

Повідомлення про оприлюднення містобудівної документації
«Детальний план території розміщення торгово-офісних будівель на
вулиці Сагайдачного, 4-Б в місті Ковелі Волинської області»

Містобудівна документація «Детальний план території розміщення торгово-офісних будівель на вулиці Сагайдачного, 4-Б в місті Ковелі Волинської області» розроблена ТзОВ «УРБЕРРА» на замовлення відділу містобудування та архітектури виконавчого комітету Ковельської міської ради Волинської області на підставі рішення Ковельської міської ради від 26 лютого 2026 року № 76/26 (<https://kowelrada.gov.ua/wp-content/uploads/76-26.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 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 центральній частині міста Ковеля і відповідно до генерального плану належить до територій садибної житлової забудови. Детальним планом території уточнюється функціональне призначення та параметри забудови земельних ділянок загальною площею 0,502 га (кадастрові номери: 0710400000:08:010:0039, 0710400000:08:010:0012), які перебувають у приватній власності для будівництва та обслуговування житлового будинку господарських будівель і споруд. Проектним рішенням на ділянках пропонується розмістити торгово-офісні будівлі площею забудови 1500,0 кв.м та 500,0 кв.м, а також майданчики для паркування 38 автомобілів. В документації додатково опрацьовано та передбачено перспективне облаштування зелених зон вздовж лівого та правого берегів річки Турія, від вулиці Незалежності до вулиці Сагайдачного, з формуванням елементів благоустрою.

Ознайомитися з проектом містобудівної документації можна в приміщенні Ковельської міської ради, за адресою: м. Ковель, вул. Незалежності, 73 з 7 вересня 2026 року по 8 жовтня 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 29 вересня 2026 року о 15:00 в сесійному залі Ковельської міської ради за адресою: м.Ковель, вул.Незалежності,73 (2-й поверх).

Мета громадського обговорення проекту - отримати пропозиції та зауваження від мешканців громади щодо розміщення об'єктів, організації

транспортного руху та благоустрою.

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: 24, 25, 28 вересня 2026 року з 17.30 год до 19.00 год, 26, 27 вересня 2025 року з 13.00 год до 15.00 год, за адресою: м. Ковель, вул. Незалежності, 73 (інформаційний стенд 1-й поверх).

У громадських слуханнях можуть брати участь:

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

Зауваження та пропозиції приймаються у письмовому вигляді за поштовою адресою: 45000, Волинська область, м.Ковель, вул.Незалежності,73 та за електронною адресою: info@kovelrada.gov.ua у строк визначений для проведення процедури громадського обговорення, що становить не менше 30 днів з дня оприлюднення проєкту містобудівної документації: з 7 вересня 2026 року по 8 жовтня 2026 року включно. Пропозиції, подані після встановленого строку, не розглядаються. Остання дата прийняття пропозицій (зауважень) 8 жовтня 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

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «УРБЕРРА»
79038 Львівська область, м. Львів, вул. Медової Печери 40, кварт..57а
Тел.: +38 0937347943
e-mail: urberra.lviv@gmail.com
ЄДРПОУ 45982603, Р/р UA803220010000026009700008643
в УНІВЕРСАЛІ БАНК
МФО 322001



ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

«Детальний план території розміщення торгово-офісної будівлі
та зблокованих житлових будинків з об'єктами
громадського призначення на вулиці Сагайдачного, 4-Б
в місті Ковелі, Волинської області»

Замовник:

Відділ містобудування та архітектури
виконавчого комітету Ковельської міської ради

Директор

Ю.В. Нуцковська

Головний архітектор проєкту
(Кваліфікаційний сертифікат архітектора
на розроблення містобудівної документації
Серія АА №005301 від 31.01.2026 року)

І.В. МIRONЮК

Інженер-землевпорядник

(Кваліфікаційний сертифікат
інженера-землевпорядника
№016442 від 01.12.2026 року)

Ю.О. Карпінський



ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «УРБЕРРА»
79038 Львівська область, м. Львів, вул. Медової Печери 40, кварт..57а
Тел.: +38 0937347943
e-mail: urberra.lviv@gmail.com
ЄДРПОУ 45982603, Р/р UA803220010000026009700008643
в УНІВЕРСАЛ БАНК
МФО 322001



ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

«Детальний план території розміщення торгово-офісної будівлі
та зблокованих житлових будинків з об'єктами
громадського призначення на вулиці Сагайдачного, 4-Б
в місті Ковелі, Волинської області»

СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ ТОМ-1

Директор

Головний архітектор проєкту
(Кваліфікаційний сертифікат архітектора
на розроблення містобудівної документації
Серія АА №005301 від 31.01.2026 року)

Інженер-землевпорядник

(Кваліфікаційний сертифікат
інженера-землевпорядника
№016442 від 01.12.2026 року)



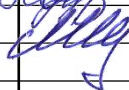
Ю.В. Нуцковська

І.В. Миронюк

Ю.О. Карпінський

ЗМІСТ

Позначення	Найменування	Сторінка
ЗМ	Зміст	1
СП	Склад містобудівної документації	3
ПД	Підтвердження ГАП'а та інженера-землевпорядника	4
ВУ	Відомості про учасників	5
	ЧАСТИНА І КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ	7
	1. Оцінка існуючого розселення, господарської діяльності та обслуговування населення	8
	2. Оцінка існуючого використання території	9
	3. Оцінка структури землекористування	10
	ЧАСТИНА ІІ ОБҐРУНТУВАННЯ ПРОЄКТНИХ РІШЕНЬ	10
	1. Розвиток озеленення та благоустрою території	10
	2. Інженерна підготовка і захист території	11
	3. Обмеження у використанні земель	11
ПЗ	СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ	11
	3.1. Існуючі обмеження у використанні земель	12
	3.2. Проєктні обмеження у використанні земель	12
	3.3. Встановлені обмеження у використанні земель	12
	4. Просторова композиція території	12
	5. Функціональне зонування території	14
	6. Транспортна мобільність та інфраструктура	15
	6.1. Дорожньо-транспортна інфраструктура	15
	6.2. Організація паркувального простору	15
	7. Інженерне забезпечення території	15
	8. Інженерно-технічні заходи цивільного захисту	15
	ЧАСТИНА ІІІ ВПРОВАДЖЕННЯ ПРОЄКТНИХ РІШЕНЬ	15
	1. План реалізації містобудівної документації	15
	1.1. Перелік проєктних рішень містобудівної документації	15
	1.2. Перелік видів містобудівної документації, пов'язаної з територією розроблення детального плану	18

ІНВ. № ориг.	Підпис і дата	Взам. інв. №							СП			
			Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	Склад проєкту	Стадія	Аркуш	Аркушів
			Директор	Нуцковська Ю				ДПТ		1	1	
			ГАП	Миронюк І.				 НОВА ЕРА УРБАНІСТИКИ				

Позначення	Найменування	Сторінка
	1.3. Перелік відповідності містобудівної документації	18
	1.4. Перелік врахованих положень наявних документів стратегічного планування	18
	1.5. Перелік врахованих положень історико-архітектурного опорного плану відображається у разі наявності обмежень, встановлених історико – архітектурним опорним планом або об’єктів культурної спадщини на території проектування для міст, внесених до списку історичних населених місць України	19
	1.6. Перелік врахованих матеріалів	19
	2. Землеустрій	19
	2.1. Заходи із землеустрою	20
	2.2. Реєстрація земельних ділянок	20
	2.3. Формування земельних ділянок	20
	3. Охорона навколишнього природного середовища	21
	ОСНОВНІ ПРОЄКТНІ ПОКАЗНИКИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ	21
	МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ	22
	ДОКУМЕНТИ	23

ІНВ. № ориг.	Підпис і дата	Взам. інв. №							3М	Арк
			Зм.	Кільк	Арк.	№ док.	Підпис	Дата		

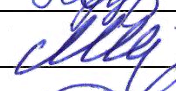
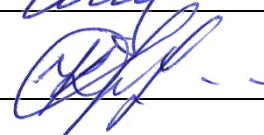
СКЛАД ПРОЄКТУ

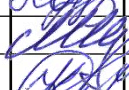
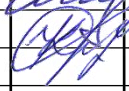
Номер тому	Шифр	Найменування	Примітка
1	2	3	4
1	ПЗ/ДПТ	Стратегія просторового розвитку території	
		План реалізації містобудівної документації	
2	ДПТ	Графічні матеріали містобудівної документації	
3	ПЗ/ІПЗТ/ІЗ/ ДПТ	Інженерна підготовка і захист території	ДСК*
		Інженерне забезпечення території	
4	ПЗ/ІТЗЦЗ/ ДПТ	Інженерно-технічні заходи цивільного захисту	ДСК*
5	ПЗ/ОНПС	Звіт про стратегічну екологічну оцінку	
	БГ	База геоданих містобудівної документації на місцевому рівні	

**Містобудівна документація містить матеріали з інформацією, яка відповідно до Закону України «Про доступ до публічної інформації» належить до інформації з обмеженим доступом (для службового користування (ДСК)), зазначені матеріали створені у форматі окремого документа.*

ІНВ. № ориг.	Підпис і дата	Взам. інв. №							ЗМ	Арк
Зм.	Кільк	Арк.	№док.	Підпис	Дата					

ВІДОМІСТЬ ПРО УЧАСНИКІВ

Підприємство, в якому розроблено проект	Посада виконавця	Прізвище виконавця	Підпис
1	2	3	4
ТОВ «УРБЕРРА»	Директор	Нуцковська Ю.В.	
	ГАП	Миронюк І.В.	
	Інженер- землевпорядник	Карпінський Ю.О.	

Інв. № ориг.	Підпис і дата	Взам. інв. №																			
Зм.			Кільк.		Арк.		№ док.		Підпис		Дата		ВУ			Стадія		Аркуш		Аркушів	
Директор							Нуцковська Ю.						Відомість про учасників проектування			ДПТ		1		1	
ГАП							Миронюк І.														
Інж-зем							Карпінський Ю.														

Детальний план території розміщення торгово-офісної будівлі та зблокованих житлових будинків з об'єктами громадського призначення на вулиці Сагайдачного, 4-Б в місті Ковелі, Волинської області розроблено згідно рішення Ковельської міської ради від 26.02.2026 року №76/26 «Про дозвіл на розроблення детального плану території розміщення торгово-офісної будівлі та зблокованих житлових будинків з об'єктами громадського призначення на вулиці Сагайдачного, 4-Б», з визначенням всіх планувальних обмежень використання території згідно з державними будівельними нормами та санітарно-гігієнічними нормами.

Розроблено детальний план на підставі таких даних:

- Рішення Ковельської міської ради від 26.02.2026 року №76/26 «Про дозвіл на розроблення детального плану території розміщення торгово-офісної будівлі та зблокованих житлових будинків з об'єктами громадського призначення на вулиці Сагайдачного, 4-Б»;
- Додаток 2 до рішення міської ради від 26.02.2026 № 76/26 Перелік пропозицій щодо показників розвитку території визначеної містобудівною документацією «Детальний план території розміщення торгово-офісної будівлі та зблокованих житлових будинків з об'єктами громадського призначення на вулиці Сагайдачного, 4-Б в місті Ковелі Волинської області»;
- Викопіювання з генерального плану міста Ковель, Волинської області;
- Викопіювання з історико-архітектурного опорного плану (ІАОП) міста Ковель, Волинської області;
- Топографічне знімання в масштабі 1:1000 для розроблення детальних планів території;
- Матеріали попередньо розробленого детального плану території «Проект забудови мікрорайону по вул. Сагайдачного і провулку Шевченка в місті Ковель», розробленого КП "ГПВАПБ" у 2008 році;

Проект виконано відповідно до вимог чинного законодавства і нормативних документів:

- Конституція України;
- Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III;
- Кодекс цивільного захисту України;
- Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- Закон України «Про архітектурну діяльність»;
- Закон України «Про охорону культурної спадщини»;
- Закон України «Про Державний земельний кадастр»;
- Закон України «Про землеустрій»;
- Закон України «Про охорону навколишнього природного середовища»;
- Закон України «Про стратегічну екологічну оцінку»;

Інв. № ориг.	Підпис і дата	Взам. інв. №	- Кодекс цивільного захисту України; - Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»; - Закон України «Про архітектурну діяльність»; - Закон України «Про охорону культурної спадщини»; - Закон України «Про Державний земельний кадастр»; - Закон України «Про землеустрій»; - Закон України «Про охорону навколишнього природного середовища»; - Закон України «Про стратегічну екологічну оцінку»;							
			ПЗ							

- Закон України «Про оцінку впливу на довкілля»;
- Закон України «Про Національну інфраструктуру геопросторових даних»;
- Постанова Кабінету Міністрів України від 01 вересня 2021 року №926 «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації»;
- Постанова Кабінету Міністрів України від 28 липня 2021 року №821 «Про внесення змін до деяких актів Кабінету Міністрів України»;
- Постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 року №1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру»;
- Постанова Кабінету Міністрів України від 31 грудня 2024 року №1557 «Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України щодо розроблення містобудівної документації на місцевому рівні»;
- Постанова Кабінету Міністрів України від 25 травня 2011 року №555 «Про затвердження Порядку проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів під час розроблення проєктів містобудівної документації на місцевому рівні»;
- ДСП №173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів»;
- ДБН Б.1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні»;
- ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» (зі змінами);
- ДБН Б.2.2-5:2023 «Благоустрій територій»;
- ДБН В.1.2-4:2019 «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту»;
- ДБН В.2.2-5:2023 «Захисні споруди цивільного захисту»;
- ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення»;
- ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва» (зі змінами);
- ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці і дороги населених пунктів» (зі змінами);
- ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проєктування»;
- ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проєктування»;
- Генеральний план міста Ковель, Волинської області, затверджений рішенням Ковельської міської ради від 23 березня 2017 року № 21/48;
- Історико-архітектурний опорний план м. Ковель Волинської області з визначенням меж і режимів використання історичного ареалу та зон охорони пам'яток, затверджений наказом Міністерства культури та стратегічних комунікацій України від 21.01.2025 № 32;
- Інші чинні державні будівельні норми, державні стандарти, санітарні норми та правила, що регламентують проєктування, будівництво, експлуатацію об'єктів та інженерної інфраструктури.

Детальний план території розробляється з метою:

Зм.	Кільк	Арк.	№док.	Підпис	Дата	ПЗ	Арк

- деталізації планувальної структури території, просторової композиції, параметрів забудови та ландшафтної організації частини території в межах населеного пункту, згідно положень генерального плану населеного пункту;
- уточнення меж всіх обмежень у використанні земель згідно із законодавством в тому числі з охорони культурної спадщини, державними будівельними нормами, санітарно-гігієнічними нормами, спеціальною документацією;
- визначення містобудівних умов та обмежень;
- будівництво та обслуговування торгово-офісних будівель на території детального планування;
- розробити благоустрій озелених територій загального користування, визначених генеральним планом міста Ковеля від вул. Незалежності до вул. Сагайдачного.
- визначення напрямів, черговості та обсягів подальшої діяльності щодо: попереднього проведення інженерної підготовки та інженерного забезпечення території; створення транспортної інфраструктури, організації транспортного і пішохідного руху, розміщення місць паркування транспортних засобів; охорони та поліпшення стану навколишнього природного середовища, забезпечення екологічної безпеки; комплексного благоустрою та озеленення; використання підземного простору та створення фонду захисних споруд цивільного захисту;
- внесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельні ділянки всіх форм власності, сформовані до 2004 року, відомості про які відсутні у Державному земельному кадастрі.

ЧАСТИНА І КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ

Містобудівна документація розробляється на три земельні ділянки, в межах населеного пункту міста Ковель, Волинської області, по вул. Сагайдачного.

Код КОАТУУ: 0710400000

Код КАТОТТГ: UA07060190010068509

Площа опрацювання містобудівної документації – 6,900га, включно площа детального планування – 0,6531га, що складається з двох земельних ділянок з кадастровими номерами: 0710400000:08:010:0012, 0710400000:08:010:0039.

1. Оцінка існуючого розселення, господарської діяльності та обслуговування населення

Ковель — місто в Україні, адміністративний центр Ковельського району Волинської області. Населення становить близько 67 тис. осіб. Перша писемна згадка про місто датується 1310 роком, а статус міста Ковель отримав у 1518 році після надання Магдебурзького права.

