі мережі самопливної каналізації. Системи водовідведення запроектовано згідно вимог ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди» та ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування і забудови населених пунктів», в тому числі Водного кодексу України.

8.2. Електропостачання

Електропостачання проектної забудови здійснюється від існуючих мереж міста, згідно ТУ, лініями електропередач в залежності від потужностей, які будуть заявлені забудовниками. Відповідно до узгоджених техумов прокладання ліній електропостачання до об'єктів можливе повітряне та кабельне. Потреба в електроенергії на комунально-побутові потреби визначається згідно ДБН В.2.5-23:2010 «Проектування електрообладнання об'єктів цивільного призначення» виходячи з кількості та характеристик об'єктів.

В районі даної території проходять існуючі мережі ЛЕП 0,4 кВ та кабельні мережі (див. аркуші 3; 4 графічних матеріалів (розділ II)) .

8.3. Газопостачання

Забудова, що знаходиться на території визначеного району, забезпечена централізованим газопостачанням на 100%.

Газ використовується для приготування їжі, підігріву води та для опалення приміщень і ін.

8.4. Теплопостачання

В районі даної території та на суміжних територіях відсутні інженерні мережі

						031 / 1 / 0326 - 3	Арк. 20
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

централізованого теплопостачання.

8.5. Трубопровідний транспорт

Об'єкти трубопровідного транспорту - магістральні та промислові трубопроводи, включаючи наземні, надземні і підземні лінійні частини трубопроводів, а також об'єкти та споруди, основне і допоміжне обладнання, що забезпечують безпечну та надійну експлуатацію трубопровідного транспорту.

В районі даної, визначеної проєктом, території відсутні мережі трубопровідного транспорту.

8.6. Телекомунікаційні мережі та об'єкти

В районі даної території проходять повітряні лінії та підземні кабелі телекомунікаційних мереж в межах червоних ліній вулиць: Варшавської (50,0 м), Тараса Шевченка (27,0 м) та Південної (12,0 м).

9. Підготовка та благоустрій території

9.1. Інженерна підготовка і захист території

У складі заходів по інженерній підготовці території, згідно з характером намірів використання та планувальної організації території, передбачається:

- вертикальне планування території;
- поверхневе водовідведення.

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

Відвід поверхневих (чистих) вод здійснюється організовано: від стін будівель по вимощенню, на майданчики, по існуючих: вулицях (дорогах) та провулках (проїздах). Із найнижчих точок, на існуючих вулицях (дорогах) та провулках (проїздах), злизові води відводяться у зливоприймачі існуючої мережі злизової каналізації - на очисні споруди поверхневих стоків м. Ковеля, що відображено на

						031 / 1 / 0326 - 3	Арк. 21
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

аркуші 6 графічних матеріалів (розділ II).

Даною схемою передбачається:

- максимальне збереження існуючого рельєфу;
- максимальне збереження ґрунтів і деревних насаджень;
- мінімального обсягу земляних робіт;
- збереження й використання ґрунтового шару при насипах;
- визначення проєктних відміток у точках перетину осей проїзної частини та у місцях основних перегинів поздовжнього профілю проїздів;
- створення комфортних умов для руху транспорту та пішоходів.

Червоні вертикальні відмітки земельних ділянок пропонується ув'язати з відмітками суміжних територій і між собою з метою забезпечення оптимальних значень ухилів для відведення поверхневих (злизових) стоків та запобігти підтопленню територій.

9.2. Благоустрій території

На вибраній території, в даний час, ведеться нове будівництво готелю (на 24 місця) та планується розміщення кафе, не має благоустрою. Дана територія підлягає впорядкуванню благоустрою без зміни цільового та функціонального призначення земельної ділянки – **землі житлової та громадської забудови.**

9.3. Використання підземного простору

Детальним планом території розміщення та використання підземного простору для комерційних або транспортних функцій не передбачається.

9.4. Поводження з відходами

У зв'язку із будівельними роботами та подальшою діяльністю об'єкта будуть утворюватися побутові відходи, які будуть збиратись у спеціально пристосовані для цього закриті контейнери (модулі для сміття) у спеціально відведеному закритому приміщенні, нижче рівня першого поверху (**у південній частині території**).

Передбачається роздільне збирання побутових відходів з метою сприяння підготовці побутових відходів до повторного використання, рециклінгу для зменшення кількості побутових відходів, що захоронюються на полігонах,

						031 / 1 / 0326 - 3	Арк. 22
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

запобігання їх негативному впливу на здоров'я людей та навколишнє природне середовище.

Вивезення сміття для подальшої переробки здійснюється спеціалізованими підприємствами спецтехнікою після укладання ними договорів із органами місцевої влади. Санітарна очистка передбачає організацію збирання, знешкодження і використання відходів з метою забезпечення нормальних санітарно-гігієнічних умов і охорони навколишнього природного середовища.

Тверді відходи та сміття, знешкоджуються наступними методами:

- **утилізаційним** (максимальне використання корисних властивостей відходів шляхом виділення вторинної сировини і горючих фракцій з наступним використанням їх як палива або переробка в органічне добриво чи біопаливо);
- **ліквідаційний** (ґрунтується на похованні відходів на удосконалених звалищах полігонах, у відпрацьованих кар'єрах, спалюванні без використання тепла).

II МОДЕЛЬ РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУВАННЯ У ДОВГОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ

Згідно завдання на розроблення проєктної містобудівної документації, модель розвитку території у довгостроковій перспективі - не розробляється.

III ОБГРУНТУВАННЯ ПРОЄКТНИХ РІШЕНЬ

10. Просторово-планувальна організація території

10.1. Планувальний каркас та система розселення

Планувально-просторова організація території, на якій планується забудова, проводиться з метою:

- необхідність створення умов для комфортного рівня обслуговування та експлуатації (відповідно до цільового призначення і незалежного функціонування об'єкту містобудування в цілому);
- необхідності розміщення проєктованих об'єктів, що забезпечують якісно нові можливості обслуговування жителів населеного пункту;

						031 / 1 / 0326 - 3	Арк. 23
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

- необхідності вирішення екологічних та інженерних питань.

Планувальні рішення щодо забудови даної території прийняті з урахуванням вимог екологічних, санітарно-гігієнічних, протипожежних та інших діючих норм і правил, з розміщенням максимально заблокованих допоміжних, підсобних (в т.ч. інвентарних, технічних) приміщень для комфортного рівня обслуговування та експлуатації (відповідно до цільового призначення і незалежного функціонування об'єкту містобудування в цілому).

Оскільки визначена проєктом територія знаходиться в межах населеного пункту, дотримуються обмеження щодо встановлених ліній регулювання забудови, які дозволять забезпечити оптимальну інтеграцію готелю з кафе в забудову міста. Зокрема, враховано вимоги щодо максимальної висоти будівель, протипожежних та санітарних розривів між ними та відстаней до прилеглих проїздів (існуючих доріг), магістральних вулиць і ін.

Забудова визначеної проєктом території буде здійснюватися з використанням сучасних технологій та матеріалів, що дозволить знизити вплив даної діяльності на довкілля та здоров'я мешканців населеного пункту. Заходи щодо зменшення шуму та вібрацій під час експлуатації даних об'єктів планується за рахунок використання сучасних матеріалів та технологій. Також, на подальших стадія розроблення документації, рекомендується встановити систему пожежної та охоронної сигналізації, встановити необхідне обладнання для контролю за рівнем пилу та газів, а також підготовлено план дій у разі виникнення надзвичайних ситуацій.

Проєктом обґрунтовується такий основний склад будови,
який забезпечує введення в експлуатацію об'єкту:

- Будівля готелю – Реконструкція;
- Кафе – Проєкт.;
- Майданчики (відкриті автостоянки) для тимчасового зберігання авто (в т.ч. авто-місця для транспортних засобів маломобільних груп населення) – Проєкт.
- Зона відпочинку з дитячими ігровими та гімнастичними майданчиками - озеленена територія загального користування – Проєкт.

Основні техніко-економічні показники дивитись на аркушах: 3; 4 графічних

						031 / 1 / 0326 - 3	Арк. 24
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

матеріалів (розділ II).

11. Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території

Дана містобудівна документація не охоплює природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території.