Місто розташоване у північно-західній частині Волинської області, на берегах річки Турії, приблизно за 70 км на північний захід від Луцька. Ковель є одним із найбільших транспортних вузлів України: через місто проходять

Зм.	Кільк	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	ПЗ	Арк

міжнародні автомобільні дороги М07 Київ — Ковель — Ягодин (державний кордон з Польщею) та М19 Доманове — Ковель — Чернівці — Тереблече, а також одна з найбільших залізничних станцій Західної України, що забезпечує сполучення у напрямках Києва, Львова, Луцька, Ягодини, Бреста та інших міст.

Територія міста розташована в межах Поліської низовини. Рельєф переважно рівнинний зі слабкими перепадами висот. Середня абсолютна висота місцевості становить близько 180 м над рівнем моря. Через місто протікає річка Турія, що належить до басейну річки Прип'ять.

Просторові закономірності

Територія детального планування обмежена:

- з північної сторони – землями громадської забудови, земельними ділянками з цільовим призначенням: код 03.07 «Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі», кадастровий номер: 0710400000:08:010:0030, 0710400000:08:010:0029;
- з західної та південної сторін – землями садибної житлової забудови, земельними ділянками з цільовим призначенням: код 02.01 «Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд», кадастровий номер: 0710400000:08:010:0036, 0710400000:08:010:0053, 0710400000:08:010:0011, 0710400000:08:010:0014;
- з східної сторони – землями Ковельської міської ради, озеленені території загального користування (прибережна зона річки Турія);

2. Оцінка існуючого використання території

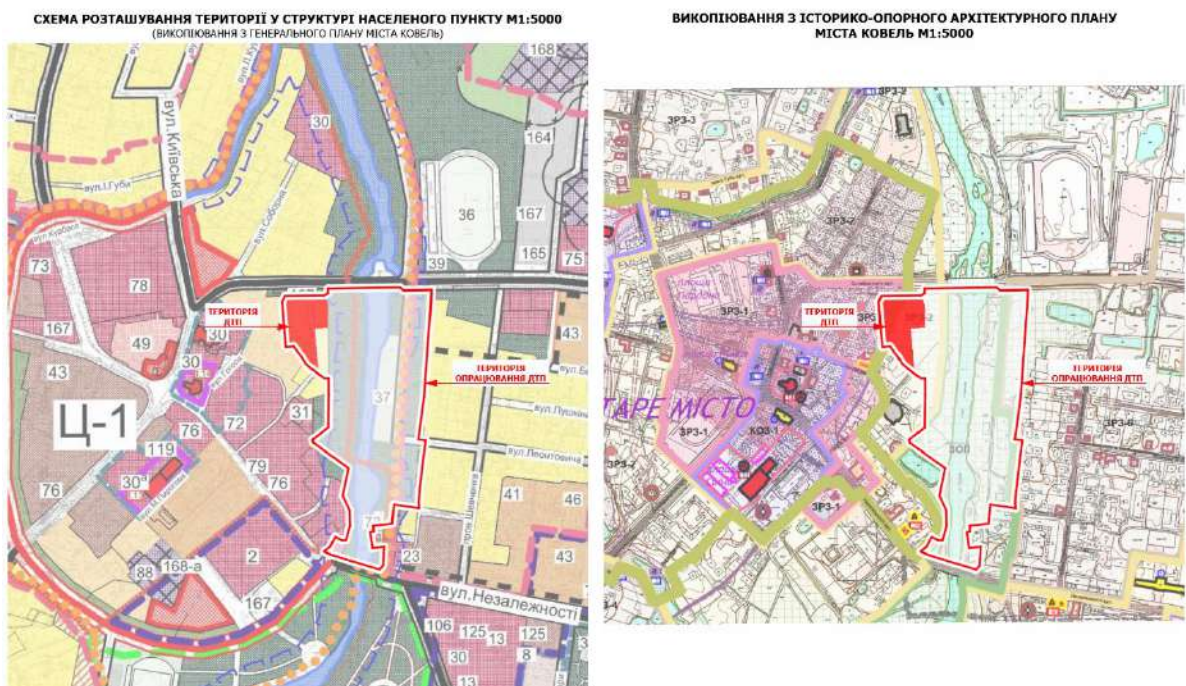


Рис.1. Схема розташування території у планувальній структурі населеного пункту (викопіювання з генерального плану та історико-опорного архітектурного плану міста Ковель, Волинської області)

Зм.	Кільк	Арк.	№док.	Підпис	Дата	ПЗ	Арк

Територія детального планування розташована, в межах населеного пункту місто Ковель, у центральній його частині, в межах вулиць Сагайдачного та Гоголя, на лівому березі річки Турія. Рельєф території рівнинний, в діапазоні висот 167.0-169.0, спадає у північно-східному напрямку, до русла річки Турія.

Відповідно до генерального плану міста Ковель, територія детального планування розташована у кварталі земель садибної житлової забудови, а територія опрацювання захоплює території озеленення загального користування вздовж річки Турія від вул. Незалежності до вул. Сагайдачного та міський плях.

В межах території детального планування знаходиться три земельні ділянки з цільовим призначенням ««02.01 для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)»»:

- Земельна ділянка №1, кадастровий номер 0710400000:08:010:0012, площа 0,3690га;
- Земельна ділянка №2, кадастровий номер 0710400000:08:010:0039, площа 0,1330га;

Транспортне сполучення території детального планування здійснюється від вул. Гоголя, що розділяє територію ДПТ на дві частини з півночі на південь та закінчується тупиком.

На території детального планування відсутня забудова.

Згідно топографо-геодезичної основи в межах території ДПТ проходить:

- у південній частині – повітряна лінія електропередач 0,4кВ та дві магістралі напірної каналізації, діаметром 300мм;
- вздовж вул. Гоголя (перспективної її частини в межах ДПТ) з півночі на південь, газопровід середнього тиску;

Розміщення житлового фонду

Забудова кварталу садибної житлової забудови вул. Гоголя представлена переважно одно-, дво-поверховими житловими будинками та господарськими будівлями.

Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів:

В межах території опрацювання ДПТ відсутні ділові центри та інноваційні об'єкти.

Розміщення виробничих об'єктів

В межах території опрацювання ДПТ відсутні виробничі об'єкти.

Обслуговування населення

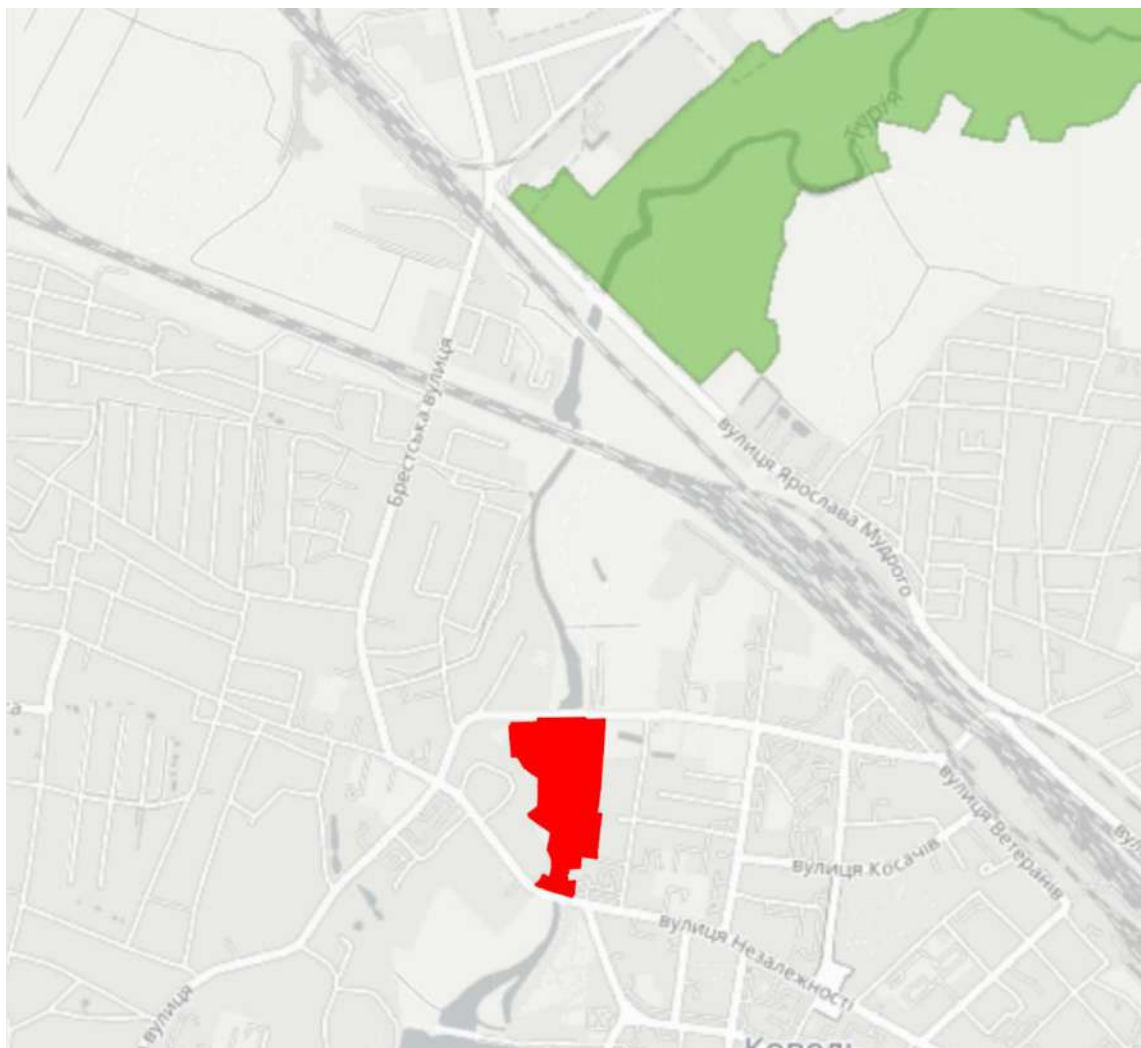
У межах території опрацювання детального плану території об'єкти громадського обслуговування населення відсутні. Потреби населення у торговельному та побутовому обслуговуванні забезпечуються існуючими закладами торгівлі та об'єктами побутового обслуговування, розташованими на суміжних територіях уздовж вул. Сагайдачного (з північної сторони) та вул. Незалежності (з південної сторони).

Благоустрій території

На території детального планування відсутній благоустрій, в межах території опрацювання наявні щебеневі-гравійні доріжки вздовж річки Турія, міський

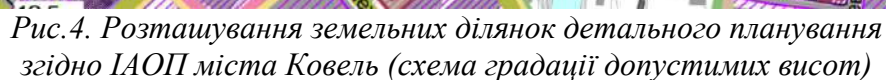
Зм.	Кільк	Арк.	№док.	Підпис	Дата	ПЗ	Арк

- 1) використання стійких та сильнодіючих пестицидів;
- 2) влаштування кладовищ, скотомогильників, звалищ, полів фільтрації;
- 3) скидання неочищених стічних вод, використовуючи рельєф місцевості (балки, пониззя, кар'єри тощо), а також у потічки.



В межах території опрацювання відсутні об'єкти Смарагдової мережі.

Зм.	Кільк	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	ПЗ	Арк.



Територія опрацювання детального планування (береги річки Турія) розташована в межах зони охоронюваного ландшафту, згідно положень ІОАП міста Ковель.

Зм.	Кільк	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	ПЗ	Арк.

Відповідно чинного законодавства, у межах зони охоронюваного ландшафту встановлюється режим збереження природного та культурного ландшафту, особливостей рельєфу, водойм, рослинності та історично сформованих візуальних зв'язків з об'єктами культурної спадщини. Забороняється нове будівництво, проведення шляхових та земляних робіт, що призводять до руйнування або істотної зміни охоронюваного ландшафту. Реконструкція існуючих будівель і споруд допускається з обмеженням їх об'ємно-просторових параметрів та без збільшення висоти і площі забудови. Не допускається розміщення, реконструкція або збереження об'єктів, які спотворюють історичний характер ландшафту та порушують його візуальне сприйняття.

3. Оцінка структури землекористування

Експлікація земельних ділянок за формою власності, категоріями та видами цільового призначення земель та угідь:

№ з/діл.	Площа, га	Категорія земель	Цільове призначення земельної ділянки	Угіддя
Ділянка №1 0710400000:08:010:0012	0,3690	Землі житлової та громадської забудови	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	007.01 Малоповерхова забудова
Ділянка №2 0710400000:08:010:0039	0,1330	Землі житлової та громадської забудови	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	007.01 Малоповерхова забудова

- земельні ділянки, не надані у власність чи користування – відсутні;
- земельні ділянки, що використовуються без зареєстрованого речового права на них – відсутні;
- землі запасу та загального користування, не сформовані у земельні ділянки – відсутні.

ЧАСТИНА II ОБГРУНТУВАННЯ ПРОЄКТНИХ РІШЕНЬ

1. Розвиток озеленення та благоустрою території

Проєктом передбачено комплектний благоустрій території детального планування з влаштуванням заощення, паркувальних місць, зовнішнього освітлення, підземного майданчика ТВП та озеленення.

Проєктом детального планування додатково опрацьовано рішення попередньо розробленого детального плану території «Проєкт забудови мікрорайону по вул. Сагайдачного і провулку Шевченка в місті Ковель», розробленого КП "ГПВАПБ" у 2008 році (правий берег річки Турія) та зображено перспективне влаштування благоустрою лівого берегу річки Турія, зі сторони території розміщення проєктованої забудови з формуванням елементів благоустрою та виїзду з вул. Гоголя на вул. Сагайдачного.

Також проєктом пропонується, в межах території опрацювання (між земельною ділянкою кад. ном. 0710400000:08:010:0039 та руслом річки Турія), влаштувати відпочинкову зону літніми майданчиками кафе.

Зм.	Кільк	Арк.	№док.	Підпис	Дата	ПЗ	Арк

Техніко-економічні показники наведені у таблиці 1.

Таблиця 1

№	Назва	Одиниці вимірювання	Результат
1	Територія детального планування	га	0,6531
2	Площа території земельної ділянки з кад. ном. 0710400000:08:010:0012	га / %	0,3690
-	Площа забудови	м.кв. / %	1500,0/40,0
-	Площа замощення	м.кв. / %	1700,0/46,0
-	Площа озеленення	м.кв. / %	490,0/14,0
3	Площа території земельної ділянки з кад. ном. 0710400000:08:010:0039	га / %	0,1329
-	Площа забудови	м.кв. / %	500,0/40,0
-	Площа замощення	м.кв.	600,0/45,0
-	Площа озеленення	м.кв. / %	229,0/15,0

2. Інженерна підготовка і захист території

Згідно з пунктом 71 Постанови КМУ № 926, розділ, що стосується інженерної підготовки і захисту території, віднесено до інформації для службового користування (ДСК) і він розроблений в окремому Томі 3 шифр ПЗ/ПЗТ/ІЗ/ДПТ.

3. Обмеження у використанні земель

Під час планування території враховуються: цільове призначення земельних ділянок, їх правовий режим та юридично встановлені межі; визначені види містобудівної діяльності й допустимі види використання; кількісні та просторові параметри забудови; взаємне розташування функціональних зон і об'єктів у межах території; а також розміщення елементів соціальної, інженерної та транспортної інфраструктури з урахуванням їх доступності та взаємозв'язків.

Територія, на яку розробляється детальний план, не належить до природно-ландшафтних комплексів та не включає землі оздоровчого, культурно-історичного чи оборонного призначення, а також землі лісового фонду.

СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ

3.1. Існуючі обмеження у використанні земель

Згідно інженерно-геодезичних вишукувань, наявних даних та матеріалів генерального плану міста Ковель, в межах території детального планування, визначено наступні існуючі обмеження:

Таблиця 1

№	Код обмеження	Назва обмеження щодо використання земель та земельних ділянок	Розмір, м
1	01.05	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи*:	
		- повітряна лінія електропередач 0,4 кВ	2,0

Зм.	Кільк	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	ПЗ	Арк

2	01.08	Охоронна зона навколо інженерних комунікацій**:	
	-	газопровід середнього тиску	4,0
	-	водопровід питного водопостачання	5,0
	-	напірна каналізація	5,0
3	06.06.2	Історичний ареал міста Ковель***	
4	01.02.4	Зона охорони археологічного культурного шару***	

*Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи наведені згідно: Постанова Кабінету Міністрів України №1455 «Про затвердження Правил охорони електричних мереж» від 27 грудня 2022 року).