12. Обмеження у використанні земельних ділянок

12.1. Проектні обмеження у використанні земельних ділянок

- **Протипожежні та санітарні розриви до навколишніх сусідніх та суміжних будівель і споруд** - дотримуються відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019, ДБН В1.1-7-2016, ДержСан-ПіН173-96;

- **Охоронні зони інженерних мереж та споруд** - дотримуються згідно чинних будівельних норм для проектування;

- **Зона санітарної охорони (ЗСО)** водозабірних споруд міста – дотримується правовий режим території, яка знаходиться у другому поясі охорони (пояс обмежень).

Вимог до територій, будинків, споруд, які потрапляють у зону впливу об'єктів містобудування в разі реалізації наміру забудови – **немає**.

12.2. Встановлені обмеження у використанні земельних ділянок

☐ 01.08 Охоронна зона навколо інженерних комунікацій.

Містобудівні умови та обмеження (пропозиції):

1. Гранично допустима висота будівель – 3 (три) поверхи, не враховуючи мансарди, до **15,0 м** (враховуючи технічні приміщення);
2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки – 75 % із врахуванням конфігурації земельної ділянки та зручності обслуговування запроєктованих будівель і споруд;
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 – по межі території із врахуванням конфігурації земельної

						031 / 1 / 0326 - 3	Арк. 25
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

- ділянки та зручності обслуговування запроєктованих 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 проєктуються 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 та ДержСанПіН 173-96;
7. Охоронювані зони інженерних комунікацій - згідно додатку И.1 ДБН Б.2.2-12:2018;
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 вулиць і оточуючої забудови;_влаштувати під'їзди_до будівель шириною не меншою, ніж 4,0 м з південної сторони, з існуючої житлової вулиці Південної (12,0 м); також шириною, не меншою, ніж 6,0 м, із розширення (карману) вулиці Варшавської (50,0 м) за погодженням з органами державного управління автомобільними дорогами та з відповідними державними органами з безпеки дорожнього руху в порядку, передбаченому законодавством та відповідними нормами;
11. Вимоги щодо забезпечення місцями для паркування автотранспорту – кількість

						031 / 1 / 0326 - 3	Арк. 26
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

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».

13. Функціональне зонування території детального планування

Згідно класифікатора видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок, який відображено в постанові КМУ №1557, дана територія відноситься до:

Зона 10102.0 - Території житлової садибної забудови:

Переважні (основні) види використання - 02.01; 08.01.

Супутні види використання - 02.05; 02.06; 02.09; 02.12; 03.02; 03.03; 03.05; 04.10; 05.01; 07.02; 07.08; 03.06 (в частині резиденцій); 03.07; 03.08; 03.12; 03.13; 03.14 (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території); 13.02 (в частині поштових відділень); 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж).

Зона 10205.0 - Території закладів торгівлі, громадського харчування та побутового обслуговування:

Переважні (основні) види використання - 03.07; 03.08; 03.13; 08.01; 01.12.

Супутні види використання - 03.20; 04.10; 05.01; 07.08; 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж).

Зона 20300.0 - Території вулиць та доріг:

Переважні (основні) види використання - 08.01; 12.13.

Супутні види використання - 04.10; 07.08; 11.07; 13.01; 14.02.

Зона 40301.0 - Зелені насадження загального користування:

Переважні (основні) види використання - 04.04; 04.05; 04.06; 04.07; 04.10; 05.01; 07.08; 08.01.

Супутні види використання - 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення

						031 / 1 / 0326 - 3	Арк. 27
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

об'єктів розподільчих мереж).

14. Забудова території та господарська діяльність

14.1. Розміщення житлового фонду

Визначена проєктом територія запланована для розміщення кафе. На даний час на власній земельній ділянці ведеться нове будівництво готелю (на 24 місця), не має благоустрою. На суміжних з даною територіях розташована малоповерхова садибна індивідуальна житлова забудова вулиць: Тараса Шевченка (27,0 м) та Південної (12,0 м) – із західної та південної сторін відповідно).

14.2. Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів

На визначеній проєктом території та на суміжних з даною територією земельних ділянках відсутні ділові центри, технопарки, технополіси та інші інноваційні об'єкти.

14.3. Розміщення виробничих об'єктів

Визначена проєктом територія знаходиться **в зоні житлової та громадської забудови міста**, у сформованому міському кварталі з громадськими об'єктами сфери обслуговування населення (приміщення магазинів та інших комерційних об'єктів сфери обслуговування жителів міста); малоповерховою садибною індивідуальною житловою забудовою вулиць: Тараса Шевченка (27,0 м) та Південної (12,0 м); озелененими територіями: загального користування, СЗЗ магістральної вулиці і ін.

На визначеній проєктом території та на суміжних з даною територією земельних ділянках відсутні виробничі об'єкти.

14.4. Збереження традиційного середовища

На даній території, згідно матеріалів генерального плану міста, об'єкти всесвітньої, культурної спадщини, історичних ареалів, історико-культурних заповідників, заповідних територій, охоронюваних археологічних територій та музеїв – **відсутні**.

						031 / 1 / 0326 - 3	Арк. 28
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

15. Обслуговування населення

Визначена проєктом територія знаходиться у сформованому міському кварталі житлової та громадської забудови, з адміністративними та громадськими установами (в т. ч. у користуванні - комерційного використання), з громадськими об'єктами сфери обслуговування населення (приміщення магазинів та інших комерційних об'єктів сфери обслуговування жителів міста). В даний час на території ведеться нове будівництво готелю (на 24 місця), планується розміщення кафе без зміни цільового та функціонального призначення земельної ділянки – **землі житлової та громадської забудови.**

16. Транспортна мобільність та інфраструктура

16.1. Дорожньо-транспортна інфраструктура

Для забезпечення зручного транспортного сполучення з визначеною проєктом територією передбачається проведення реконструкції існуючих проїздів, благоустрою в межах червоних ліній існуючої вулиці Варшавської (50,0 м).

Основні під'їзди до об'єктів вибраної території проєктуються: з півдня, шириною, не меншою, ніж 4,0 м, зі сторони житлової вулиці Північної (12,0 м) та шириною, не меншою, ніж 6,0 м, із розширення (карману) вулиці Варшавської (50,0 м), із твердим покриттям (див. графічні матеріали (розділ II)) за погодженням з органами державного управління автомобільними дорогами та з відповідними державними органами з безпеки дорожнього руху в порядку, передбаченому законодавством та відповідними нормами.

16.2. Організація громадського транспорту

Основний автомобільний транспортний потік проходить магістральною вулицею загальноміського значення - Варшавською (50,0 м). В межах даного району, вулицею Варшавською здійснює рух громадський транспорт.

Зупинки громадського транспорту розташовані на вулиці Варшавській (60,0 м) і ін. житлових вулицях, в радіусі 30 метрів – навколо даної території. Визначена проєктом територія знаходиться в межах пішохідної доступності до маршрутів руху громадського транспорту.

						031 / 1 / 0326 - 3	Арк. 29
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

16.3. Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури

В межах червоних ліній вулиць міста, тротуари, які сформовано шириною 3,0 м, **можливо використовувати, як суміщені з велодоріжками.** Рух пішоходів та велосипедна інфраструктура, в межах визначеної проєктом території, відображено на аркуші 4 графічних матеріалів (розділ II).

Поєднанням велосипедних доріжок та велопарковок з існуючою мережею велосипедних шляхів забезпечиться ефективний транспортний зв'язок між даною територією та іншими зонами в межах і за межами населеного пункту.

16.4. Організація паркувального простору

Для забезпечення розрахункової кількості машиномісць на відкритих автостоянках для тимчасового зберігання автомобілів працівників і відвідувачів готелю з кафе та зони відпочинку з дитячими ігровими та гімнастичними майданчиками - озелененої території загального користування, проєктом передбачаються **відкриті автостоянки для тимчасового зберігання легкових авто** (в т.ч. автомісця для маломобільних груп населення) - див. п. 3 на аркушах графічних матеріалів (розділ II).