**Охоронна зона навколо уздовж інженерних комунікацій наведені згідно ДБН Б.2.2-12:2019 Планування та забудова територій (Додаток И.1.).

***Межі історичного ареалу міста Ковель та Зона охорони археологічного культурного шару відображені на графічних матеріалах у відповідності до положень історико-опорного плану та генерального плану міста Ковель.

3.2. Проектні обмеження у використанні земель

Проектні обмеження, які повинні бути встановлені в результаті реалізації проектних рішень детального плану території, наступні:

Таблиця 2

№	Код обмеження	Назва обмеження щодо використання земель та земельних ділянок	Розмір, м
1	01.05	Охоронна зона навколо (уздовж) проєктного об'єкта енергетичної системи*:	
		- кабельна лінія електропередач 0,4 кВ	1,0
2	01.08	Охоронна зона навколо проєктних інженерних комунікацій**:	
	-	газопровід середнього тиску	4,0
	-	водопровід питного водопостачання	5,0
	-	самопливна каналізація	3,0
3	-	Відстані від гаражів і відкритих автостоянок до громадських будинків, при кількості легкових автомобілів 10 або 11-50***	10,0
4	-	Протипожежні відстані між існуючими будівлями та проєктними об'єктами будівництва	
5	01.02.2	Зона регулювання забудови ЗРЗ-1****	
6	01.02.2	Зона регулювання забудови ЗРЗ-2****	
7	01.02.3	Зона охоронюваного ландшафту****	

*Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи наведені згідно: Постанова Кабінету Міністрів України №1455 «Про затвердження Правил охорони електричних мереж» від 27 грудня 2022 року).

**Охоронна зона навколо уздовж інженерних комунікацій наведені згідно ДБН Б.2.2-12:2019 Планування та забудова територій (Додаток И.1.).

***Відстані від гаражів і відкритих автостоянок до житлових і громадських будинків наведені у відповідності до ДБН Б.2.2-12:2019 Планування та забудова територій (Таблиця 10.6.)

Зм.	Кільк	Арк.	№док.	Підпис	Дата	ПЗ	Арк

Розрахункова ступінь вогнестійкості проєктних будівель – III-IV.

Проєктом детального планування додатково опрацьовано рішення попередньо розробленого детального плану території «Проєкт забудови мікрорайону по вул. Сагайдачного і провулку Шевченка в місті Ковель», розробленого КП "ГПВАПБ" у 2008 році (правий берег річки Турія) та зображено перспективне влаштування благоустрою лівого берегу річки Турія, зі сторони території розміщення проєктованої забудови з формуванням елементів благоустрою.

Також проєктом пропонується, в межах території опрацювання (між земельною ділянкою кад. ном. 0710400000:08:010:0039 та руслом річки Турія), влаштувати відпочинкову зону з літніми майданчиками кафе.

Розподіл території за функціональним використанням базується на планувальних рішеннях, направлених на формування нового якісного архітектурно-планувального середовища, що сприятиме розвитку громади.

Параметри кожного проєктного об'єкту у випадку його відхилення від рішення детального плану території (допускається уточнення контуру забудови, благоустрою) визначається проєктною документацією на будівництво. У випадку необхідності, у затвердженій ДПТ можуть бути внесені зміни у встановленому чинним законодавством порядку.

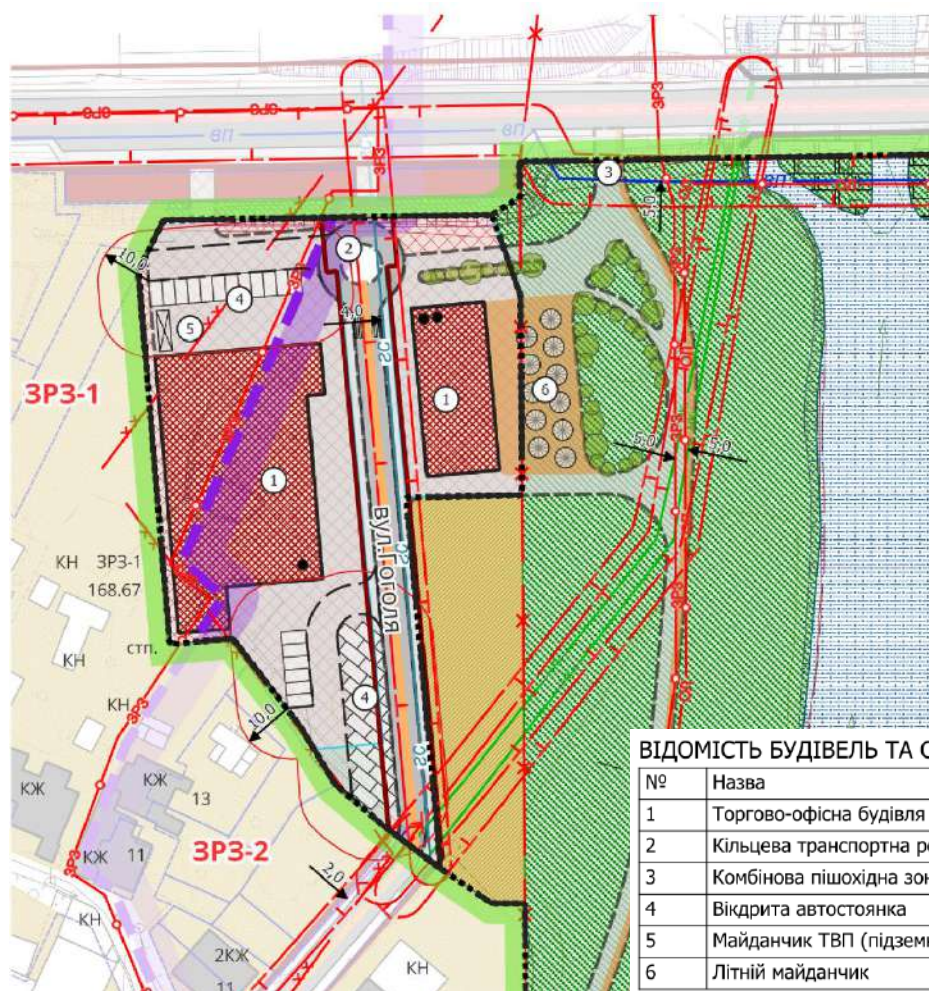


Рис.5. Фрагмент схеми просторової композиції території (аркуш №6)

Зм.	Кільк	Арк.	№док.	Підпис	Дата

ПЗ

Арк

5. Функціональне зонування території

Території визначені проєктом для містобудівного освоєння, слід використовувати за функціональним призначенням.

Відповідно до генерального плану міста Ковель, земельні ділянки проєкту детального планування розміщені у кварталі земель садибної житлової забудови, що відповідає виду функціонального призначення 10102.0 - території житлової садибної забудови (додатку 60 до порядку ведення Державного земельного кадастру та у відповідності до «Класифікатор видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок»).

Проєктом детального планування передбачається зміна цільового призначення земельних ділянок з земель «02.01 для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)» на землі «03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі», що не суперечить положенням відповідного виду функціонального призначення території та є доступним у переліку супутніх видів цільового використання території.

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

Таблиця 4

Код класифікаційного угруповання			Код виду функціонального призначення території	Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового використання земельних ділянок	
підгрупи	класу	підкласу			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 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)

Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	ПЗ	Арк.

2	06	01	20601.0	території зовнішнього транспорту	08.01; 12.01; 12.02; 12.03; 12.04; 12.05	03.07; 03.08; 03.14; 04.10; 05.01; 11.04; 11.07; 12.13; 13.01; 13.03; 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)
4	04		40400.0	поверхневі води/водні об'єкти	04.01; 04.02; 04.03; 04.04; 04.05; 04.06; 04.07; 04.08; 04.09; 04.10; 04.11; 08.01; 10.01; 10.14	-

Примітка: згідно додатку 60 до порядку ведення Державного земельного кадастру та у відповідності до «Класифікатор видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок».

6. Транспортна мобільність та інфраструктура

6.1. Дорожньо-транспортна інфраструктура

Транспортне сполучення території детального планування здійснюється від існуючої вул. Гоголя, що розділяє з півночі на південь земельні ділянки №1 та №2 та закінчується тупиком (перспективне місце розміщення кільцевої розв'язки).

Проектом передбачено трасування вул. Гоголя, в межах території детального планування, з влаштуванням твердого дорожнього асфальтобетонного покриття, (проїзна частина, шириною 5,50м.), із належними обочинами з елементами водовідведення, облаштування тротуару бетонною плиткою ФЕМ (шириною 1,5 м по обидві сторони вулиці), зовнішнього освітлення та заїздом до земельної ділянки. Червоні лінії вул. Гоголя, відповідно до генерального плану міста Ковель, становлять – 10,0м.

Поперечні профілі вулиць та проїздів див. аркуш №8 «Схема транспортної мобільності та інфраструктури».

Проектом передбачено влаштування передбачається від проектової забудови до вул. Сагайдачного комбінована пішохідна зона з можливістю обмеженого проїзду для забезпечення доступу до громадської забудови, пожежного та аварійно-рятувального транспорту, комунальної та іншої спеціалізованої техніки, необхідної для експлуатації об'єкта та утримання території.

6.2. Організація паркувального простору

Проектом детального планування передбачено облаштування 2-ох зон паркування авто працівників та відвідувачів проектової забудови, в межах земельної ділянки №1, з сумарною кількістю паркомісць 38шт, включно 4 місця для МГН.

Зм.	Кільк	Арк.	№док.	Підпис	Дата	ПЗ	Арк

Розрахунок потреби у машиномісцях на автостоянках біля проєктованої забудови здійснюється у відповідності до таблиці 10.7 – Розрахункова кількість машино-місць на автостоянках і в гаражах біля об'єктів ДБН Б.2.2-12:2019.

Таблиця 10.7

№	Громадські будинки і споруди масового відвідування	Розрахункова одиниця	Кількість машино-місць, не менше
2	Одно- та багатофункціональні окремі будинки, комплекси (центри) комерційно-ділової діяльності (адміністративно-ділові та бізнес-центри, офісні комплекси) площею більше 100 м ² , а також будинки соцзабезпечення	На 100 працюючих та одночасних відвідувачів	5-10
4	Торгові центри, універмаги, універсами (супермаркети), магазини з площею торгових залів, м ² :	На 100 м ² торгової площі	
	менше 500		1-2
	500-2000		2-3

Примітка 4. Залежно від місцевих умов і за відповідного обґрунтування розрахункову кількість машиномісць допускається збільшувати або зменшувати, але не більше ніж на 20 %.

Розрахунок потреби у машиномісцях, в межах території ДПТ (таблиця 5).

Таблиця 5

№	Громадські будинки	Розрах. одиниця	Показник	Кількість машино-місць, шт.
1	Земельна ділянка №1 Торгово-офісна будівля 1500,0м.кв. Поверховість - 1			
-	Торгова частина	м.кв.	1500,0	30,0
2	Земельна ділянка №2 Торгово-офісна будівля 500,0м.кв.* Поверховість - 1			
-	Офісна частина*	чол./м.кв.	50,0/500,0	5,0
-	Торгова частина*	м.кв.	500,0	5,5
3	Розрахункова кількість машиномісць			40,0
4	Кількість машиномісць згідно проєкту			38,0

*Розподіл офісних та торгових приміщень здійснюється за принципом 50/50.

**Розмір площі офісних приміщень проєктованої забудови становить не менше 50% від сумарної площі, розрахунок кількості працівників та відвідувачів здійснюється відповідно до ДБН В.2.2-28:2010 «Будинки і споруди. Будинки адміністративного та побутового призначення», що регламентує площу робочого приміщення на 1 працівника не менше 6 м.кв. 3

Зм.	Кільк	Арк.	№док.	Підпис	Дата	ПЗ	Арк

урахуванням допоміжних приміщень вона становить 10 м.кв загальної площі на 1 працівника, або 3 працівника на приміщення.

В адміністративно-офісних спорудах, розрахованих на приймання відвідувачів (органи місцевого самоврядування, відомства, офіси комерційних підприємств), кількість відвідувачів (осіб, які періодично перебувають на об'єкті) може дорівнювати кількості постійно перебуваючих осіб.

Відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 таблиці 10.7. Примітка 4. Залежно від місцевих умов і за відповідного обґрунтування розрахункову кількість машиномісць допускається збільшувати або зменшувати, але не більше ніж на 20 %. Враховуючи наявні умови сформованого кварталу, існуючих меж землекористування проектом пропонується зменшити кількість паркомісць до 38.

7. Інженерне забезпечення території

Згідно з пунктом 71 Постанови КМУ № 926, розділ, що стосується інженерного забезпечення території, віднесено до інформації для службового користування (ДСК) і він розроблений в окремому Томі 3 шифр ПЗ/ПЗТ/ІЗ/ДПТ.

8. Інженерно-технічні заходи цивільного захисту

Згідно з пунктом 71 Постанови КМУ № 926, розділ, що стосується інженерно-технічних заходів цивільного захисту, віднесено до інформації для службового користування (ДСК) і він розроблений в окремому Томі 4 шифр ПЗ/ІТЗЦЗ/ДПТ.

ЧАСТИНА III ВПРОВАДЖЕННЯ ПРОЄКТНИХ РІШЕНЬ

1. План реалізації містобудівної документації

1.1. Перелік проєктних рішень містобудівної документації

Таблиця III.1

Номер проєктного рішення	Назва проєктного рішення	Тематичний підрозділ/ підрозділи	Орієнтовні строки реалізації	Зміст проєктного рішення
1	Розвиток озеленення та благоустрою території	II. Обґрунтування проєктних рішень / II.1. Розвиток озеленення та благоустрою території	Коротко-строковий період (до 5-ти років)	Проектом передбачено влаштування паркувальних місць на 9 авто, технологічно-розворотного майданчику, елементів благоустрою з виділенням пішохідної зони (покриття тротуарною плиткою) та озеленення в межах території детального планування.
2	Інженерна підготовка і захист території	II. Обґрунтування проєктних рішень / II.2. Інженерна підготовка і захист території	Коротко-строковий період (до 5-ти років)	Згідно з пунктом 71 Постанови КМУ № 926, розділ, що стосується інженерної підготовки та захисту території, віднесено до інформації для службового користування (ДСК) і він розроблений в окремому Томі III шифр ПЗ/ІЗ/ПЗТ/ДПТ.
3	Обмеження у використанні земель	II. Обґрунтування проєктних рішень /	Коротко-строковий період (до 5-ти років)	Існуючі обмеження: 1. Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи: - повітряна лінія електропередач 0,4 кВ - 2,0м.