- Розрахункова кількість машино-місць для працівників та відвідувачів готелю - до 5-ти місць (з розрахунку 10 місць на 100 номерів) - ДБН Б.2.2-12:2019, п. 10.8.10, табл. 10.7, п/п. 6;
- Розрахункова кількість машино-місць для працівників та відвідувачів кафе - до 5-ти місць (з розрахунку 8 місць на 100 місць у залі) - ДБН Б.2.2-12:2019, п. 10.8.10, табл. 10.7, п/п. 4;
- Розрахункова кількість машино-місць для відвідувачів відкритих майданчиків - до 5-ти місць (з розрахунку 6 місць на 100 відвідувачів) - ДБН Б.2.2-12:2019, п. 10.8.10, табл. 10.7, п/п. 8.

17. Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації

17.1. Водопостачання та водовідведення

Водопостачання проєктованих об'єктів буде здійснюватися згідно з

						031 / 1 / 0326 - 3	Арк. 30
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

технічними умовами, які будуть надані власником даної інженерної мережі (експлуатуючою організацією).

Існуюча забудова даного району забезпечена централізованим, цілодобовим водопостачанням від мереж міста. Системи водопостачання запроєктовано згідно вимог ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання зовнішні мережі та споруди».

В межах визначеної проектом території знаходяться існуючі мережі самопливної каналізації. Системи водовідведення запроєктовано згідно вимог ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди» та ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування і забудови населених пунктів», в тому числі Водного кодексу України.

Протипожежні заходи.

Розрахункова кількість одночасних пожеж - 1.

Проектом передбачається зовнішнє та внутрішнє пожежогасіння будівель. Зовнішнє пожежогасіння об'єктів містобудування даної території планується здійснювати від існуючих пожежних гідрантів, встановлених на водопровідній мережі, яка відображена на аркушах графічних матеріалів (розділ II). Пожежні гідранти встановлюються у водопровідних колодязях з пожежними підставками на водопровідній мережі діаметром 76-160 мм через 150 м.

До пожежних водозабірних споруд плануються під'їзди з твердим покриттям і можливість розвороту автомобіля (майданчики 12x12 м). Передбачатимуться покажчики пожеводойм на мет. стійках біля існуючих заїздів-виїздів території на видному місці (див. аркуші графічних матеріалів (розділ II)).

Витрата води на зовнішнє пожежогасіння складає 25 л/с згідно ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі і споруди» табл. 5. Витрата води на внутрішнє пожежогасіння згідно ДБН В.2.5-64:2012 «Внутрішній водопровід і каналізація» табл. 4 становить 2 x 5 л/с.

Обмеження поширення пожежі досягається:

- ☐ за рахунок застосування конструктивних та об'ємно-планувальних рішень, спрямованих на створення перешкод поширенню небезпечних факторів пожежі між приміщеннями, поверхами, протипожежними відсіками та секціями;
- ☐ встановленням протипожежних розривів між будинками;

						031 / 1 / 0326 - 3	Арк. 31
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

- ☐ зниженням пожежної небезпечності будівельних матеріалів, що використовуються в зовнішніх огорожувальних конструкціях та оздоблення і облицювання фасадів;
- ☐ застосування інженерно-технічних рішень, спрямованих на обмеження поширення небезпечних факторів в пожежі.
- ☐ гасіння можливої пожежі і проведення пожежно-рятувальних робіт забезпечується такими конструктивними, об'ємно-планувальними та інженерно-технічними заходами:
 - ☐ улаштування проїздів і під'їздів для пожежних машин;
 - ☐ улаштування зовнішніх пожежних драбин;
 - ☐ улаштування протипожежного водопостачання для зовнішнього і внутрішнього пожежогасіння;
 - ☐ протидимного захисту.

Забезпечення пожежної безпеки є складовою частиною діяльності працівників підприємств та підприємців. Працівники повинні кожного року проходити курс навчання правилам пожежної безпеки за програмою, затвердженою адміністрацією, з урахуванням специфіки об'єкта. Програми навчання з питань пожежної безпеки повинні узгоджуватися з органами державного пожежного нагляду.

Для забезпечення безпечної евакуації людей передбачаються заходи, спрямовані на:

- ☐ створення умов для своєчасної та безперешкодної евакуації людей у разі виникнення пожежі;
- ☐ захист людей на шляхах евакуації від дії небезпечних факторів пожежі.
- ☐ Зазначені заходи забезпечуються комплексом об'ємно-планувальних, конструктивних та інженерно-технічних рішень. Частини споруди різного призначення відділені протипожежними стінами 1-го типу які забезпечені самостійними шляхами евакуації.

17.2. Електропостачання

Основними споживачами електричної енергії, на визначеній проєктом території, є:

						031 / 1 / 0326 - 3	Арк. 32
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

- ☐ технологічне обладнання;
- ☐ обладнання загально-обмінної вентиляції та кондиціонування;
- ☐ електричне опалення адміністративних приміщень;
- ☐ зовнішнє та внутрішнє електричне освітлення;
- ☐ господарсько-питні насоси;
- ☐ адміністративно-побутові споживачі.

Електропостачання здійснюється від існуючих мереж міста, згідно ТУ, лініями електропередач в залежності від потужностей, які будуть заявлені забудовниками. Відповідно до узгоджених техумов прокладання ліній електропостачання до об'єктів можливе повітряне та кабельне. Потреба в електроенергії на комунально-побутові потреби визначається згідно ДБН В.2.5-23:2010 «Проектування електрообладнання об'єктів цивільного призначення» виходячи з кількості та характеристик об'єктів.

В районі даної території проходять існуючі мережі ЛЕП 0,4 кВ та кабельні мережі (див. аркуші 3; 4 графічних матеріалів (розділ II)) .

17.3. Газопостачання

Забудова вулиць: Варшавської – Тараса Шевченка - Південної і ін. забезпечена централізованим газопостачанням на 100%. Газ використовується для приготування їжі, підігріву води та для опалення приміщень і ін.

17.4. Теплопостачання

Теплопостачання об'єктів містобудування даної території - індивідуальне автономне з вибором джерела енергії (природний газ, тверде паливо, електроенергія, альтернативні джерела) в залежності від побажань забудовника та наявності даних джерел енергії.

В районі даної території та на суміжних територіях відсутні інженерні мережі централізованого теплопостачання.

17.5. Трубопровідний транспорт

В районі даної, визначеної проектом, території відсутні мережі трубопровідного транспорту.

						031 / 1 / 0326 - 3	Арк. 33
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

17.6. Телекомунікаційні мережі та об'єкти

В районі даної території проходять повітряні лінії та підземні кабелі телекомунікаційних мереж в межах червоних ліній вулиць: Варшавської (50,0 м), Тараса Шевченка (27,0 м) та Південної (12,0 м).

18. Інженерна підготовка та благоустрій території

18.1. Інженерна підготовка і захист території

Під час проєктування і експлуатації споруд та інших об'єктів господарювання, наслідки діяльності яких можуть шкідливо вплинути на безпеку населення та довкілля - обов'язково розробляються і здійснюються заходи інженерного захисту з метою запобігання виникненню надзвичайної ситуації.

Заходи інженерного захисту території повинні передбачати:

- ☐ врахування під час розроблення генерального плану забудови населених пунктів і ведення містобудування можливих проявів у окремих регіонах та на окремих територіях небезпечних і катастрофічних явищ;
- ☐ раціональне розміщення об'єктів підвищеної небезпеки з урахуванням можливих наслідків їх діяльності у разі виникнення аварій для безпеки населення і довкілля;
- ☐ спорудження будинків, будівель, споруд, інженерних мереж і транспортних комунікацій із заданими рівнями безпеки та надійності;
- ☐ розроблення і здійснення заходів безаварійного функціонування об'єктів підвищеної небезпеки;
- ☐ створення комплексної схеми захисту населених пунктів та об'єктів господарювання від небезпечних природних процесів;
- ☐ розроблення і здійснення регіональних та місцевих планів запобігання і ліквідації наслідків надзвичайних ситуацій техногенного та природного характеру;
- ☐ організацію будівництва протизсувних, протиповеневих, протиселевих, протилавинних, протиерозійних та інших інженерних споруд спеціального призначення.

Аналізуючи геологічні дані вибраного району - земельна ділянка розташована за межами підтоплюваної території. Відвід поверхневих (чистих) вод здійснюється

						031 / 1 / 0326 - 3	Арк. 34
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

організовано: від стін будівель по вимощенню, на майданчики, по існуючих: вулицях (дорогах) та провулках (проїздах). Із найнижчих точок, на існуючих вулицях (дорогах) та провулках (проїздах), зливі води відводяться у зливоприймачі існуючої мережі зливової каналізації - на очисні споруди поверхневих стоків м. Ковеля, що відображено на аркуші 6 графічних матеріалів (розділ II).