Зм.	Кільк	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	ПЗ	Арк

		П.3. Обмеження у використанні земель		2. Охоронна зона навколо інженерних комунікацій: - газопровід середнього тиску - 4,0м. - водопровід питного водопостачання - 5,0м. - напірна каналізація - 5,0м. 3. Історичний ареал міста Ковель (у відповідності до положень історико-опорного плану та генерального плану міста Ковель) 4. Зона охорони археологічного культурного шару (у відповідності до положень історико-опорного плану та генерального плану міста Ковель) Проектні обмеження: 1. Охоронна зона навколо (уздовж) проектного об'єкта енергетичної системи: - кабельна лінія електропередач 0,4 кВ - 1,0м. 2. Охоронна зона навколо проектних інженерних комунікацій**: - газопровід середнього тиску - 4,0м. - водопровід питного водопостачання - 5,0м. - самотісна каналізація - 3,0м. 3. Відстані від гаражів і відкритих автостоянок до громадських будинків, при кількості легкових автомобілів 10 або 11-50*** - 10,0м. 4. Протипожежні відстані між існуючими будівлями та проектними об'єктами будівництва. Встановлені обмеження: 1. Території в червоних лініях: - вул. Сагайдачного 20,0 - вул. Гоголя 10,0 2. Прибережно-захисна смуга річки Турія. 3. Водоохоронна зона річки Турія. 4. Зона регулювання забудови (у відповідності до положень історико-опорного плану та генерального плану міста Ковель)
4	Просторова композиція території	П. Обґрунтування проектних рішень / П.4. Просторова композиція території	Коротко-строковий період (до 5-ти років)	На основі комплексної оцінки території, з врахуванням раніше розробленої містобудівної документації, даним детальним планом території передбачається зміна цільового призначення земельних ділянок з земель «02.01 для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)» на землі «03.07 для

Зм.	Кільк	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	ПЗ	Арк

				будівництва та обслуговування будівель торгівлі»: - Земельна ділянка №1, кадастровий номер 0710400000:08:010:0012, площа 0,3690га; - Земельна ділянка №2, кадастровий номер 0710400000:08:010:0039, площа 0,1330га; Проектом детального планування передбачено розміщення проєктованих торгово-офісних будівель в межах кожної земельної ділянки (на ділянках 1 та 2). Обмеження по висоті забудови становить 6,5м, у відповідності до історико-опорного архітектурного плану міста Ковель. В межах земельної ділянки №1 передбачено розміщення одноповерхової торгово-офісної будівлі, площею забудови 1500,0м.кв, влаштування заощення, місць паркування авто у кількості 25шт. та підземних смітників. Відсоток забудови території - 40,0%. В межах земельної ділянки №2 передбачено розміщення двоповерхової торгово-офісної будівлі, площею забудови 500,0м.кв, влаштування заощення, Відсоток забудови території - 40,0%. Розрахункова ступінь вогнестійкості проєктних будівель – III-IV. Проектом детального планування додатково опрацьовано рішення попередньо розробленого детального плану території «Проект забудови мікрорайону по вул. Сагайдачного і провулку Шевченка в місті Ковель», розробленого КП "ГПВАПБ" у 2008році (правий берег річки Турія) та зображено перспективне влаштування благоустрою лівого берегу річки Турія, зі сторони території розміщення проєктованої забудови з формуванням пішохідних алей та виїзду з вул. Гоголя на вул. Сагайдачного.
5	Функціональне зонування території	II. Обґрунтування проєктних рішень / II.5. Функціональне зонування території	Коротко-строковий період (до 5-ти років)	Цільове призначення земельних ділянок 03.07 - для будівництва та обслуговування будівель торгівлі / Функціональна зона 10102.0 - території житлової садибної забудови
6	Транспортна мобільність та інфраструктура	II. Обґрунтування проєктних рішень /	Коротко-строковий період	Транспортне сполучення території детального планування здійснюється від існуючої вул. Гоголя, що розділяє земельні ділянки №1 та №2 та

Зм.	Кільк	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	ПЗ	Арк

		П.6. Транспортна мобільність та інфраструктура	(до 5-ти років)	закінчується тупиком (перспективне місце розміщення кільцевої розв'язки). Проектом передбачено трасування вул. Гоголя, в межах території детального планування, з влаштуванням твердого дорожнього асфальтобетонного покриття, (проїзна частина, шириною 5,50м.), із належними обочинами з елементами водовідведення, облаштування тротуару бетонною плиткою ФЕМ (шириною 1,5 м по обидві сторони вулиці), зовнішнього освітлення та заїздом до земельної ділянки. Червоні лінії вул. Гоголя, відповідно до генерального плану міста Ковель, становлять – 10,0м. Поперечні профілі вулиць та проїздів див. аркуш №8 «Схема транспортної мобільності та інфраструктури».
7	Інженерне забезпечення території	П. Обґрунтування проєктних рішень / П.7. Інженерне забезпечення території	Коротко-строковий період (до 5-ти років)	Згідно з пунктом 71 Постанови КМУ № 926, розділ, що стосується інженерного забезпечення території, віднесено до інформації для службового користування (ДСК) і він розроблений в окремому Томі III шифр ПЗ/ІЗ/ПЗТ/ДПТ.
8	Інженерно-технічні заходи цивільного захисту	П. Обґрунтування проєктних рішень / П.8. Інженерно-технічні заходи цивільного захисту	Коротко-строковий період (до 5-ти років)	Згідно з пунктом 71 Постанови КМУ № 926, розділ, що стосується інженерно-технічних заходів цивільного захисту, віднесено до інформації для службового користування (ДСК) і він розроблений в окремому Томі IV шифр ПЗ/ІТЗЦЗ/ДПТ

Примітка. Структура баз геоданих у форматі Java Script Object Notation (Geo JSON) – передається Замовнику містобудівної документації.

Електронний документ у форматі баз геоданих, що передаються у форматі Java Script Object Notation (Geo JSON) та у яких міститься повний набір просторових даних та метаданих документації згідно із структурою, визначеною наказом Міністерства розвитку громад та територій України «Про затвердження структури Баз геоданих містобудівної документації на місцевому рівні» від 22.02.2022 № 56.

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

При розробленні проєкту детального планування враховано проєктні рішення затвердженої містобудівної документації:

- Генеральний план міста Ковель, затверджений рішенням Ковельської міської ради від 23 березня 2017 року № 21/48;
- Детальний план території «Проект забудови мікрорайону по вул. Сагайдачного і провулку Шевченка в місті Ковель», розробленого КП "ГПВАПБ" у 2008 році;

1.3. Перелік відповідності містобудівної документації

Зм.	Кільк	Арк.	№док.	Підпис	Дата	ПЗ	Арк

Проектні рішення не суперечать рішенням раніше затвердженої містобудівної документації Генеральному плану міста Ковель, Волинської області, а лише уточнюють рішення генерального плану з внесенням змін відповідно до існуючої ситуації, яка склалася на момент розроблення проекту ДПТ.

1.4. Перелік врахованих положень наявних документів стратегічного планування

Проектними рішеннями передбачено врахування положень Стратегії розвитку Ковельської міської територіальної громади.

Перелік врахованих положень:

- оновлення та виготовлення планувальних, містобудівних документів;
- раціональне використання земельних ресурсів;
- інфраструктурний розвиток та транспортна доступність;
- покращення інфраструктури водозабезпечення та водовідведення сільських територій;
- підвищення інвестиційної привабливості району;
- підвищення поінформованості та соціальної організації міського населення;
- покращення якості життя, зростання людського потенціалу;
- підтримка планування розвитку громади.

1.5. Перелік врахованих положень історико-архітектурного опорного плану відображається у разі наявності обмежень, встановлених історико – архітектурним опорним планом або об'єктів культурної спадщини на території проєктування для міст, внесених до списку історичних населених місць України

Проектом детального планування відображено обмеження, встановлені історико – архітектурним опорним планом міста Ковель:

- Межа диференційованого історичного ареалу міста Ковель;
- Комплексна охоронна зона (КОЗ-1)
- Зона регулювання забудови з мінімальним ступенем перетворень (ЗРЗ-1);
- Зона регулювання забудови помірному режиму (ЗРЗ-2);
- Зона охоронюваного ландшафту;

1.6. Перелік врахованих матеріалів

Матеріали, які були використані при прийнятті проектних рішень:

- Генеральний план міста Ковель, Волинської області, затверджений рішенням Ковельської міської ради від 23 березня 2017 року № 21/48;
- Історико-архітектурний опорний план (ІАОП) міста Ковель, Волинської області;
- Детальний план території «Проект забудови мікрорайону по вул. Сагайдачного і провулку Шевченка в місті Ковель», розробленого КП "ГПВАПБ" у 2008 році;
- Лист-відповідь від ГОЛОВНОГО УПРАВЛІННЯ ДЕРЖАВНОЇ

Зм.	Кільк	Арк.	№док.	Підпис	Дата	ПЗ	Арк

СЛУЖБИ УКРАЇНИ З НАДЗВИЧАЙНИХ СИТУАЦІЙ У ВОЛИНСЬКІЙ ОБЛАСТІ (ГУ ДСНС України у Волинській області) № 48 05-2738/48 07.2 від 18.05.2026;

- Лист-відповідь від УПРАВЛІННЯ КУЛЬТУРИ, З ПИТАНЬ РЕЛІГІЙ ТА НАЦІОНАЛЬНОСТЕЙ ВОЛИНСЬКОЇ ОБЛАСНОЇ ДЕРЖАВНОЇ АДМІНІСТРАЦІЇ № 1416/5.9/2-26 від 22.07.2026;
- Лист-відповідь від Регіонального офісу водних ресурсів у Волинській області від 27.07.2026 р. № 873/05/09-26;

2. Землеустрій

2.1. Заходи із землеустрою

Підставою для детального планування є Рішення Ковельської міської ради Волинської області від 26 лютого 2026 року №76/26 «Про дозвіл на розроблення детального плану території розміщення торгово-офісної будівлі та заблокованих житлових будинків з об'єктами громадського призначення на вулиці Сагайдачного, 4-Б».

«Детальний план території розміщення торгово-офісної будівлі та заблокованих житлових будинків з об'єктами громадського призначення на вулиці Сагайдачного, 4-Б в місті Ковелі, Волинської області».

Характеристика земельної ділянки №1 з кадастровим номером 0710400000:08:010:0012

1) Місце розташування земельної ділянки: Волинська область, м. Ковель, вулиця Сагайдачного, 4б.

2) Форма власності: приватна власність.

3) Категорія земель до зміни цільового призначення земельної ділянки: Землі житлової та громадської забудови.

Категорія земель після зміни цільового призначення земельної ділянки: Землі житлової та громадської забудови.

4) Цільове призначення земельної ділянки до зміни цільового призначення згідно КВЦПЗД: 02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка).

Цільове призначення земельної ділянки після зміни цільового призначення згідно КВЦПЗД: 03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі.

5) Угіддя до зміни цільового призначення земельної ділянки згідно КВЗУ 007.01 Малоповерхова забудова.

Угіддя після зміни цільового призначення земельної ділянки згідно КВЗУ 008.03 Землі під соціально-культурними об'єктами.

6) На час обстеження – на земельній ділянці відсутні об'єкти нерухомого майна.

7) Площа земельної ділянки: 0,3690га.

8) Обмеження та обтяження земельної ділянки:

- 05.01 Водоохоронна зона річки Турія, площею 0,3046га;
- 06.06.2 Історичний ареал населеного місця, площею 0,3690га;
- 01.02.4 Зона охорони археологічного культурного шару, площею 0,3690га;
- 06.01.1 Території в червоних лініях, площею 0,0047га.

Зм.	Кільк	Арк.	№док.	Підпис	Дата	ПЗ	Арк

**Характеристика земельної ділянки №2 з кадастровим номером
0710400000:08:010:0039**

1) Місце розташування земельної ділянки: Волинська область, м. Ковель, вулиця Сагайдачного, 4б.

2) Форма власності: приватна власність.

3) Категорія земель до зміни цільового призначення земельної ділянки: Землі житлової та громадської забудови.

Категорія земель після зміни цільового призначення земельної ділянки: Землі житлової та громадської забудови.

4) Цільове призначення земельної ділянки до зміни цільового призначення згідно КВЦПЗД: 02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка).

Цільове призначення земельної ділянки після зміни цільового призначення згідно КВЦПЗД: 03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі.

5) Угіддя до зміни цільового призначення земельної ділянки згідно КВЗУ 007.01 Малоповерхова забудова.

Угіддя після зміни цільового призначення земельної ділянки згідно КВЗУ 008.03 Землі під соціально-культурними об'єктами.

6) На час обстеження – на земельній ділянці відсутні об'єкти нерухомого майна.

7) Площа земельної ділянки: 0,1330га.

8) Обмеження та обтяження земельної ділянки:

- 05.01 Водоохоронна зона річки Турія, площею 0,1330га;
- 06.06.2 Історичний ареал населеного місця, площею 0,1330га;
- 01.02.4 Зона охорони археологічного культурного шару, площею 0,1330га;
- 06.01.1 Території в червоних лініях, площею 0,0023га;
- 01.08 Охоронна зона навколо інженерних комунікацій (газопровід середнього тиску), площею 0,0122га.

- Передача земельних ділянок у комунальну власність – не передбачена.

- Безоплатна передача у власність земельних ділянок державної та комунальної власності – не передбачена.

- Продаж земельних ділянок державної та комунальної власності або прав на них на земельних торгах – не передбачено.

- Продаж або передачу у користування земельних ділянок державної, комунальної власності без проведення земельних торгів – не передбачено.

- Територій, необхідних для розміщення об'єктів, щодо яких відповідно до закону може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності - не передбачено.

- Заходи з підвищення продуктивності та охорони земель, стабілізації агроландшафтів, оптимізації складу угідь, консервації деградованих земель і напрямів їх подальшого використання, пропозиції щодо створення найбільш сприятливих організаційно-територіальних умов для ведення сільськогосподарського виробництва з урахуванням придатності ґрунтів для вирощування основних сільськогосподарських культур, розроблені на основі

Зм.	Кільк	Арк.	№док.	Підпис	Дата	ПЗ	Арк

еколого-ландшафтного та еколого-економічного підходів, містобудівної документацією не передбачалися.

2.2. Реєстрація земельних ділянок

Земельні ділянки, право власності на які посвідчено до 2004 року та відомості про які не внесені до Державного земельного кадастру (у разі надання замовником, власником або користувачем земельної ділянки відомостей відповідно до вимог цього Порядку) –відсутні.

Виконана топографічна зйомка території в масштабі 1:1000.

2.3. Формування земельних ділянок

Земельні ділянки, на які розробляється детальний план території, з кадастровими номерами:

- 0710400000:08:010:0012 сформована і зареєстрована в Державному земельному кадастрі в результаті Технічної документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок розробником якої є ФОП Голядинець Віталій Володимирович 27.07.2011р.;

- 0710400000:08:010:0039 сформована і зареєстрована в Державному земельному кадастрі в результаті Технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок розробником якої є Ковельський міськрайонний виробничий відділ Волинської регіональної філії Центру ДЗК,Є 27.07.2011р.

Земельні ділянки підлягають змінні цільового призначення та внесення відомостей про існуючі обмеження, щодо цих ділянок.

Земельні ділянки комунальної власності, сформовані за результатами розроблення детального плану території –відсутні.

3. Охорона навколишнього природного середовища

Відповідно до Методичних рекомендацій щодо здійснення стратегічної екологічної оцінки містобудівної документації від 18.10.2023 №705:

МД та проєкти внесення змін до неї, котрі передбачають реалізацію видів діяльності (або які містять види діяльності та об'єкти), щодо яких законодавством передбачено здійснення процедури ОВД, або які вимагають оцінки, зважаючи на ймовірні наслідки для територій та об'єктів природно-заповідного фонду та екологічної мережі, підлягають SEO в порядку, встановленому Законом України "Про стратегічну екологічну оцінку".

SEO підлягають не всі проєкти МД, а лише ті, виконання яких передбачатиме:

- реалізацію видів діяльності (або які містять види діяльності та об'єкти), щодо яких законодавством передбачено здійснення процедури ОВД (стаття 3 Закону України "Про оцінку впливу на довкілля"),
- або які вимагають оцінки, зважаючи на ймовірні наслідки для територій та об'єктів природно-заповідного фонду та екологічної мережі.

Відповідно до статті 5 Закону України "Про екологічну мережу України" до складових структурних елементів екомережі включаються:

а) території та об'єкти природно-заповідного фонду;

Зм.	Кільк	Арк.	№док.	Підпис	Дата	ПЗ	Арк

- б) землі водного фонду, водно-болотні угіддя, водоохоронні зони;
- в) землі лісового фонду;
- г) полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, які не віднесені до земель лісового фонду;
- г) землі оздоровчого призначення з їх природними ресурсами;
- д) землі рекреаційного призначення, які використовуються для організації масового відпочинку населення і туризму та проведення спортивних заходів;
- е) інші природні території та об'єкти (ділянки степової рослинності, пасовища, сіножаті, луки, кам'яні розсипи, піски, солончаки, земельні ділянки, в межах яких є природні об'єкти, що мають особливу природну цінність);
- є) земельні ділянки, на яких зростають природні рослинні угруповання, занесені до Зеленої книги України;
- ж) території, які є місцями перебування чи зростання видів тваринного і рослинного світу, занесених до Червоної книги України;
- з) частково землі сільськогосподарського призначення екстенсивного використання - пасовища, луки, сіножаті тощо;
- и) радіоактивно забруднені землі, що не використовуються та підлягають окремій охороні як природні регіони з окремим статусом.

Відповідно до статті 3 Закону України " Про оцінку впливу на довкілля".