Відведення поверхневих стічних вод в межах червоних ліній вулиць: Варшавська – Володимирська і ін. здійснюється в існуючу мережу зливової каналізації.

Схемою інженерної підготовки передбачається:

- максимальне збереження існуючого рельєфу;
- максимальне збереження ґрунтів і деревних насаджень;
- мінімального обсягу земляних робіт;
- збереження й використання ґрунтового шару при насипах;
- визначення проєктних відміток у точках перетину осей проїзної частини та у місцях основних перегинів поздовжнього профілю проїздів;
- створення комфортних умов для руху транспорту та пішоходів.

Червоні вертикальні відмітки земельної ділянки пропонується ув'язати з відмітками суміжних територій і між собою з метою забезпечення оптимальних значень ухилів для відведення поверхневих (злизових) стоків та запобігти підтопленню територій.

18.2. Благоустрій території

На вибраній території, в даний час, ведеться нове будівництво готелю (на 24 місця) та планується розміщення кафе, не має благоустрою. Дана територія підлягає впорядкуванню благоустрою без зміни цільового та функціонального призначення земельної ділянки – **землі житлової та громадської забудови.**

18.3. Використання підземного простору. Інженерно-технічні заходи цивільного захисту

Вибрана територія, на якій проводиться забудова, знаходиться на вулиці

						031 / 1 / 0326 - 3	Арк. 35
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

Південній, 1 в місті Ковелі Волинської області. Даний план передбачає інженерно-технічні заходи цивільного захисту на мирний та особливий час (див. аркуш 7 графічних матеріалів (розділ II)).

Вступ

Головне завдання розділу ІТЗ ЦЗ при розробленні містобудівної документації полягає у раціональному використанні планувальної та просторової організації населеного пункту щодо реалізації захисту його населення від НС техногенного та природного характеру та дії їх наслідків у мирний час у сформованих місцях захисту, зокрема, у забезпеченні:

- безперешкодного транспортування (переміщення) населення з метою евакуації до місць захисту по території населеного пункту;
- транспортного зв'язку із місцями захисту, особливо з віддаленими, в тому числі з місцями захисту у заміській зоні;
- розміщення населення в межах населеного пункту у місцях захисту у мирний час, які сформовані на базі комплексного освоєння підземного простору (подвійного використання) населеного пункту, а також як в межах, так і за межами населеного пункту на базі будинків відпочинку, санаторіїв, дитячих оздоровчих таборів, дитячих закладів цілорічного використання, пансіонатів, шкіл-інтернатів, лікарень, дачних та садових будівель, об'єктів комунальної власності, соціально-культурного призначення, готельного комплексу незалежно від форм власності та підпорядкування з визначенням необхідних інженерно-технічних заходів;
- відповідного розвитку інфраструктури місць захисту у заміській зоні, зокрема, забезпечення мережами та спорудами водопроводу, каналізації, газопостачання, електропостачання, теплопостачання та інших інженерних комунікацій;
- проведення необхідних заходів з інженерної підготовки та благоустрою території населеного пункту, які спрямовані на відвернення або зниження до прийнятного рівня дії негативних факторів впливу НС техногенного та природного характеру, а також діючих і пов'язаних з ними можливих небезпечних процесів.

Розділ ІТЗ ЦЗ розроблено згідно з вимогами:

- «Кодекс цивільного захисту України»;

						031 / 1 / 0326 - 3	Арк. 36
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

- ДБН Б.1.1-5:2007, частина друга «Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) на мирний час у містобудівній документації»;
- ДСТУ-Н Б Б.1.1-19:2013 «Настанова з виконання розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) у містобудівній документації на мирний час»;
- ДБН В.1.2-4:2019 «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту»
- ДБН В.2.2-5:2023 «Захисні споруди цивільного захисту».
- ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій»;
- ДБН В.1.1-25-2009 «Інженерний захист територій та споруд від підтоплення та затоплення»;
- ПКМУ від 27.09.2017 №733 «Про затвердження Положення про організацію оповіщення про загрозу виникнення або виникнення надзвичайних ситуацій та зв'язку у сфері цивільного захисту»;
- ПКМУ від 30.10.2013 №841 «Про затвердження Порядку проведення евакуації у разі загрози виникнення або виникнення надзвичайних ситуацій техногенного та природного характеру».

Основні показники території що проєктується.

Проектна містобудівна документація «Детальний план території розміщення кафе на вулиці Південній, 1 в місті Ковелі Волинської області», розроблена з використанням даних містобудівного і земельного кадастрів, матеріалів наданих замовником, на основі генерального плану міста Ковеля, рішення Ковельської міської ради Волинської області від 24.04.2025 року, № 62/14 та листа замовлення (відношення) відділу містобудування та архітектури виконавчого комітету Ковельської міської ради.

Територія проєктування має складену структуру вулично-дорожньої мережі та планувально-просторової організації.

Територія цієї частини населеного пункту, згідно генерального плану, відноситься до житлової та громадської забудови. Визначена проєктом територія, розташована у південній частині міста Ковеля, в межах населеного пункту, в зоні житлової та громадської забудови населеного пункту, у сформованому міському кварталі з

						031 / 1 / 0326 - 3	Арк. 37
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

громадськими об'єктами сфери обслуговування населення (приміщення магазинів та інших комерційних об'єктів сфери обслуговування жителів міста); малоповерховою садибною індивідуальною житловою забудовою вулиць: Тараса Шевченка (27,0 м) та Південної (12,0 м); озелененими територіями: загального користування, СЗЗ магістральної вулиці і ін.

На вибраній території, запланованій для розміщення кафе, на даний час, ведеться нове будівництво готелю.

Основні показники розділу ІТЗ ЦЗ.

Визначена проектом територія (на даний час) складається із однієї земельної ділянки. Зміна цільового призначення земельної ділянки – не передбачається:

1. Для розміщення кафе - (03.07 переважний (основний) вид цільового призначення зони – території житлової та громадської забудови – без зміни цільового призначення території, площею 0,0647 га існуючої (сформованої та зареєстрованої) земельної ділянки: 0710400000:05:040:0019, 03.07, приватної власності, для будівництва та обслуговування будівель торгівлі.

Заходи з інженерної підготовки та благоустрою території, які спрямовані на зниження дії НС техногенного та природного характеру.

При розробці детального плану території передбачаються загальні заходи з інженерної підготовки території: вертикальне планування, організація відведення дощових і талих вод, запобігання ерозії ґрунтів. Вертикальне планування території мікрорайону існуюче виконане з урахуванням основних вимог:

- максимальне збереження існуючого рельєфу;
- максимальне збереження рослинного шару і зелених насаджень;
- відведення поверхневих вод із швидкостями, які виключають ерозію ґрунту;
- мінімального обсягу земляних робіт;
- збереження та використання рослинного шару при насипі і виїмках.

Ухили існуючих вулиць і доріг прийняті такими, що забезпечують безпеку руху і відповідають нормативним показникам. Відведення поверхневих стоків проєктується в існуючу систему дощової каналізації зі скиданням стічних вод на місцеві очисні споруди.

Комплексний благоустрій та озеленення території.

						031 / 1 / 0326 - 3	Арк. 38
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

Важливим підходом щодо заходів з благоустрою та озеленення території є максимальне збереження існуючого озеленення, покращення благоустрою та встановлення режиму щодо догляду за ним. Проєкт ДПТ передбачає проведення комплексного благоустрою території, згідно вимог ДБН Б 2.2.5-2011 "Благоустрій територій" та ДБН Б.2.2-12-2019 «Планування і забудова територій».

Евакуаційні заходи.

Проведення обов'язкової евакуації населення та майна у разі виникнення надзвичайних ситуацій відповідно до Кодексу цивільного захисту України з території Ковельської міської територіальної громади не планується. У разі виникнення бойових дій на території Волинської області керівництвом держави може бути прийнято рішення щодо проведення обов'язкової евакуації населення та майна з території Ковельської міської територіальної громади у примусовий спосіб.

Організація евакуаційних заходів.

Евакуація проводиться на державному, регіональному, місцевому або об'єктовому рівні. Залежно від особливостей надзвичайної ситуації встановлюються такі види евакуації:

- 1) обов'язкова;
- 2) загальна або часткова;
- 3) тимчасова або безповоротна.

Проведення евакуації забезпечується шляхом:

- 1) утворення регіональних, місцевих та об'єктових органів з евакуації;
- 2) планування евакуації;
- 3) визначення безпечних районів, придатних для розміщення евакуйованого населення та майна;
- 4) організації оповіщення керівників суб'єктів господарювання і населення про початок евакуації;
- 5) організації управління евакуацією;
- 6) життєзабезпечення евакуйованого населення в місцях їх безпечного розміщення;
- 7) навчання населення діям під час проведення евакуації.

Для завчасного планування евакуаційних заходів розробляються такі

						031 / 1 / 0326 - 3	Арк. 39
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

документи:

- 1) комісіями з питань евакуації центральних органів виконавчої влади - план евакуації працівників апарату;
- 2) комісіями з питань евакуації місцевих державних адміністрацій, органів місцевого самоврядування - план евакуації населення та план приймання і розміщення евакуйованого населення (у разі планування розміщення на їх території евакуйованого населення);
- 3) комісіями з питань евакуації суб'єктів господарювання - план евакуації працівників.

На центральні органи виконавчої влади, місцеві держадміністрації, органи місцевого самоврядування та суб'єкти господарювання, що проводять евакуацію населення, покладається:

- 1) розроблення і виконання плану евакуації населення;
- 2) визначення і підготовка безпечного району для евакуйованого населення і його життєзабезпечення;
- 3) здійснення контролю за плануванням, підготовкою і проведенням заходів з евакуації підпорядкованими їм органами з евакуації.

Для планування, підготовки та проведення евакуації утворюються тимчасові органи з евакуації. До тимчасових органів з евакуації належать комісії з питань евакуації, збірні пункти евакуації, проміжні пункти евакуації. Залежно від обставин, що склалися під час надзвичайної ситуації, проводиться загальна або часткова евакуація населення тимчасового або безповоротного характеру.

Обов'язковій евакуації підлягає населення у разі виникнення загрози аварії з викидом радіоактивних і небезпечних хімічних речовин, катастрофічного затоплення місцевості та землетрусів, масових лісових і торф'яних пожеж, зсувів, інших геологічних та гідрогеологічних явищ і процесів, збройних конфліктів. Загальна евакуація населення проводиться із зон радіоактивного та хімічного забруднення, катастрофічного затоплення населених пунктів у разі руйнування гідротехнічних (гідрозахисних) споруд, хвиля прориву яких може досягнути зазначених населених пунктів менше ніж за чотири години.

Загальна евакуація населення із проєктної території не передбачається. У разі

						031 / 1 / 0326 - 3	Арк. 40
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

виникнення надзвичайних ситуацій проводиться часткова евакуація населення до завершення ліквідації НС. Часткова евакуація населення проводиться на підставі рішення міської ради або посадової особи, яка має повноваження щодо прийняття такого рішення. Проведення евакуації забезпечується шляхом:

- створення на регіональному та місцевому рівні органів з евакуації, а також органів з евакуації на об'єктах господарювання;
- розроблення плану евакуації населення;
- визначення безпечних районів, придатних для розміщення евакуйованого населення та матеріальних і культурних цінностей;
- організації оповіщення керівників суб'єктів господарювання і населення про початок евакуації;
- організації управління евакуацією;
- життєзабезпечення евакуйованого населення в місцях його безпечного розміщення;
- участі у командно-штабних навчаннях та об'єктових тренуваннях;
- навчання населення діям під час проведення евакуації.

Евакуація населення проводиться у безпечні райони. Дані райони визначаються від надзвичайної ситуації, яка виникла, вражаючи фактори якої несуть загрозу життю чи здоров'ю населення.

Евакуація населення проводиться, як правило, комбінованим способом (комбінований спосіб передбачає проведення евакуації пішки та з використанням транспорту). При цьому, звільнений автотранспорт після перевезення людей до пунктів призначення повертається до визначених місць для перевезення евакуйованих, які здійснюють переміщення пішки. За наявності достатнього часу населення із районів, що опиняються в зоні виникнення надзвичайної ситуації, евакуюється разом з майном. Евакуація проводиться у найближчі населені пункти, або на розташовані поруч території, що знаходяться поза зоною виникнення надзвичайної ситуації. Розселення населення здійснюється у громадських будівлях або на житловій площі місцевого населення.

Обмеження, які можуть створюватись техногенно небезпечними об'єктами на проєктній території детального плану щодо безпечного проведення евакуаційних заходів.

						031 / 1 / 0326 - 3	Арк. 41
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

Існуючих зон радіоактивного забруднення на території Ковельської міської територіальної громади немає. Радіаційно небезпечних та інших небезпечних об'єктів, аварії на яких можуть призвести до виникнення надзвичайних ситуацій, зокрема з урахуванням ефекту “доміно” на території Ковельської міської територіальної громади - немає. Територія Ковельської міської територіальної громади не входить до зони спостереження навколо атомних енергетичних об'єктів. Санітарно-захисних зон атомних енергетичних об'єктів, аварії на яких можуть викликати виникнення надзвичайних ситуацій на території Ковельської міської територіальної громади - немає. Зон можливого катастрофічного затоплення внаслідок аварії на гідротехнічних (гідроінженерних) спорудах на території Ковельської міської територіальної громади – немає. У разі аварії на Рівненській АЕС територія Ковельської міської територіальної громади може потрапити до зони можливого сильного радіоактивного забруднення.

З півночі, на межі нового будівництва об'єкту, проходить магістральна автодорога міжнародного значення М-07 «Київ-Ковель-Ягодин», на відстані близько 2,5 км на північний захід - залізниця (залізнична колія Львівської залізниці). Можливе перевезення небезпечних речовин (більше 20 т).

На території міста Ковель розташовано 6 об'єктів, що відносяться до категорії цивільного захисту. Відповідно до постанови КМУ від 13.09.2022 р. №1030 «Деякі питання ідентифікації об'єктів підвищеної безпеки» затверджений порядок ідентифікації об'єктів підвищеної безпеки та їх обліку, згідно до якого об'єкти, що включені до Реєстру Держпраці протягом року після введення в дію цього Порядку проводять їх ідентифікацію.

На території міста Ковеля наявний хімічно небезпечний об'єкт - ТОВ “Калина” Мінагрополітики. Зона можливого хімічного забруднення від хімічно небезпечного об'єкта ТзОВ “Калина” Мінагрополітики: глибина ЗМХЗ – 0,9 км.; площа ПЗХЗ, км. кв.

Відповідно до ДБН В.1.2-4:2019 «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту» проводиться розрахунок зон можливих сильних та слабких руйнувань, можливого небезпечного радіоактивного забруднення. Відповідно до розрахунку ,

						031 / 1 / 0326 - 3	Арк. 42
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

територія земельної ділянки не належить до таких зон.

Територія проєктування знаходиться за межами впливу зони можливого хімічного забруднення та за межами зони можливого катастрофічного затоплення (також враховуються інші небезпечні локальні зони), відноситься до безпечних районів.

Забезпечення безперешкодного транспортування або переміщення населення по проєктній території з метою евакуації.

Вулично-дорожня мережа існуюча складається з магістральних і житлових вулиць. До магістральних вулиць загальноміського значення відносяться вулиці: Варшавська, Володимирська, Сагайдачного, Незалежності, Брестська та Луцька.

Пішохідний рух проходить тротуарами з можливістю посадки на громадський транспорт в різних напрямках. Обслуговування громадського транспорту існує, передбачає автобусне сполучення мікрорайону із зупинками по вулицях Кияна, Брестській і ін.

Розрахунок кількості, місткості та розміщення збірних евакуаційних пунктів у залежності від радіуса доступності та часу збору населення в цілому по території.

Збірні пункти евакуації (ЗПЕ) призначені для збору і реєстрації евакуйованого населення та організації його вивезення (виведення) у безпечні райони. ЗПЕ уточнюють чисельність евакуйованого населення, порядок його відправлення, організовують їх збір та ведення обліку, здійснюють посадку населення на транспортні засоби, формують піші і транспортні колони, інформують комісії з питань евакуації про відправлення населення, організовують надання медичної допомоги евакуйованому населенню та охорону громадського порядку.