Пункт 2. Перша категорія видів планованої діяльності та об'єктів, які можуть мати значний вплив на довкілля і підлягають оцінці впливу на довкілля, включає:

10) інфраструктурні проєкти:

облаштування індустріальних парків;

будівництво житлових кварталів (комплексів багатоквартирних житлових будинків) та торговельних чи розважальних комплексів поза межами населених пунктів на площі 1,5 гектара і більше або в межах населених пунктів, якщо не передбачено їх підключення до централізованого водопостачання та/або водовідведення; будівництво кінотеатрів з більш як 6 екранами; будівництво (облаштування) автостоянок на площі не менш як 1 гектар і більш як на 100 паркомісць;

Враховуючи наведене, детальний план території для розміщення торгово-офісної будівлі та зблокованих житлових будинків з об'єктами громадського призначення на вул. Сагайдачного, 4-Б у місті Ковелі Волинської області:

- не підпадає під вимоги пункту 10 частини другої статті 3 Закону України «Про оцінку впливу на довкілля», оскільки площа території детального планування, в межах населеного пункту, становить 0,6531 га, а проєктними рішеннями передбачено підключення об'єктів до існуючих централізованих мереж водопостачання та водовідведення міста;
- не включає складових структурних елементів екологічної мережі, визначених статтею 5 Закону України «Про екологічну мережу України».

Зм.	Кільк	Арк.	№док.	Підпис	Дата	ПЗ	Арк

З огляду на викладене, реалізація рішень детального плану території не матиме ймовірного значного впливу на довкілля, а відтак відсутні підстави для проведення стратегічної екологічної оцінки відповідно до вимог чинного законодавства.

ОСНОВНІ ПРОЄКТНІ ПОКАЗНИКИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ

№	Назва показника	Од. вим	Значення проєктних показників			
			Існ. стан	Коротко- строковий період (до 5-ти років)	Середньо- строковий період (6 - 10 років)	Довго- строкова перспектива (понад 10 років)
	Площа території опрацювання ДПТ	га/%	6,900/100 %	6,900/100 %	6,900/100 %	6,900/100 %
1	Площа території детального планування	га/%	0,6531 /12%	0,6531 /12%	0,6531 /12%	0,6531 /12%
-	Територія громадської забудови	га	-	0,6532	0,6532	0,6532
-	Територія садибної житлової забудови	га	0,6674	-	-	-
-	Територія в межах червоних ліній вул. Гоголя	га	0,1190	0,1190	0,1190	0,1190
-	Територія озеленення загального користування	га	-	0,0142	0,0142	0,0142
2	Площа території земельної ділянки з кад. ном. 0710400000:08:010:0012	га	0,3690	0,3690	0,3690	0,3690
-	Площа забудови / Відсоток забудови території	м.кв. / %	-	1500,0/40,0	1500,0/40,0	1500,0/40,0
-	Площа замощення / озеленення	м.кв.	-/0,3690	1700,0/490, 0	1700,0/490, 0	1700,0/490, 0
-	Поверховість	пов.	-	1	1	1
-	Гранична висота	м.	-	6,5	6,5	6,5
-	Кількість паркомісць	шт.	-	25	25	25
	в т.ч. для МГН	шт.	-	3	3	3
3	Площа території земельної ділянки з кад. ном. 0710400000:08:010:0039	га	0,1329	0,1329	0,1329	0,1329
-	Площа забудови / Відсоток забудови території	м.кв. / %	-	500,0/40,0	500,0/40,0	500,0/40,0
-	Площа замощення / озеленення	м.кв.	-/0,1329	600,0/229,0	600,0/229,0	600,0/229,0
-	Гранична висота	м.	-	6,5	6,5	6,5

Зм.	Кільк	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	ПЗ	Арк

-	Кількість паркомісць	шт.	-	-	-	-
	в т.ч. для МГН	шт.	-	-	-	-

МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ

(земельної ділянки з кад. ном. 0710400000:08:010:0012)

1.	Вид об'єкта містобудування	Цільове призначення земельних ділянок 03.07 - для будівництва та обслуговування будівель торгівлі / Функціональна зона 10102.0 - території житлової садибної забудови
2.	Площа земельної ділянки	0,3690 га
3.	Гранично допустима висота будівель і споруд	6,50-12,5м. відповідно ІАОП
4.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Відповідно ДПТ – 40,0%
5.	Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)	Не нормується
6.	Відстань від об'єкта, який проєктується до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд	Згідно ДБН Б.2.2.-12:2019 пункт 6.1.23.
7.	Планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони, планувальні обмеження використання приаеродромних територій, встановлені відповідно до Повітряного кодексу України, зони, встановлені відповідно до законодавства за результатами визначення рівнів ризиків виникнення надзвичайних ситуацій, відображені у містобудівній документації)	Згідно «Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів», затвердженим наказом МОЗ України №173 від 19.06.96р. - охоронні зони пам'яток культурної спадщини – немає; - межі історичних ареалів – в межах диференційованого історичного ареалу згідно ІАОП міста Ковель; - зони регулювання забудови – в межах зони регулювання забудови ЗРЗ-1 та ЗРЗ-2; - зони охоронюваного ландшафту – немає; - зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання – зони охорони археологічного культурного шару; - охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду – немає; - прибережні захисні смуги – немає; - зони санітарної охорони – немає; - водоохоронна зона - в межах водоохоронної зони річки Турія; - планувальні обмеження використання приаеродромних територій, встановлені відповідно до Повітряного кодексу України, зони, встановлені відповідно до законодавства за результатами визначення рівнів ризиків виникнення надзвичайних ситуацій,

Зм.	Кільк	Арк.	№док.	Підпис	Дата	ПЗ	Арк

		відображені у містобудівній документації – немає
8.	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проєктуються, до існуючих будівель та споруд	Згідно ДБН Б.2.2-12:2019 Планування та забудова територій (Таблиця 15.2.) та
9.	Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проєктується, до існуючих інженерних мереж	Згідно ДБН Б.2.2.-12:2019 додаток И.1, И.2, И.3; профільною нормативною документацією та проєктних розробок. Згідно ДБН В.2.5-74:2013 , ДБН В.2.5-75:2013, ДБН В.2.5-20-2018.
10.	Вимоги щодо розроблення розділу інженерно - технічних заходів цивільного захисту	Здійснити

МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ

(земельної ділянки з кад. ном. 0710400000:08:010:0039)

1.	Вид об'єкта містобудування	Цільове призначення земельних ділянок 03.07 - для будівництва та обслуговування будівель торгівлі / Функціональна зона 10102.0 - території житлової садибної забудови
2.	Площа земельної ділянки	0,1329 га
3.	Гранично допустима висота будівель і споруд	6,50 м. відповідно ІАОП
4.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Відповідно ДПТ – 40,0%
5.	Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)	Не нормується
6.	Відстань від об'єкта, який проєктується до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд	Згідно ДБН Б.2.2.-12:2019 пункт 6.1.23.
7.	Планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони, планувальні обмеження використання приаеродромних територій, встановлені відповідно до Повітряного кодексу України, зони, встановлені відповідно до законодавства за результатами визначення рівнів ризиків виникнення надзвичайних ситуацій,	Згідно «Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів», затвердженим наказом МОЗ України №173 від 19.06.96р. 1. охоронні зони пам'яток культурної спадщини – немає; 2. межі історичних ареалів – в межах дифенційованого історичного ареалу згідно ІАОП міста Ковель; 3. зони регулювання забудови – в межах зони регулювання забудови ЗРЗ-2; 4. зони охоронюваного ландшафту – немає; 5. зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання – в межах охорони археологічного культурного шару; 6. охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду – немає; 7. прибережні захисні смуги – немає;

Зм.	Кільк	Арк.	№док.	Підпис	Дата	ПЗ	Арк

	відображені у містобудівній документації)	8. зони санітарної охорони – немає; 9. водоохоронна зона - в межах водоохоронної зони річки Турія; 10. планувальні обмеження використання приаеродромних територій, встановлені відповідно до Повітряного кодексу України, зони, встановлені відповідно до законодавства за результатами визначення рівнів ризиків виникнення надзвичайних ситуацій, відображені у містобудівній документації – немає
8.	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проєктуються, до існуючих будівель та споруд	Згідно ДБН Б.2.2-12:2019 Планування та забудова територій (Таблиця 15.2.) та
9.	Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проєктується, до існуючих інженерних мереж	Згідно ДБН Б.2.2.-12:2019 додаток И.1, И.2, И.3; профільною нормативною документацією та проєктних розробок. Згідно ДБН В.2.5-74:2013 , ДБН В.2.5-75:2013, ДБН В.2.5-20-2018.
10.	Вимоги щодо розроблення розділу інженерно - технічних заходів цивільного захисту	Здійснити

Зм.	Кільк	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	ПЗ	Арк

ДОКУМЕНТИ

[illegible]



КОПІЯ

КОВЕЛЬСЬКА МІСЬКА РАДА
ВОЛИНСЬКОЇ ОБЛАСТІ

РІШЕННЯ

26.02.2026

м. Ковель

№ 76/26

Про дозвіл на розроблення детального плану території розміщення торгово-офісної будівлі та зблокованих житлових будинків з об'єктами громадського призначення на вулиці Сагайдачного, 4-Б

Керуючись п. 42 ч. 1 ст. 26, чч.1, 5, 10 ст.59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», ст.ст. 10, 19, 21 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», ст. 17 Закону України «Про основи містобудування», Законом України «Про стратегічну екологічну оцінку», Постановою Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 №555 «Про затвердження порядку проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів під час розроблення 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 Шворак Лідії Володимирівни, з метою визначення функціонального призначення, планувальної структури та параметрів забудови земельних ділянок загальною площею 0,502 га (кадастрові номери: 0710400000:08:010:0039, 0710400000:08:010:0012), які перебувають у приватній власності для будівництва і обслуговування житлового будинку господарських будівель і споруд, міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Дозволити розробити детальний план території розміщення торгово-офісної будівлі та зблокованих житлових будинків з об'єктами громадського призначення на вулиці Сагайдачного, 4-Б в місті Ковелі Волинської області.

2. Підготовчі процедури розроблення містобудівної документації «Детальний план території розміщення торгово-офісної будівлі та зблокованих житлових будинків з об'єктами громадського призначення на вулиці Сагайдачного, 4-Б в місті Ковелі Волинської області» провести згідно з календарним планом (Додаток 1).

3. Перелік пропозицій щодо показників розвитку території визначеної містобудівною документацією (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 містобудівної документації "Детальний план території розміщення торгової офісної будівлі та зблокованих житлових будинків з об'єктами громадського призначення на вулиці Сагайдачного, 4-Б в місті Ковелі Волинської області".
5. Шворак Л. 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 та планування території 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 (Вадим Ткачук), комунального майна, промисловості, будівництва, транспорту, зв'язку, торговельного та побутового обслуговування населення (Вадим Ткачук).

Міський голова



Ігор ЧАЙКА

Додаток 1
до рішення міської ради
26.02.2026 № 76/26

Календарний план підготовчих процедур для розробки містобудівної документації "Детальний план території розміщення торгово-офісної будівлі та заблокованих житлових будинків з об'єктами громадського призначення на вулиці Сагайдачного, 4-Б в місті Ковелі Волинської області"

№ з/п	Назва підготовчої процедури розроблення детального плану	Дата початку	Строк (робочі дні)	Дата закінчен-ня
1	2	3	4	5
1	Інформування громадськості про прийняття рішення на розроблення детального плану території	05.03.26р.	15	25.03.26р.
2	Отримання доступу до всіх чинних кадастрів та реєстрів	11.03.26р.	10	24.03.26р.
	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.	05.03.26р.	15	25.03.26р.
3	Визначення розробника містобудівної документації	27.03.26р.	10	09.04. 26р.

Начальник відділу
містобудування та архітектури



Людмила МУРАЙ

Перелік пропозицій щодо показників розвитку території визначеної містобудівною документацією “Детальний план території розміщення торгово-офісної будівлі та заблокованих житлових будинків з об’єктами громадського призначення на вулиці Сагайдачного, 4-Б в місті Ковелі Волинської області”

№ з/п	Показники	Одиниці виміру	Стартовий рік (2026)	Бажане значення
1	Територія	га	0,502	0,502
2	Кількість ділянок	шт.	2	2
3	Гранична висота будівлі	м	0	6,5
4	Площа ділянки для житлового будинку	кв.м	0	150
5	Майданчик для ігор дітей	кв.м/особу	0	0,7
6	Майданчик для відпочинку дорослого населення	кв.м/особу	0	0,2
7	Майданчик для збирання побутових відходів	кв.м/особу	0	0,07
8	Майданчик для постійного зберігання автомобілів на квартиру	машино-місць/квартиру	0	1,0
9	Майданчик для тимчасового зберігання автомобілів	машино-місць/квартиру	0	0,15
10	Майданчик для тимчасового зберігання автомобілів для об’єктів громадського призначення	машино-місць/100 кв. м торгової площі	0	3

Начальник відділу
містобудування та архітектури



Людмила МУРАЙ



**ВОЛИНСЬКА ОБЛАСНА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ
УПРАВЛІННЯ КУЛЬТУРИ, З ПИТАНЬ РЕЛІГІЙ ТА
НАЦІОНАЛЬНОСТЕЙ**

майдан Київський, 9, 43027, м. Луцьк, тел. (0332) 778 132, e-mail: info@cult.voladm.gov.ua,
код ЄДРПОУ 45841565

№ _____

на № 15/07/2026-2 від 15.07.2026

ТОВ «УРБЕРРА»
вул. Медової Печери, 40, кв. 57а,
м. Львів, Львівська обл., 79038

urberra.lviv@gmail.com

В управлінні культури, з питань релігій та національностей Волинської обласної державної адміністрації (далі – Управління) опрацьовано ваш лист щодо надання інформації для розробки містобудівної документації «Детальний план території розміщення торгово-офісної будівлі та заблокованих житлових будинків з об'єктами громадського призначення на вулиці Сагайдачного, 4-Б в місті Ковелі, Волинської області».

Діючи в межах повноважень, визначених Законом України «Про охорону культурної спадщини» та Положенням про управління культури, з питань релігій та національностей Волинської обласної державної адміністрації, затвердженим розпорядженням начальника Волинської обласної військової адміністрації від 01.01.2025 № 1 інформуємо про наступне.

На території опрацювання за вказаною адресою (земельні ділянки з кадастровими номерами 0710400000:08:010:0012, 0710400000:08:010:0039, та 0710400000:08:010:0014) відсутні історичні споруди та пам'ятки релігійного значення, місця, що мають культурну чи духовну цінність, які необхідно зберегти та не допустити порушення їх охоронного режиму.

Разом з тим, відповідно до науково-проектної документації «Історико-архітектурний опорний план з визначення меж історичного ареалу та проекту зон охорони пам'яток міста Ковель», затвердженої наказом Міністерства культури та стратегічних комунікацій України від 21.01.2025 № 32, земельні ділянки з вказаними кадастровими номерами знаходяться в межах території зони регулювання забудови з помірним ступенем допустимих перетворень (ЗРЗ-2).

Зоною регулювання забудови (ЗРЗ-2) помірного режиму охоплено комплексну охоронну зону (КОЗ-1), зону регулювання забудови з мінімальним ступенем перетворень (ЗРЗ-1) та територію з прилеглими ділянками за межею фортифікаційного рову (в напрямку відрізків вулиць Брестської та Левицького). Середовище ділянки характеризують традиційна забудова, будівлі та споруди

УПРАВЛІННЯ КУЛЬТУРИ, З ПИТАНЬ РЕЛІГІЙ ТА
НАЦІОНАЛЬНОСТЕЙ



№ 1416/5.9/2-26 від 22.07.2026

Сертифікат 3FAA9288358EC00304000000CEB63A00864BDE00

Підписувач Чубара Ольга Сергіївна

Дійсний з 16.01.2025 0:00:00 по 15.01.2027 23:59:59



радянського періоду, наявність зони поширення археологічного культурного шару, а також території ймовірного поширення археологічного культурного шару.

У зоні регулювання забудови ЗРЗ-2 діє пріоритет впровадження модернізації існуючого фонду, нового будівництва на засадах спадкоємної взаємодії історичного та нового середовища, визначення «блакитної лінії» для рядової забудови та дотримання планувального модульного середовища, що не порушує розвиток нових функцій та пристосування збереженої забудови до нового функціонального використання.

Допустима висота новобудов до 9,5-12,5-15 метрів.

Просимо врахувати викладене вище про опрацюванні містобудівної документації «Детальний план території розміщення торгово-офісної будівлі та зблокованих житлових будинків з об'єктами громадського призначення на вулиці Сагайдачного, 4-Б в місті Ковелі, Волинської області».