Евакуація особового складу збірних пунктів евакуації організовується після завершення евакуації населення на підставі рішення органу, що утворив такі пункти.

Пропозиції щодо розміщення населення у місцях захисту за межею зони виникнення надзвичайної ситуації.

Райони розміщення повинні відповідати наступним основним вимогам:

- забезпечувати безпеку населення від факторів ураження джерела надзвичайної ситуації (повинні бути поза зонами їхньої дії);

						031 / 1 / 0326 - 3	Арк. 43
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

- забезпечувати необхідні умови для відпочинку та життя людей (за першочерговими видами життєзабезпечення);
- відповідати санітарно-епідеміологічним вимогам.

З урахуванням цих вимог кожному підприємству, установі або організації завчасно призначається район розміщення, що може включати кілька населених пунктів. Для короткочасного розміщення евакуйованого населення використовуються службово-побутові приміщення, клуби, пансіонати, лікувально-оздоровчі установи, туристичні бази, будинку відпочинку, санаторії тощо. Евакуація проводиться у найближчі населені пункти, або на розташовані поруч території, що знаходяться поза зоною виникнення надзвичайної ситуації. Розселення населення здійснюється у громадських будівлях або на житловій площі місцевого населення.

Райони розміщення евакуйованого населення, а також приміщення (будинки) і маршрути евакуації повинні бути завчасно визначені та погоджені при розробленні Плану евакуації Ковельської міської ради.

Укриття в захисних спорудах цивільного захисту.

До захисних споруд цивільного захисту належать:

- сховище;
- протирадіаційне укриття;
- споруди подвійного призначення:
 - а) існуючі, пристосовані з властивостями ПРУ;
 - б) спроектовані, побудовані або пристосовані з властивостями ПРУ;
- первинне (мобільне) укриття;
- найпростіше укриття.

Сховище - це герметична споруда, в якій створені умови для перебування людей та їх захисту протягом певного часу (не менше 48 годин) шляхом виключення або зменшення прогнозованого впливу небезпечних чинників, що можуть виникнути внаслідок надзвичайної ситуації, застосування зброї масового ураження та звичайних засобів ураження під час воєнних (бойових) дій та/або терористичних актів.

Протирадіаційне укриття - це негерметична споруда, в якій створені умови для перебування людей та їх захисту протягом певного часу (не менше 48 годин) шляхом

						031 / 1 / 0326 - 3	Арк. 44
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

зменшення прогнозованого впливу небезпечних чинників, які можуть виникнути внаслідок надзвичайної ситуації, та іонізуючого опромінення у разі радіаційної аварії і радіоактивного забруднення місцевості та непрямой дії звичайних засобів ураження під час воєнних (бойових) дій та/або терористичних актів.

Для укриття населення також використовуються споруди подвійного призначення - будівлі, споруди чи їх окремі частини, призначені для використання за основним функціональним призначенням з метою забезпечення суспільних або господарських потреб, а також мають відповідні захисні властивості та спроектовані, побудовані або пристосовані таким чином, щоб забезпечити умови для тимчасового перебування людей у разі виникнення небезпеки їх життя та здоров'ю під час надзвичайної ситуації, воєнних (бойових) дій та терористичних актів.

Первинне (мобільне) укриття - це технічний виріб, у тому числі блок-модульного типу, призначений для короткострокового (до 4 годин) захисту населення на місцевості шляхом зменшення непрямой дії звичайних засобів ураження під час воєнних (бойових) дій. Первинне (мобільне) укриття монтується чи виготовляється з дотриманням вимог національних стандартів та/або технічних регламентів, що заявлені у документі про відповідність. Потреба у будівництві (розміщенні) первинних (мобільних) укриттів визначається уповноваженими на це органами у разі необхідності в додатковому укритті населення у місцях можливого скупчення людей на місцевості (на зупинках транспорту, в парках, місцях відпочинку тощо) в особливий період.

Найпростіше укриття - це цокольне або підвальне приміщення, інша споруда підземного простору, в якій створені умови для тимчасового перебування людей (не менше 48 годин) у разі виникнення небезпеки їх життя та здоров'ю з метою зменшення непрямой дії звичайних засобів ураження під час воєнних (бойових) дій та/або терористичних актів.

Захисні споруди цивільного захисту, споруди подвійного призначення, первинні (мобільні) та найпростіші укриття складають фонд захисних споруд цивільного захисту, є об'єктами такого фонду, мають стратегічне значення для забезпечення захисту населення і належать до засобів колективного захисту.

В особливий період нарощування фонду захисних споруд цивільного захисту

						031 / 1 / 0326 - 3	Арк. 45
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

здійснюється шляхом будівництва захисних споруд цивільного захисту, споруд подвійного призначення та виготовлення (монтажування) первинних (мобільних) і облаштування найпростіших укриттів, а також (у разі потреби) відновлення пошкоджених (зруйнованих) об'єктів фонду захисних споруд цивільного захисту.

Фонд захисних споруд для працюючих та службовців (найбільшої працюючої зміни) підприємств створюється на території цих підприємств або поблизу них, а для решти населення - у районах житлової забудови.

Створення фонду захисних споруд здійснюється завчасно шляхом:

а) комплексного освоєння підземного простору міст і населених пунктів для взаємопогодженого розміщення у ньому споруд і приміщень соціально-побутового, виробничого і господарського призначення з урахуванням необхідності пристосування і використання частини їх для захисту населення, а саме:

- пристосування під захисні споруди підвальних приміщень, що будуються, та в існуючих будівлях і спорудах різного призначення;

- пристосування під захисні споруди існуючих і таких, що будуються, окремо розміщених заглиблених споруд різного призначення;

б) пристосування під захисні споруди приміщень у цокольних і наземних поверхах існуючих і таких, що будуються, будівлях та спорудах;

в) будівництво окремо розміщених захисних споруд цивільного захисту (цивільної оборони).

Проектування захисних споруд, а також пристосування об'єктів під захисні споруди здійснюється у відповідності з будівельними нормами і правилами проектування захисних споруд цивільного захисту (ДБН В 2.2.5) та іншими нормативними документами, розробленими та затвердженими спеціально уповноваженим центральним органом виконавчої влади з питань будівництва і архітектури.

Розрахунок місткості місць захисту для розміщення населення.

Підприємств (зокрема державної форми власності), які мають стратегічне значення для економіки та безпеки держави – на території Ковельської міської територіальної громади підприємств (зокрема державної форми власності) – немає.

Місто Ковель Волинської області віднесено до другої групи цивільного захисту

						031 / 1 / 0326 - 3	Арк. 46
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

та до категоризованого міста з відповідними вимогами до захисних споруд. Територія Ковельської міської територіальної громади відноситься до другої групи цивільного захисту.

На даний час фонд захисних споруд цивільного захисту на території проєкту детального плану відсутній. Проєктом передбачається укриття (споруда подвійного призначення з властивостями ПРУ), для потреб нового будівництва об'єкту, в межах нормативної доступності (з можливістю евакуації – не менш, ніж 2 входи-виходи), у будівлі готелю (див. поз. п.1 на аркушах графічних матеріалів (розділ II)). Основні (заплановані) характеристики проєктного укриття:

- клас захисту П-1;
- коефіцієнт захисту (Кз): 1000;
- розрахункова місткість 100 осіб;
- використання у мирний час: зал загальної фізичної підготовки.

Фонд захисних споруд цивільного захисту міста Ковеля складає: 24 сховища, 9 протирадіаційних укриттів, 2 споруди подвійного призначення із захисними властивостями ПРУ та 338 найпростіших укриттів.

Проєктом передбачається створення фонду захисних споруд наступним чином. Передбачається розташування захисних споруд цивільного захисту (сховища, протирадіаційні укриття, споруди подвійного призначення) в підземних приміщеннях, проєктних, та тих, що будуються, житловій та громадській забудові. Їх вид та характеристики будуть визначатися при будівництві об'єктів на наступних стадіях проєктування.

В разі неможливості створення вбудованих захисних споруд передбачається будівництво окремо розташованих захисних споруд, які розміщуються на територіях зелених насаджень загального та спеціального призначення.