Одночасно інформуємо, що дані про релігійні громади, які можуть бути задіяні або зацікавлені у плануванні даної території в Управлінні відсутні.

Начальник

Ольга ЧУБАРА

Ходань Петро 245 647

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «УРБЕРРА»
79038 Львівська область, м. Львів, вул. Медової Печери 40, кварт..57а
Тел.: +38 0937347943
e-mail: urberra.lviv@gmail.com
ЄДРПОУ 45982603, Р/р UA803220010000026009700008643
в УНІВЕРСАЛ БАНК
МФО 322001



ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ
«Детальний план території розміщення торгово-офісної будівлі
та зблокованих житлових будинків з об'єктами
громадського призначення на вулиці Сагайдачного, 4-Б
в місті Ковелі, Волинської області»

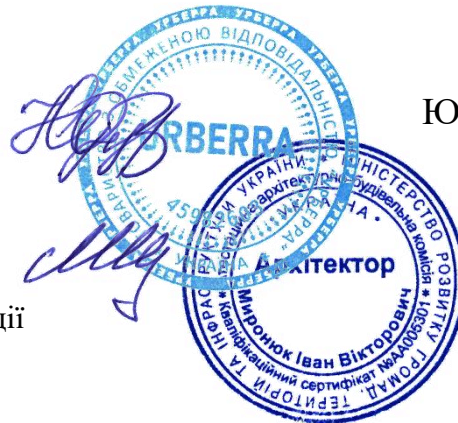
ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА І ЗАХИСТ ТЕРИТОРІЇ
ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ
ТОМ-3

Директор

Ю.В. Нуцковська

Головний архітектор проєкту
(Кваліфікаційний сертифікат архітектора
на розроблення містобудівної документації
Серія АА №005301 від 31.01.2026 року)

І.В. Миронюк



(для службового використання)

ЛЬВІВ 2026

ЗМІСТ

Позначення	Найменування	Сторінка
ЗМ	Зміст	1
ПД	Підтвердження ГАП'а та інженера-землевпорядника	2
ВУ	Відомості про учасників	3
ПЗ	ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА І ЗАХИСТ ТЕРИТОРІЇ / ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ	4
	1. Інженерна підготовка і захист території	4
	1.1. Поводження з відходами	4
	2. Інженерне забезпечення території	5
	2.1. Водопостачання та водовідведення	5
	2.2. Електропостачання	6
	2.3. Газопостачання	6
	2.4. Теплопостачання	6
	2.5. Трубопровідний транспорт	6
	2.6. Телекомунікаційні мережі та об'єкти	6
ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ		
Аркуш	Найменування	Масштаб
1	Схема інженерної підготовки і захисту території	M1:1000
2	Схема інженерного забезпечення території	M1:1000

Інв. № ориг.	Підпис і дата	Взам. інв. №										
									ЗМ			
			Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	Зміст	Стадія	Аркуш	Аркушів
			Директор		Нуцковська					ДПТ	1	2
			ГАП		Миронюк І.							
												

ВІДОМІСТЬ ПРО УЧАСНИКІВ

Підприємство, в якому розроблено проект	Посада виконавця	Прізвище виконавця	Підпис
1	2	3	4
ТОВ «УРБЕРРА»	Директор	Нуцковська Ю.В.	
	ГАП	Миронюк І.В.	
	Інженер- землепорядник	Карпінський Ю.О.	

Інв. № ориг.	Підпис і дата		Взам. інв. №	

ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА І ЗАХИСТ ТЕРИТОРІЇ/ ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ

1. Інженерна підготовка і захист території

На території детального планування існуючих інженерно-захисних споруд та території зі складними інженерними умовами не виявлено. Рельєф території рівнинний, в діапазоні висот 167.0-169.0, спадає у північно-східному напрямку, до русла річки Турія.

Інженерна підготовка території виконується з метою покращення санітарно-гігієнічних умов функціонування будівель і включає вертикальне планування для відводу поверхневих вод, інженерний захист від підтоплення. Організацію поверхневого стоку передбачається здійснити комбінованою водовідвідною системою з влаштуванням дощоприймачів та лотків, перекритих решітками, в комплексі з заходами по вертикальному плануванню.

Вертикальне планування території забезпечуватиме допустимі для руху транспорту і пішоходів ухили на під'їздах з раціональним балансом земляних робіт, таким чином, щоб розміщення земляних мас не викликало зсувні та посадочні явища, порушення режиму ґрунтових вод.

Схема інженерної підготовки і захисту території розроблена на основі матеріалів плану топографічного знімання М 1:1000. На схемі приведенні проєктовані та існуючі відмітки по осі проїзної частини вулиць і проїздів, напрямки та величини ухилів.

Заходи по вертикальному плануванню:

- підсіпка ґрунту в межах детального планування для організації дорожнього покриття;
- влаштування будівельного майданчика;
- влаштування системи водовідведення.

Згідно пункту 12.2 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», вертикальне планування території слід виконувати з урахуванням таких основних вимог:

- збереження ґрунтів і деревних насаджень;
- відведення поверхневих вод зі швидкостями, які виключають ерозію ґрунтів;
- мінімального обсягу земляних робіт;
- збереження та використання ґрунтового шару для подальшого використання при проведенні благоустрою.

Згідно із статтею 48 Закону України «Про охорону земель» при здійсненні містобудівної діяльності необхідно передбачати заходи щодо:

- максимального збереження площі земельних ділянок з ґрунтовим і рослинним покривом;

Інв. № ориг.	Підпис і дата	Взам. інв. №							ПЗ				
			Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	Пояснювальна записка		Стадія	Аркуш	Аркушів
			Директор								ДПТ	1	
			ГАП										
											 НОВА ЕРА УРБАНІСТИКИ		

- недопущення порушення гідрологічного режиму земельних ділянок;
- дотримання екологічних вимог, установлених законодавством України, при проектуванні, розміщенні та будівництві об'єктів та ін.

На наступних етапах проектування врахувати результати інженерно-геологічних, геологічних та гідрогеологічних вишукувань території та передбачити відповідні технологічні заходи з інженерного захисту території від техногенного впливу будівництва та з попередження розвитку небезпечних геологічних процесів і явищ та надзвичайних ситуацій.

Дощова каналізація

Скидати стічні води, використовуючи рельєф місцевості (балки, пониззя, кар'єри тощо), забороняється, відповідно до вимог ст. 70 Водного кодексу України.

Для відведення поверхневих стоків з території земельної детального планування, враховуючи рельєф місцевості, передбачається здійснювати комбінованою водовідвідною системою з влаштуванням дощоприймачів та лотків, перекритих решітками. Відведення атмосферних вод від будівель забезпечується виконанням вертикального планування та вимощення.

Використання підземного простору

Передбачається використання підземного простору для прокладання інженерних мереж та споруд.

При розробці робочої проєктної документації необхідно передбачити використання підземного простору для потреб укриття.

1.1. Поводження з відходами

Враховуючи планувальну структуру території детального планування, а також наявні обмеження - водоохоронну зону та прибережно-захисну смугу від річки Турія відсутня можливість розміщення надземного майданчика збору ТВП з урахуванням відстані 20,0м. до вікон громадських будівель відповідно до таблиця 6.5 ДБН Б.2.2-12:2019. Проєктом передбачено розміщення підземного модуля роздільного збирання побутових відходів, в межах земельної ділянки №1 для обслуговування .

Вивезення твердих побутових відходів здійснюватиметься спеціалізованими підприємствами відповідно до укладених договорів із подальшою утилізацією та захороненням у встановлених місцях.

2. Інженерне забезпечення території

2.1. Водопостачання та водовідведення

Водопостачання

Передбачається приєднання до існуючої мережі господарсько-питного водопостачання, що проходить на північ від меж території ДПТ, вздовж вул. Сагайдачного.

Відповідно до ДБН В.2.5-64:2012 Примітка 5. Для водоспоживачів цивільних будівель, споруд та приміщень, що не вказані в таблиці, норми витрат води слід приймати згідно даного додатка як для споживачів, аналогічних за характером водопостачання.

Інв. № ориг.	Підпис і дата	Взам. інв. №				
Зм.	Кільк	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	Арк

Попередній розрахунок водоспоживання території детального планування прийнятий згідно додаток А ДБН В.2.5-64:2012 таблиця А.2 для 10.Крамниць (продтоварні) та 8. Науково-дослідні інститути, проектні та конструкторські організації, установи органів управління та громадських організацій, бібліотеки та музеї, вокзали всіх видів транспорту (як для споживачів, аналогічних за характером водопостачання до торгово-офісних будівель).

Споживачі	Розрахункові (питомі) середні за рік добові витрати води, л/доб. на одиницю виміру	Тривалість водорозбору год.	Одиниця виміру	Сумарне водоспоживання, л/доб.
Офісні приміщення*	15	8	1 працівник	750,0
Торгові приміщення	250	8	1 працівник або 20 м ² торгов. Залу**	7500,0+2500
Сумарне водоспоживання				10750,0

Примітка.

*Кількість працівників офісних приміщень на території ДПТ становить 50 чоловік.

** Кількість працівників торгових приміщень проекрованої торгово-офісної будівлі в межах земельної ділянки №1 становитиме 30 осіб. та №2 – 10 осіб.

Розрахункові (питомі середні за рік) добові витрати води на поливання згідно Додатку А ДБН В.2.5-74:2013:

Призначення води	Одиниця виміру	Розрахункові добові витрати води, л/добу, м.кв.	Площі покриттів в межах ДПТ, м.кв.	Сумарне водоспоживання, л/доб.
Поливання удосконалених покриттів, тротуарів, майданів, заводських проїздів	1 м.кв.	0,5	2750,0	1375,0

Примітка. Сумарна площа заощення території ДПТ становить 3250,0м.кв.

Сумарне водоспоживання становитиме за добу – 10,75м. куб.

Остаточний вибір схеми та джерел водопостачання, уточнення трасування водопровідних мереж, уточнення розрахунків господарсько-побутових витрат води, гідравлічні розрахунки мереж і споруд водопроводу пропонується виконати на подальших стадіях проектування (стадії “Проект” і “Робоча документація”).

Водовідведення

Системи водовідведення запроектувати у повній відповідності до норм чинного законодавства, у тому числі ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні

Інв. № ориг.	Підпис і дата	Взам. інв. №				
Зм.	Кільк	Арк.	№док.	Підпис	Дата	Арк

мережі та споруди» та ДСП 173-96 Державні санітарні правила планування і забудови населених пунктів.

Сумарне водовідведення з проєктованої забудови становитиме 10,75м. куб. м.куб., згідно таблиці поданої вище (Попередній розрахунок водоспоживання згідно додаток А ДБН В.2.5-64:2012 таблиця А.2).

Передбачається влаштування мережі побутової самопливної каналізації в межах території детального планування по вул. Гоголя з приєднанням до існуючого колектора по вул. Пирогова.

Остаточний вибір схеми водовідведення, уточнення трасування водовідвідних мереж, уточнення розрахунків господарсько-побутових стоків пропонується виконати на подальших стадіях проєктування (стадії “Проєкт” і “Робоча документація”).

Для відведення поверхневих стоків з території земельної детального планування, враховуючи рельєф місцевості, передбачається здійснювати комбінованою водовідвідною системою з влаштуванням дощоприймачів та лотків, перекритих решітками.

2.2. Електропостачання

Передбачається приєднання до існуючої мережі, що проходить по вул. Гоголя, з подальшим прокладенням кабельних ліній до проєктованої забудови.

Всі інші конкретні питання по електропостачанню вирішуватимуться на наступних етапах проєктування.

Зважаючи на державну політику в галузі енергозбереження, сучасні світові тенденції та постійне зростання цін на енергоресурси, при проєктуванні та будівництві об'єкту доцільно максимально повно використовувати сучасні високоефективні енергозберігаючі технології та матеріали, зокрема огорожуючи конструкції з мінімальним коефіцієнтом теплопровідності, сучасні альтернативні джерела енергії, інженерне обладнання з високим коефіцієнтом корисної дії, тощо.

2.3. Газопостачання

Передбачається приєднання до магістралі газу середнього тиску, що проходить в межах червоних ліній вул. Гоголя, згідно ТУ.

2.4. Теплопостачання

Опалення проєктованої забудови передбачено за рахунок влаштування локальної паливної в межах проєктованої забудови. Тип паливної та вид енергоносія (сировини для опалення) визначатимуться на подальших стадіях проєктування з урахуванням техніко-економічного обґрунтування, наявності інженерної інфраструктури, вимог енергоефективності та екологічних показників.

2.5. Трубопровідний транспорт

Даним проєктом не передбачається.

2.6. Телекомунікаційні мережі та об'єкти

Додаткові мережі зв'язку передбачаються для влаштування системи оповіщення населення. У довгостроковій перспективі територія детального планування може бути доповнена системами блискавкозахисту

Інв. № ориг.	Підпис і дата	Взам. інв. №					ПЗ	Арк
			Зм.	Кільк	Арк.	№ док.	Підпис	Дата

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «УРБЕРРА»
79038 Львівська область, м. Львів, вул. Медової Печери 40, кварт..57а
Тел.: +38 0937347943
e-mail: urberra.lviv@gmail.com
ЄДРПОУ 45982603, Р/р UA803220010000026009700008643
в УНІВЕРСАЛ БАНК
МФО 322001



ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ
«Детальний план території розміщення торгово-офісної будівлі
та зблокованих житлових будинків з об'єктами
громадського призначення на вулиці Сагайдачного, 4-Б
в місті Ковелі, Волинської області»

**ІНЖЕНЕРНО-ТЕХНІЧНІ ЗАХОДИ ЦИВІЛЬНОГО ЗАХИСТУ
ТОМ-4**

Директор

Ю.В. Нуцковська

Головний архітектор проєкту
(Кваліфікаційний сертифікат архітектора
на розроблення містобудівної документації
Серія АА №005301 від 31.01.2026 року)

І.В. Миронюк

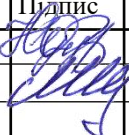
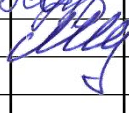


(для службового використання)

ЛЬВІВ 2026

ЗМІСТ

Позначення	Найменування	Сторінка
ЗМ	Зміст	1
ПЗ	ІНЖЕНЕРНО-ТЕХНІЧНІ ЗАХОДИ ЦИВІЛЬНОГО ЗАХИСТУ	2
	1. Території та об'єкти, віднесені до відповідних груп та категорій з цивільного захисту, а також інші важливі об'єкти	4
	2. Прогнозовані небезпечні зони	6
	3. Розміщення захисних споруд	7
	4. Об'єкти для забезпечення евакуації та життєзабезпечення постраждалих	8
	5. Об'єкти для забезпечення пожежної безпеки	10
	ДОКУМЕНТИ	11
	Лист-відповідь від ГОЛОВНОГО УПРАВЛІННЯ ДЕРЖАВНОЇ СЛУЖБИ УКРАЇНИ З НАДЗВИЧАЙНИХ СИТУАЦІЙ У ВОЛИНСЬКІЙ ОБЛАСТІ (ГУ ДСНС України у Волинській області) № 48 05-2738/48 07.2 від 18.05.2026	
ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ		
Аркуш	Найменування	Масштаб
1	Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту	М 1:1000

Інв. № ориг.	Підпис і дата	Взам. інв. №									
			ЗМ								
			Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата			
			Директор		Нуцковська Ю.						
			ГАП		Миронюк І.						
			Зміст						Стадія	Аркуш	Аркушів
									ДПТ	1	1
									 УRBERRA НОВА ЕРА УРБАНІСТИКИ		

ІНЖЕНЕРНО-ТЕХНІЧНІ ЗАХОДИ ЦИВІЛЬНОГО ЗАХИСТУ

Інженерно-технічні заходи цивільного захисту у містобудівній документації спрямовані на забезпечення захисту людей і територій та зниження можливих матеріальних збитків від надзвичайних ситуацій техногенного та природного характеру, а також створення містобудівних умов для забезпечення стійкого функціонування об'єктів і споруд подвійного призначення та оформляються схемою інженерно-технічних заходів цивільного захисту.

При розробленні розділу ІТЗ ЦЗ враховані раніше виконані проєктні роботи, нормативні документи, врахування яких обов'язкове при проєктуванні:

- Кодекс цивільного захисту України від 02.10.2012 № 5403-VI (зі змінами);
- ДБН Б.1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні»;
- ДБН В.1.2-4:2019 «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту»;
- ДБН В.2.2-5:2023 «Захисні споруди цивільного захисту»;
- ДБН В.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»;
- 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»;
- ДСТУ-Н Б Б.1.1-20:2013 «Настанова з виконання розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) у містобудівній документації на особливий період»;
- ДСТУ 8773:2018 «Склад та зміст розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту у складі проєктної документації на будівництво об'єктів. Основні положення»;
- ДСТУ 9195:2022 «Швидкоспоруджувані захисні споруди цивільного захисту модульного типу. Основні положення»;
- Постанова Кабінету Міністрів України від 30 жовтня 2013 року № 841 «Про затвердження Порядку проведення евакуації у разі загрози виникнення або виникнення надзвичайних ситуацій»;
- Постанова Кабінету Міністрів України від 10 березня 2017 року № 138 «Деякі питання використання захисних споруд цивільного захисту» (зі змінами);
- Постанова Кабінету Міністрів України від 19 серпня 2002 року № 1200 «Про затвердження Порядку забезпечення населення і працівників формувань та спеціалізованих служб цивільного захисту засобами індивідуального захисту, приладами радіаційної та хімічної розвідки, дозиметричного і хімічного контролю»;

Інв. № ориг.	Підпис і дата	Взам. інв. №												
			ПЗ											
			Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	Пояснювальна записка			Стадія	Аркуш	Аркушів
			Директор		Нуцковська Ю.							ДПТ	1	
			ГАП		Миронюк І.									
 НОВА ЕРА УРБАНІСТИКИ														

- Наказ Міністерства внутрішніх справ України від 06 вересня 2024 року № 611 «Про затвердження Порядку проведення зонування територій за результатами визначення рівнів ризиків виникнення надзвичайних ситуацій, пов'язаних із наявністю об'єктів підвищеної небезпеки, а також впливом небезпечних геологічних, гідрологічних та метеорологічних явищ і процесів».
- Лист-відповідь від ГОЛОВНОГО УПРАВЛІННЯ ДЕРЖАВНОЇ СЛУЖБИ УКРАЇНИ З НАДЗВИЧАЙНИХ СИТУАЦІЙ У ВОЛИНСЬКІЙ ОБЛАСТІ (ГУ ДСНС України у Волинській області) № 48 05-2738/48 07.2 від 18.05.2026;
- Лист-відповідь від ДЕРЖАВНЕ АГЕНТСТВО ВОДНИХ РЕСУРСІВ УКРАЇНИ РЕГІОНАЛЬНИЙ ОФІС ВОДНИХ РЕСУРСІВ У ВОЛИНСЬКІЙ ОБЛАСТІ від 27.07.2026 р. № 873/05/09-26;

Інв. № ориг.	Підпис і дата	Взам. інв. №					ПЗ	Арк
			Зм.	Кільк	Арк.	№ док.		

1. Території та об'єкти, віднесені до відповідних груп та категорій з цивільного захисту, а також інші важливі об'єкти

Містобудівна документація розробляється на дві земельні ділянки з кадастровими номерами: 0710400000:08:010:0012, 0710400000:08:010:0039, в межах населеного пункту міста Ковель, Волинської області, по вул. Сагайдачного.

Площа опрацювання містобудівної документації – 6,900га, включно площа детального планування – 0,6531га.

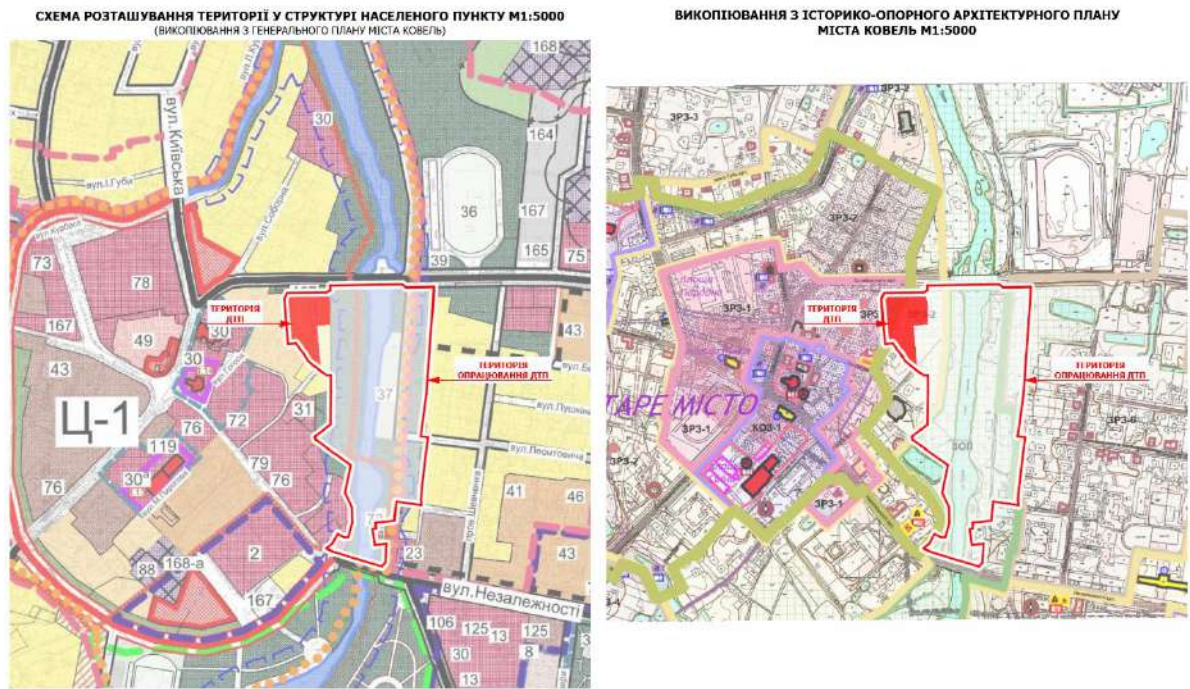


Рис.1. Схема розташування території у планувальній структурі населеного пункту (викопіювання з генерального плану та історико-опорного архітектурного плану міста Ковель, Волинської області)

На основі комплексної оцінки території, з врахуванням раніше розробленої містобудівної документації, даним детальним планом території передбачається зміна цільового призначення земельних ділянок з земель «02.01 для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)» на землі «03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі».

Проектом детального планування передбачено розміщення проєктованих торгово-офісних будівель в межах кожної земельної ділянки. Обмеження по висоті забудови становить 6,5м, у відповідності до історико-опорного архітектурного плану міста Ковель.

В межах земельної ділянки №1 передбачено розміщення одноповерхової торгово-офісної будівлі, площею забудови 1500,0м.кв, влаштування заощення, місць паркування авто у кількості 38шт. та підземних смітників. Відсоток забудови території - 40,0%.

Інв. № ориг.	Підпис і дата	Взам. інв. №					Арк
			Зм.	Кільк	Арк.	№ док.	

В межах земельної ділянки №2 передбачено розміщення двоповерхової торгово-офісної будівлі, площею забудови 500,0м.кв, влаштування замощення, Відсоток забудови території - 40,0%.

Розрахункова ступінь вогнестійкості проєктних будівель – III-IV.

Розрахункова кількість працівників та відвідувачів проєктованих торгово-офісних будівель на території ДПТ становитиме 90 та 380 осіб відповідно. Отже максимальна кількість осіб, що зможе одночасно перебувати на території детального планування становитиме **470** осіб.

Територія Ковельської територіальної громади входить територіальної підсистеми єдиної державної системи цивільного захисту. Відомості про належність території до певної групи цивільного захисту відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 30 жовтня 2013 р. № 841 є інформацією з обмеженим доступом.

У межах міста Ковель, відповідно до чинного законодавства, можуть бути наявні:

- об'єкти критичної інфраструктури (інженерні мережі, об'єкти водопостачання, електропостачання, транспортної інфраструктури тощо), які забезпечують життєдіяльність населення громади;
- об'єкти потенційно підвищеної небезпеки, реєстрація яких здійснюється відповідно до Закону України «Про об'єкти підвищеної небезпеки»;
- об'єкти суб'єктів господарювання, які можуть бути віднесені до відповідних категорій цивільного захисту, якщо рівень їхнього виробничого чи техногенного навантаження створює підвищений ризик виникнення надзвичайних ситуацій;
- інші об'єкти, що згідно з інженерно-технічними заходами цивільного захисту, визначеними нормативними документами, можуть бути джерелом прогнозованих небезпечних зон.

У межах території детального планування таких об'єктів не розміщено, згідно з відкритими джерелами та доступними даними кадастрового моніторингу та згідно лист з вихідними даними від ГУ ДСНС у Волинській області.

Територія не межує з територіями потенційного ризику та не розташована в межах відомих зон надзвичайного або потенційного ураження.

Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України 28 лютого 2025 року №218-1 територія м. Ковеля, на якій розташована земельна ділянка, віднесена до другої (II) групи з цивільного захисту.

На території м. Ковеля розташовано 6 суб'єктів господарювання, що відносяться до категорії цивільного захисту.

На території міста Ковеля розташовано 2 хімічно-небезпечних об'єкти:

- ТзДВ “Ковельська реалізаційна база хлібопродуктів” (холодильний комплекс) — вул. Будівельна, 2;
- Ковельська філія ТзОВ "Вінтер Хом"— вул. Володимирська, 133.

Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 13.09.2022 №1030 “Деякі питання ідентифікації об'єктів підвищеної небезпеки”, затверджений порядок ідентифікації об'єктів підвищеної небезпеки та їх обліку, згідно до якого

Інв. № ориг.	Підпис і дата	Взам. інв. №	Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України 28 лютого 2025 року №218-1 територія м. Ковеля, на якій розташована земельна ділянка, віднесена до другої (II) групи з цивільного захисту.						
			На території м. Ковеля розташовано 6 суб'єктів господарювання, що відносяться до категорії цивільного захисту.						
			На території міста Ковеля розташовано 2 хімічно-небезпечних об'єкти:						
			- ТзДВ "Ковельська реалізаційна база хлібопродуктів" (холодильний комплекс) — вул. Будівельна, 2; - Ковельська філія ТзОВ "Вінтер Хом"— вул. Володимирська, 133.						
Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 13.09.2022 №1030 "Деякі питання ідентифікації об'єктів підвищеної небезпеки", затверджений порядок ідентифікації об'єктів підвищеної небезпеки та їх обліку, згідно до якого									
Зм.	Кільк	Арк.	№док.	Підпис	Дата	ПЗ			Арк

об’єкти, що включені до Реєстру Держпраці, протягом року після введення в дію цього Порядку проводять їх ідентифікацію. На сьогоднішній день за результатами ідентифікації на території м. Ковеля розташовано 12 ОПН:

- АЗС №22 з АГЗП ТОВ "ВОЛИНЬ-ПАЛИВО" — вул. В. Кияна, 2а;
- АЗС №1 ТОВ "ПТФ "ЦЕНТР" — вул. Варшавська, 1а;
- ТОВ "ВЕСТ ПЕТРОЛ МАРКЕТ" — вул. Брестська, 141;
- СЕД АСКОД ГУ ДСНС України у Волинській області
- ТОВ "ВЕСТ ПЕТРОЛ МАРКЕТ" — вул. Варшавська, 3Б;
- ТОВ "ВЕСТ ПЕТРОЛ МАРКЕТ" — вул. Луцька, 29А;
- ТОВ "ГРАНДТЕРМІНАЛ"— вул. Луцька, 21;
- ПАТ "УКРНАФТА"— вул. Володимирська, 133;
- Товариство з обмеженою відповідальністю "ОККО-ДРАЙВ" вул. Володимирська, 120;
- АЗК з АГЗП ПП "УКРПАЛЕТСИСТЕМ" — вул. Варшавська, 1б;
- Акціонерне товариство "Українська залізниця" регіональна філія
- "Львівська залізниця" виробничий структурний підрозділ;
- "Локомотивне депо Ковель" — вул. Ветеранів, 13;
- ТОВ "ВОЛИНЬ-ПАЛИВО" — вул. В. Кияна, 2-А.;
- АЗС ТОВ "ПЕТРОЛ КОНТРАКТ" — вул. Луцька, 29а.;

Проектні рішення, передбачені детальним планом території, враховують загальні вимоги безпеки та сталість функціонування навколишньої інфраструктури. Усі подальші містобудівні або інженерні рішення мають узгоджуватись із органами цивільного захисту у встановленому порядку.

2. Прогнозовані небезпечні зони

У межах розроблення детального плану території здійснено оцінку потенційних ризиків та виявлення прогнозованих небезпечних зон відповідно до вимог чинного законодавства, зокрема Закону України «Про цивільний захист», постанови Кабінету Міністрів України від 30.10.2013 № 841 «Про затвердження порядку віднесення територій до відповідних груп цивільного захисту» та наказу МВС від 06.09.2024 № 611.

Територія детального планування розташована, в межах населеного пункту місто Ковель, у центральній його частині, в межах вулиць Сагайдачного та Гоголя, на лівому березі річки Турія. Територія незабудована.

Територія детального планування обмежена:

- з північної сторони – землями громадської забудови, земельними ділянками з цільовим призначенням: код 03.07 «Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі», кадастровий номер: 0710400000:08:010:0030, 0710400000:08:010:0029;
- з західної та південної сторін – землями садибної житлової забудови, земельними ділянками з цільовим призначенням: код 02.01 «Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд», кадастровий номер: 0710400000:08:010:0036, 0710400000:08:010:0053, 0710400000:08:010:0011, 0710400000:08:010:0014;

Інв. № ориг.	Підпис і дата	Взам. інв. №					ПЗ	Арк
			Зм.	Кільк	Арк.	№ док.		

Зм.	Кільк	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	ПЗ	Арк

Зм.	Кільк	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	ПЗ	Арк.

**Визначення часу підходу забрудненого повітря до межі ДПТ від ХНО –
ТзДВ «Ковельська реалізаційна база хлібопродуктів».**

Визначення часу підходу забрудненого повітря до межі ДПТ від лінійного ХНО. При швидкості вітру – 1м/с та швидкості переносу переднього фронту хмари забрудненого повітря при ступені вертикальної стійкості повітря інверсії – 5 км/год +20⁰С, маємо:

$$t = \frac{3,5}{5} = 0,7 \text{ год. (42 хв.)}$$

де 2,26км - відстань від джерела забруднення до межі ДПТ, км;

5 км/год - швидкість переносу переднього фронту забрудненого повітря, км/год.

Отже, час підходу хмари НХР до межі ДПТ при оперативному прогнозуванні буде становити – 0,7 год. (42 хв.).

Розрахунки часу підходу хмари НХР до межі ДПТ наведені у таблиці.

Табл.3

	Найменування об'єкту	Відстань до ХНО, км	Ступінь вертикальної стійкості повітря																	
			Інверсія				Ізотермія										Конвекція			
			Швидкість повітря, м/с																	
			1	2	3	4	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	1	2	3	4
			Швидкість переносу переднього фронту хмари забрудненого повітря, км/год																	
			5	10	16	21	6	12	18	24	29	35	41	47	53	59	7	14	21	28
Час підходу хмари НХР до межі населеного пункту, хв																				
1	Відстань до найближчої межі ДПТ відносно ХНО	3,5	42	21	13,1	10	35	17,5	11,7	8,75	7,24	6	5,12	4,47	3,96	3,56	30	15	10	7,5
2	Відстань до найдалшої межі ДПТ відносно ХНО	3,62	43,4	21,7	13,6	10,3	36,2	18,1	12,1	9,05	7,49	6,21	5,3	4,62	4,1	3,68	31	15,5	10,3	7,76

Кількість населення, що опинилося в ЗХЗ, розраховується шляхом підсумовування кількості працівників та відвідувачів, що піддалися дії НХР.

Відповідно кількість уражених В (осіб) визначається за формулами:

$$B = L (1 - K_3),$$

де L - кількість мешканців в осередку ураження (осіб);

K₃ - коефіцієнт захищеності мешканців від вражаючої дії НХР.

Показники кількості ураження населення наведено в таблиці, і залежить від часу, що пройшов з моменту аварії на ХНО та часу доби.

$$B = 470 * (1 - 0,72) = 132 \text{ особи}$$

де 470 чол. - кількість працівників та відвідувачів проєктованої заабудови в осередку ураження (осіб);

0 - коефіцієнт захищеності виробничого персоналу від вражаючої дії НХР.