Оскільки вся проєктна територія детального плану потрапляє в зону можливого хімічного забруднення від можливих аварійних ситуацій на залізниці при перевезенні таких речовин та розміщена в зоні можливих сильних руйнувань, проєктом передбачаємо укриття населення в сховищах: ПРУ чи спорудах подвійного призначення із протихімічним захистом відповідно до ДБН В.1.2-4-2019 та ДБН В.2.2-5-1997.

						031 / 1 / 0326 - 3	Арк. 47
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

Відповідно до зонування за трьома зонами впливу можливого хімічного забруднення режим готовності сховищ, які мають обладнання із трьома режимами фільтровентиляції повинен бути наступним.

1) на відстані до 2,5 км від джерела можливого хімічного забруднення захист населення та працюючих повинен здійснюватись за допомогою сховищ із протихімічним захистом у постійній готовності;

2) на відстані від 2,5 км до 5,0 км організовуються сховища із протихімічним захистом, стан готовності яких може бути відновлено за 10-15 хв. Основні часові терміни та напрямки проведення евакуаційних заходів на мирний час:

1) у зоні можливого хімічного забруднення від небезпечного джерела, розташованого на відстані до 2,5 км, час на розміщення людей у сховищах складає від кількох десятків секунд до 20-25 хв;

2) у зоні можливого хімічного забруднення від небезпечного джерела, розташованого на відстані від 2,5 км до 5,0 км, час на розміщення людей у сховищах складає від 25 хв до 1 год;

У всіх інших випадках необхідно використовувати швидку евакуацію населення в напрямку, перпендикулярному до напрямку розповсюдження хмари із небезпечними для людини речовинами. Максимальний час на прийняття рішення разом із проведенням евакуації 30-45 хв. Радіус збору населення, що укривається у сховищах, слід приймати при забудові території одноповерховими будинками - 500 м.

Зв'язок та оповіщення.

Ковельською міською радою, у якості Замовника проектно-кошторисної документації, розробляється «Створення (нове будівництво) місцевої автоматизованої системи централізованого оповіщення (МАСЦО) в Ковельській територіальній громаді Ковельського району Волинської області», яка на даний час є на стадії коригування, відповідно до рішення Ковельської міської ради Волинської області від 27.03.2026 року, №148.

Телефонізація мікрорайону здійснюється кабельними лініями, що прокладаються в телефонній каналізації та по опорах ліній зв'язку. Радіофікація мікрорайону здійснюється від абонентської радіолінії, що прокладається по опорах

						031 / 1 / 0326 - 3	Арк. 48
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

електроліній 0,4кВ та ліній зв'язку.

Оповіщення про загрозу або виникнення надзвичайних ситуацій полягає у своєчасному доведенні такої інформації до органів управління цивільного захисту, сил цивільного захисту, суб'єктів господарювання та населення. Оповіщення про загрозу або виникнення надзвичайних ситуацій забезпечується шляхом:

- 1) функціонування загальнодержавної, територіальних, місцевих автоматизованих систем централізованого оповіщення про загрозу або виникнення надзвичайних ситуацій, спеціальних, локальних та об'єктових систем оповіщення;
- 2) централізованого використання телекомунікаційних мереж загального користування, у тому числі мобільного (рухомого) зв'язку, відомчих телекомунікаційних мереж і телекомунікаційних мереж суб'єктів господарювання в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України, а також мереж загальнонаціонального, регіонального та місцевого радіомовлення і телебачення та інших технічних засобів передавання (відображення) інформації;
- 3) автоматизації процесу передачі сигналів і повідомлень про загрозу або виникнення надзвичайних ситуацій;
- 4) функціонування на об'єктах підвищеної небезпеки автоматизованих систем раннього виявлення надзвичайних ситуацій та оповіщення;
- 5) організаційно-технічної інтеграції різних систем централізованого оповіщення про загрозу або виникнення надзвичайних ситуацій та автоматизованих систем раннього виявлення надзвичайних ситуацій та оповіщення;
- 6) функціонування в населених пунктах, а також місцях масового перебування людей сигнально-гучномовних пристроїв та електронних інформаційних табло для передачі інформації з питань цивільного захисту.

Доведення сигналів, повідомлень про загрозу виникнення або виникнення надзвичайних ситуацій до населення, а також інформування здійснюється: через ПАТ “Національна суспільна телерадіокомпанія України”, державні і публічні телерадіокомпанії, комунальні, громадські та інші телерадіоорганізації незалежно від форми власності з використанням їх телемереж та мереж ефірного радіомовлення (із супроводженням інформації жестовою мовою та/або субтитруванням, якщо вона є голосовою, і аудіокоментуванням, якщо вона є візуальною); через операторів

						031 / 1 / 0326 - 3	Арк. 49
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

телекомунікацій із залученням телекомунікаційних мереж загального користування (телефонний зв'язок, текстові повідомлення); через Інтернет-ресурси (сайти, соціальні мережі).

Для передачі сигналів та повідомлень оповіщення використовуються сигнально-гучномовні пристрої, у тому числі встановлені на транспортних засобах, що залучаються для оповіщення, електронні інформаційні табло, електросирени та інші технічні засоби.

Для привернення уваги перед доведенням інформації до населення про загрозу виникнення або виникнення надзвичайної ситуації передається попереджувальний сигнал "Увага всім", а саме: уривчасте звучання електросирен, часті гудки транспорту, зокрема у запису мережами радіомовлення та через вуличні гучномовні пристрої.

Проектом пропонується здійснювати оповіщення населення загальноміською системою оповіщення, що функціонує на сьогоднішній день. Тривалість звучання попереджувального сигналу становить три - п'ять хвилин. Після попереджувального сигналу здійснюється трансляція телерадіомережами відповідних повідомлень про загрозу виникнення або виникнення надзвичайної ситуації із супроводженням інформації жестовою мовою та/або субтитруванням, якщо вона є голосовою, і аудіокоментуванням, якщо вона є візуальною.

Повідомлення про загрозу виникнення або виникнення надзвичайних ситуацій повинні містити інформацію про характер та місце загрози виникнення або виникнення надзвичайної ситуації, можливу зону надзвичайної ситуації, заходи безпеки. Керівники органів місцевого самоврядування, підприємств, установ і організацій незалежно від форми власності, власники об'єктів з масовим перебуванням людей зобов'язані встановлювати у місцях масового перебування людей сигнально-гучномовні пристрої, електронні інформаційні табло, а також у службових і виробничих приміщеннях (у тому числі в навчальних та інтернатних закладах, закладах охорони здоров'я, пенітенціарних установах, на підприємствах, в установах і організаціях, що надають послуги особам з інвалідністю та іншим маломобільним групам населення, або за місцем роботи зазначених осіб) -

						031 / 1 / 0326 - 3	Арк. 50
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

радіотрансляційні точки для передачі інформації з питань цивільного захисту. В місцях масового перебування людей на територіях громадських об'єктів передбачається встановлення гучномовців для інформування та оповіщення населення в надзвичайних ситуаціях. В даному випадку необхідно використовувати рупорні гучномовці, які призначені для використання на відкритих територіях з високим рівнем шуму та володіють високим звуковим тиском. Дані гучномовці встановлюються, як правило, вздовж вулиць на стовпах, вежах, фасадах будівель та споруд на висоті 4-8 м від землі.

Система оповіщення у повному обсязі проробляється у спеціалізованій роботі, яка не входить до складу детального плану. У завершеному вигляді система оповіщення виконується на стадіях «Проект» та «Робочі креслення» або «Робочий проєкт» згідно із окремим завданням на проєктування визначеної території (примітка п. 5.12 ДБН Б.1.1-5:2007).

18.4. Поводження з відходами

У зв'язку із будівельними роботами та подальшою діяльністю об'єкта будуть утворюватися побутові відходи, які будуть збиратись у спеціально пристосовані для цього закриті контейнери (модулі для сміття) у спеціально відведеному закритому приміщенні, нижче рівня першого поверху **(у південній частині території)**.

Передбачається роздільне збирання побутових відходів з метою сприяння підготовці побутових відходів до повторного використання, рециклінгу для зменшення кількості побутових відходів, що захоронюються на полігонах, запобігання їх негативному впливу на здоров'я людей та навколишнє природне середовище.

Вивезення сміття для подальшої переробки здійснюється спеціалізованими підприємствами спецтехнікою після укладання ними договорів із органами місцевої влади. Вивезення сміття для подальшої переробки здійснюється спеціалізованими підприємствами спецтехнікою після укладання ними договорів із органами місцевої влади.

Санітарна очистка передбачає організацію збирання, знешкодження і використання відходів з метою забезпечення нормальних санітарно-гігієнічних умов

						031 / 1 / 0326 - 3	Арк. 51
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

і охорони навколишнього природного середовища.

Тверді відходи та сміття, знешкоджуються наступними методами:

- **утилізаційним** (максимальне використання корисних властивостей відходів шляхом виділення вторинної сировини і горючих фракцій з наступним використанням їх як палива або переробка в органічне добриво чи біопаливо);

- **ліквідаційний** (ґрунтується на похованні відходів на удосконалених звалищах полігонах, у відпрацьованих кар'єрах, спалюванні без використання тепла).

19. Землеустрій та землекористування

19.1. Землевпорядні заходи перспективного використання земель

Визначена проєктом територія (на даний час) складається із однієї земельної ділянки. Зміна цільового призначення земельної ділянки – **не передбачається**.

Проектна містобудівна документація: **«Детальний план території розміщення кафе на вулиці Південній, 1 в місті Ковелі Волинської області»** розробляється з метою уточнення планувальної структури та параметрів забудови окремої земельної ділянки, в частині розміщення кафе, **без зміни цільового призначення території, площею 0,0647 га існуючої (сформованої та зареєстрованої) земельної ділянки: 0710400000:05:040:0019, 03.07, приватної власності**, для будівництва та обслуговування будівель торгівлі.

Проектом обґрунтовано планувальне рішення використання та забудови території, загальною площею - **0,0647 га**. Відповідно до генерального плану міста – об'єкти комерційного використання громадської забудови міста (приміщення магазинів та інших об'єктів сфери обслуговування).

Підставою розроблення даної містобудівної документації є рішення Ковельської міської ради Волинської області про дозвіл на розроблення детального плану території розміщення кафе на вулиці Південній, 1 в місті Ковелі від від 24.04.2025 року, № 62/14 та лист замовлення (відношення) відділу містобудування та архітектури виконавчого комітету Ковельської міської ради.

						031 / 1 / 0326 - 3	Арк. 52
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

19.2. Формування земельних ділянок

Земельні ділянки, що підлягають формуванню та реєстрації даним проєктом не передбачаються.

19.3. Реєстрація земельних ділянок

Земельна ділянка – сформована, дані внесені до Державного земельного кадастру. Топографічні роботи по складанню топографо-геодезичного плану виконані ТОВ «Ковельпроєкт», м. Ковель, у листопаді 2025 року.

Територія проєктування (сучасного використання):

Ділянка 1 кадастровий номер: 0710400000:05:040:0019

☐ цільове призначення – 03.07, для будівництва та обслуговування будівель торгівлі;

☐ категорія - землі житлової та громадської забудови;

☐ використання - для будівництва кафе-магазину;

☐ власність – приватна власність;

☐ площа – 0,0647 га;

☐ адреса – Волинська область, м. Ковель, вулиця Південна, 1.

Визначена проєктом територія (на даний час) складається із однієї земельної ділянки.

20. План реалізації містобудівної документації

20.1. Перелік проєктних рішень містобудівної документації

Проєктна містобудівна документація розроблена 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.1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні» і інших чинних будівельних норм для проєктування.

						031 / 1 / 0326 - 3	Арк. 53
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

Техніко-економічні показники детального плану території

№	Найменування	Один. вим.	Кількість	
			в межах ділянки	за межами ділянки
1	Площа території земельної ділянки, для розміщення кафе на вулиці Південній, 1 в місті Ковелі Волинської області	га	0,0647	100%
2	Площа забудови , у тому числі:	м²	482,0	
	- будівля готелю	-II-	245,0	
	- кафе	-II-	237,0	
3	Відсоток забудови	%	74,50	
4	Площа озеленення , у тому числі:	м²	16,0	
	- благоустрій земельної ділянки	-II-	16,0	524,0
5	Відсоток озеленення	%	2,47	
6	Площа мощення , у тому числі:	м²	149,0	
	- мощення проїздів та майданчиків бетонною плиткою (ФЕМ);	-II-	---	744,0
	- мощення тротуарів, доріжок та майданчиків бетонною плиткою (ФЕМ);	-II-	149,0	1239,0
7	Відсоток мощення	%	23,03	

Назва показника	Одиниця виміру	Існуючий стан	Значення проєктних показників		
			Коротко-строковий період (до 5-ти років)	Середньо-строковий період (6 - 10 років)	Довго-строкова перспектива (понад 10 років)
Територія					
Територія в межах проєкту, у тому числі:	га/%		0,0647 / 100		
- 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/%		0,0482 / 74,50		
- зелені насадження (крім зелених насаджень мікрорайонного значення)	га/%		0,0016 / 2,47		
- вулиці, площі (крім вулиць мікрорайонного значення)	га/%		0,0149 / 23,03		

Території (ділянки) забудови іншого призначення (ділової, виробничої, комунально-складської, курортної оздоровчої тощо)	га/%				
- 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.м2 загальної площі				
	%				
- садибний	тис. м2 загальної площі, кількість садиб				
- багатоквартирний	тис. м2 загальної площі, кількість квартир				
Середня житлова забезпеченість, у тому числі:	м2/особу				
- у садибній забудові	м2/особу				
- у багатоквартирній забудові (з урахуванням гуртожитків)	м2/особу				
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					
Житлове будівництво за рахунок проведення реконструкції існуючої забудови						тис.м2					
Установи та підприємства обслуговування											
Заклади дошкільної освіти						місць					
						031 / 1 / 0326 - 3					Арк.
											56
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата						

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)	м2 аг. 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/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:					
- Спеціально відведені смуги руху маршрутного транспорту	км				
- Швидкісний трамвай	кількість станцій				

						031 / 1 / 0326 - 3	Арк. 57
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

-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 авто-мобілів	маш.-місць		15		
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					
Територія забудови, що потребує заходів з інженерної підготовки з різних причин	га				
	% до тер.				

						031 / 1 / 0326 - 3	Арк. 58
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

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

У проєкті використані та враховані:

- «Проект внесення змін до генерального плану міста Ковель Волинської області», затверджений рішенням Ковельської міської ради № 21/48 від 24 березня 2017 року.
- Попередньо розроблені детальні плани територій на суміжні території.
- Топографічний план м. Ковеля М1:2000.
- Топографо-геодезичний план фрагменту території масштабу 1:500.

20.3. Перелік відповідності містобудівної документації

Відповідно до діючого генерального плану міста Ковеля, функціональне призначення території, на якій проводиться забудова – не змінилося.

20.4. Перелік врахованих положень наявних документів стратегічного планування

- Основні рішення по генеральному плану м. Ковеля, розробленого Львівською філією державного проєктного 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.

20.5. Перелік врахованих положень історико-архітектурного опорного плану

Дані відсутні.

20.6. Перелік врахованих матеріалів

При розробленні детального плану території враховувались вимоги таких законодавчих та нормативних документів:

☐ Закони України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про основи містобудування», «Про стратегічну екологічну оцінку», «Про охорону навколишнього природного середовища», «Про доступ до публічної інформації», «Про індустриальні парки».

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

						031 / 1 / 0326 - 3	Арк. 59
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

рівні».

- ☐ ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».
- ☐ ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів».
- ☐ ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів».
- ☐ ДБН В.2.3-4:2015 «Автомобільні дороги. Частина I Проектування. Частина II Будівництво».
- ☐ ДБН В.2.3-15:2007 «Споруди транспорту. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів».
- ☐ ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд».
- ☐ 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 Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій».
- ☐ ДБН В.1.2-4-2019 «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту».
- ☐ ДБН Б.1.1-5-2007 «Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) у містобудівній документації».
- ☐ ДСТУ Б Б.1.1-17:2013 «Умовні позначення графічних документів містобудівної документації».
- ☐ ДСТУ Н Б.Б.1.1-19:2013 «Настанова з розроблення розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) у містобудівній документації на мирний час».
- ☐ Земельний кодекс України.
- ☐ Водний кодекс України.
- ☐ Лісовий кодекс України.
- ☐ Кодекс Цивільного захисту України.

						031 / 1 / 0326 - 3	Арк. 60
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		