Розрахунки кількості ураження населення наведені у таблиці

Інв. № ориг.	Підпис і дата	Взам. інв. №	Кз - коефіцієнт захищеності мешканців від вражаючої дії НХР. Показники кількості ураження населення наведено в таблиці, і залежить від часу, що пройшов з моменту аварії на ХНО та часу доби. $B = 470 * (1 - 0,72) = 132$ особи де 470 чол. - кількість працівників та відвідувачів проєктованої заабудови в осередку ураження (осіб); 0 - коефіцієнт захищеності виробничого персоналу від вражаючої дії НХР. Розрахунки кількості ураження населення наведені у таблиці										
			Зм.	Кільк	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	ПЗ				Арк

документації зі встановлення зон можливого затоплення повеневими водами по річках Турія, Вижівка і Стир у Волинській області, розробленої Закритим акціонерним товариством інститут «ВОЛИНЬВОДПРОЕКТ», відмітка рівня води в річці Турія при забезпеченості 1 % в створі водомірного поста Ковель ПК 930+00 (орієнтовно 1,4 км вниз за течією річки; координати: 51.231332, 24.702751) становить 169,57 м над рівнем моря в Балтійській системі координат, а витрата — 275 м³/с.»

У відповідності з правилами планування і забудови населених пунктів території, які затоплюються частіше одного разу в 25 років (ЙП = 4%) з максимальним рівнем затоплення заплави ріки більше як 0,6 м, відносяться до несприятливих територій, які потребують захисту від затоплення.

При затопленні території, призначеної для капітального будівництва, ймовірність забезпечення допускається в межах від 1% до 3%, що відповідає затопленню від одного разу в 100 років до одного разу у 33 роки.

В межах затоплюваної території забудова відсутня та не передбачається.

Основними способами захисту території від затоплення є:

- 1) суцільна підсипка території, яка затопляється або підтопляється;
- 2) обвалування території шляхом огороження населеного пункту валами, влаштування захисних дамб (греблі) зі сторони ріки;
- 3) пониження рівня води в ріці в межах населеного пункту, регулювання стоку і витрат води шляхом будівництва водосховищ вище населеного пункту за течією води в ріці і створення відводного водоскидного русла;
- 4) збільшення пропускної здатності ріки в межах території населеного пункту для пропуску більшої кількості води шляхом розчистки та поглиблення русла ріки.

У багатьох випадках доцільно використовувати одночасно різні заходи в комплексі.

Методи захисту території від затоплення залежать від висоти підпору і площі ділянки, цінності будівель і споруд на території, природних особливостей.

При неширокій смузі заплави ріки доцільна загальна підсипка на всій території до незатоплюваних відміток. При середній висоті підсипки (1,5-2,0 м) і наявності поблизу земляної маси ґрунту цей метод є економічно оправданим.

При широкій смузі території затоплення споруджують дамби обвалування. Верхня відмітка дамби повинна бути вищою, як рівень паводкових вод. Ширина дамби приймається в межах 4,5 м, що забезпечує під'їзд експлуатаційного транспорту.

Противопаводкові греблі, дамби обвалування населених пунктів, промислових і інших об'єктів, сільськогосподарських земель слід проектувати у відповідності з вимогами чинних будівельних норм.

Для захисту територій від затоплення застосовують два типи огорожувальних дамб: незатоплювані та затоплювані. Для захисту території від високої води літньо-весняних дощових паводків і танення снігу застосовуються затоплювані дамби.

Детальніше засоби захисту розглядаються на наступних стадіях проектуваннях.

Інв. № ориг.	Підпис і дата	Взам. інв. №										
Верхня відмітка дамби повинна бути вищою, як рівень паводкових вод. Ширина дамби приймається в межах 4,5 м, що забезпечує під'їзд експлуатаційного транспорту. Протипаводкові греблі, дамби обвалування населених пунктів, промислових і інших об'єктів, сільськогосподарських земель слід проектувати у відповідності з вимогами чинних будівельних норм. Для захисту території від затоплення застосовують два типи огорожувальних дамб: незатоплювані та затоплювані. Для захисту території від високої води літньо-весняних дощових паводків і танення снігу застосовуються затоплювані дамби. Детальніше засоби захисту розглядаються на наступних стадіях проектуваннях.												
Зм.	Кільк	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	ПЗ						Арк

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 життю та здоров'ю з метою зменшення непрямой дії звичайних засобів ураження під час воєнних (бойових) дій та/або терористичних актів.

Зм.	Кільк	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	ПЗ	Арк.

катастрофічного затоплення місцевості та землетрусів, зсувів, інших геологічних та гідрологічних явищ і процесів, збройних конфліктів.

Евакуація проводиться способом, який передбачає вивезення в безпечні райони (безпечні пункти) основної частини населення із зон надзвичайних ситуацій техногенного та природного характеру усіма видами наявного транспорту, а в разі його відсутності чи недостатності, а також у випадку руйнування транспортних шляхів - організованого виведення населення пішим ходом по заздалегідь розроблених маршрутах.

При виникненні надзвичайних ситуацій евакуація населення буде здійснюватися в у відповідності до плану цивільного захисту міста, громади та району. При виникненні аварії на ХНО з викидом небезпечно-хімічної речовини евакуація буде здійснюватися в перпендикулярному напрямку вітру розповсюдження хмари небезпечної хімічної речовини.

Детальним планом передбачено влаштування двох безпечних місць збору населення в межах земельної ділянки №1

Безпечні місця збору населення призначені для збору населення і подальшого його слідування в найближчий збірний евакуаційний пункт.

Евакуація з безпечного місця збору населення здійснюватиметься:

- в північно-західному напрямку до магістралі сталого функціонування вул. Сагайдачного ;

- в південному напрямку по вул. Гоголя – до магістралі сталого функціонування – вул. Незалежності.

Три запроектованих громадських об'єктів з вбудованими із захисними властивостями ПРУ служитимуть також місцями захисту для населення.

У разі руйнування будинків внаслідок надзвичайних ситуацій у особливий період (землетрус, вибухи, застосування зброї) їх висота та відстані від них до краю проїзної частини магістралей сталого функціонування повинні забезпечувати проїзд і не утворювати завали на них.

Так, як магістралей сталого функціонування в межах ДПТ не зафіксовано – план «жовтих ліній» не розроблявся.

Оповіщення:

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

Також, оповіщення населення здійснюється за допомогою засобів масової інформації, а саме телебачення і радіомовлення.

На момент розроблення містобудівної документації у Ковельській міській громаді, в межах якої знаходиться територія опрацювання, створена і функціонує місцева автоматизована система централізованого оповіщення, підключена до територіальної автоматизованої системи централізованого оповіщення Волинської області. Дана система включає в себе комплекси управління та

Інв. № ориг.	Підпис і дата	Взам. інв. №	оповіщення людей про загрозу та виникнення надзвичайних ситуацій, обстановку, яка склалася, а також інформування про порядок і правила поведінки в умовах надзвичайних ситуацій. Це дає можливість вжити необхідних заходів, щодо захисту людей і матеріальних цінностей.					
			Також, оповіщення населення здійснюється за допомогою засобів масової інформації, а саме телебачення і радіомовлення.					
			На момент розроблення містобудівної документації у Ковельській міській громаді, в межах якої знаходиться територія опрацювання, створена і функціонує місцева автоматизована система централізованого оповіщення, підключена до територіальної автоматизованої системи централізованого оповіщення Волинської області. Дана система включає в себе комплекси управління та					
Зм.	Кільк	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	ПЗ		Арк

Згідно з табл. 3 ДБН В.2.5-74:2013, для міст з населенням від 50 до 100 тис. включно (населення м. Ковель становить близько 73 тис.), розрахункова кількість одночасних пожеж становить 2. Для території детального планування приймаємо розрахункову кількість одночасних пожеж – 1. Розрахунковий час гасіння пожежі – 3 години.

Зм.	Кільк	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	ПЗ	Арк

ДОКУМЕНТИ

Інв. № ориг.	Підпис і дата	Взам. інв. №	Зм.	Кільк	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	ПЗ	Арк



ДСНС України
ГОЛОВНЕ УПРАВЛІННЯ ДЕРЖАВНОЇ СЛУЖБИ УКРАЇНИ
З НАДЗВИЧАЙНИХ СИТУАЦІЙ У ВОЛИНСЬКІЙ ОБЛАСТІ
(ГУ ДСНС України у Волинській області)

вул. Електроапаратна, 6, м. Луцьк, 43020, тел. (0332) 283-480
сайт: <https://vl.dsns.gov.ua> код згідно з ЄДРПОУ 38592652 E-mail: volyn@dsns.gov.ua

від _____ 20__ р. № _____ На № _____ від _____ 20__ р.

ТзОВ "УРБЕРРА"

Про надання інформації

На ваш лист та в межах компетенції надаємо інформацію, необхідну для розроблення розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту в складі містобудівної документації "Детальний план розміщення торгово-офісної будівлі та зблокованих житлових будинків з об'єктами громадського призначення на вул. Сагайдачного, 4-Б в м. Ковелі Волинської області".

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 пункту 3.6 територія земельної ділянки розміщується у зоні можливих руйнувань категорованого міста та пункту 3.9 у зоні можливого радіоактивного забруднення.

Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України 28 лютого 2025 року № 218-1 територія м. Ковеля, на якій розташована земельна ділянка, віднесена до другої (II) групи з цивільного захисту.

На території м. Ковеля розташовано 6 суб'єктів господарювання, що відносяться до категорії цивільного захисту.

На території міста Ковеля розташовано 2 хімічно-небезпечних об'єкти:

ТзДВ "Ковельська реалізаційна база хлібопродуктів" (холодильний комплекс) — вул. Будівельна, 2;

Ковельська філія ТзОВ "Вінтер Хом" — вул. Володимирська, 133.

Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 13.09.2022 № 1030 "Деякі питання ідентифікації об'єктів підвищеної небезпеки", затверджений порядок ідентифікації об'єктів підвищеної небезпеки 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 сьогоднішній день за результатами ідентифікації на території м. Ковеля розташовано 12 ОПН:

АЗС № 22 з АГЗП ТОВ "ВОЛИНЬ-ПАЛИВО" — вул. В. Кияна, 2а;

АЗС №1 ТОВ "ПТФ "ЦЕНТР" — вул. Варшавська, 1а;

ТОВ "ВЕСТ ПЕТРОЛ МАРКЕТ" — вул. Брестська, 141;



ТОВ "ВЕСТ ПЕТРОЛ МАРКЕТ" — вул. Варшавська, 3Б;
 ТОВ "ВЕСТ ПЕТРОЛ МАРКЕТ" — вул. Луцька, 29А;
 ТОВ "ГРАНДТЕРМІНАЛ" — вул. Луцька, 21;
 ПАТ "УКРНАФТА" — вул. Володимирська, 133;
 Товариство з обмеженою відповідальністю "ОККО-ДРАЙВ" — вул. Володимирська, 120;
 АЗК з АГЗП ПП "УКРПАЛЕТСИСТЕМ" — вул. Варшавська, 16;
 Акціонерне товариство "Українська залізниця" регіональна філія "Львівська залізниця" виробничий структурний підрозділ "Локомотивне депо Ковель" — вул. Ветеранів, 13;
 ТОВ "ВОЛИНЬ-ПАЛИВО" — вул. В. Кияна, 2-А.
 АЗС ТОВ "ПЕТРОЛ КОНТРАКТ" — вул. Луцька, 29а.
 Фонд захисних споруд цивільного захисту м. Ковеля складає: 26 (двадцять шість) сховищ, 56 (п'ятдесят шість) протирадіаційних укриттів, 2 (дві) споруди подвійного призначення із захисними властивостями ПРУ. На території міста розміщено 338 (триста тридцять вісім) найпростіших укриттів.
 Водночас, на території м. Ковеля необхідно передбачити створення фонду захисних споруд цивільного захисту відповідно до п.3.4 ДБН В.1.2-4:2019 шляхом комплексного освоєння підземного простору для розміщення у ньому споруд і приміщень соціально-побутового, виробничого і господарського призначення з урахуванням необхідності пристосування і використання їх частин для захисту населення, а саме:
 пристосування під захисні споруди підвальних приміщень, у таких, що будуються та існуючих будівлях та спорудах різного призначення;
 пристосування під захисні споруди існуючих і таких, що будуються окремо розміщених заглиблених споруд різного призначення;
 пристосування під захисні споруди приміщень у цокольних і наземних поверхах існуючих і таких, що будуються будівель та споруд.

Тимчасово виконуючий обов'язки
 начальника Головного управління

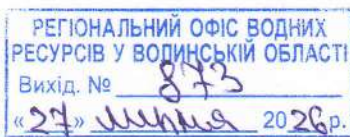
Василь ОЛІФЕРЧУК



ДЕРЖАВНЕ АГЕНТСТВО ВОДНИХ РЕСУРСІВ УКРАЇНИ
РЕГІОНАЛЬНИЙ ОФІС ВОДНИХ РЕСУРСІВ У ВОЛИНСЬКІЙ ОБЛАСТІ
вул. 8 Березня, 1, м. Луцьк, Волинська область, 43005, тел.: (0332) 23-44-13, (0332) 28-19-91
e-mail: vol_wodres@ukr.net, Volyn.OVR@gmail.com, web-сайт: www.vodres.gov.ua,
код ЄДРПОУ 13345605

Від 27.07.2026 р. № 873/05/09-26

На № 21/07/2026-1 від 21.07.2026



Директору ТОВ "УРБЕРРА"
Юліані НУЦКОВСЬКІЙ
вул. Медової печери 40, кв. 57а, м.
Львів, 79038

Про надання інформації

Розглянувши Ваше звернення, у межах компетенції надаємо наявну інформацію та повідомляємо, що в межах детального плану території, представленого Вами в додатку 1 (схема до детального плану території розміщення торгово-офісної будівлі та заблокованих житлових будинків з об'єктами громадського призначення на вулиці Сагайдачного, 4-Б в місті Ковелі Волинської області), річка Західний Буг не протікає.

За даними Державного водного кадастру, відомостями Національної інфраструктури геопросторових даних (НІГД) та наданими Вами матеріалами встановлено, що зі східного боку від території планованої діяльності, до якої входять три земельні ділянки з кадастровими номерами 0710400000:08:010:0012, 0710400000:08:010:0039 та 0710400000:08:010:0014, протікає річка Турія.

Орієнтовна найближча відстань до річки від земельної ділянки з кадастровим номером 0710400000:08:010:0012 становить 85 м, від земельної ділянки з кадастровим номером 0710400000:08:010:0039 — 58 м, від земельної ділянки з кадастровим номером 0710400000:08:010:0014 — 50 м.

Відповідно до статті 79 Водного кодексу України річка Турія належить до категорії середніх річок. Згідно зі статтею 88 Водного кодексу України вздовж річок, навколо водойм та на островах встановлюються прибережні захисні смуги. Для середніх річок мінімальна ширина прибережної захисної смуги становить 50 метрів від урізу води (у меженний період). Якщо крутизна схилів перевищує три градуси, мінімальна ширина прибережної захисної смуги подвоюється.

Згідно з даними технічної документації зі встановлення зон можливого затоплення повеневими водами по річках Турія, Виживка і Стир у Волинській області, розробленої Закритим акціонерним товариством інститут

«ВОЛИНЬВОДПРОЕКТ», відмітка рівня води в річці Турія при забезпеченості 1% в створі водомірного поста Ковель ПК 930+00 (орієнтовно 1,4 км вниз за течією річки; координати: 51.231332, 24.702751) становить 169,57 метра над рівнем моря в Балтійській системі координат, а витрата — 275 м³/с.

Основні показники водоспоживання і водовідведення водокористувачами м. Ковель за 2025 рік згідно статистичної звітності за формою 2-ТП (водгосп) приведені в додатку 1.

Інформація щодо проєктів встановлення меж водоохоронних зон і прибережних захисних смуг, а також програми заходів із запобігання забрудненню поверхневих і підземних вод на вказаній ділянці в РОВР у Волинській області відсутня. Дамби та водопропускні споруди в районі планованої діяльності на балансі РОВР у Волинській області не перебувають.

Додатки:

1. Основні показники водоспоживання і водовідведення водокористувачами м. Ковель за 2025 рік – на 1 арк.

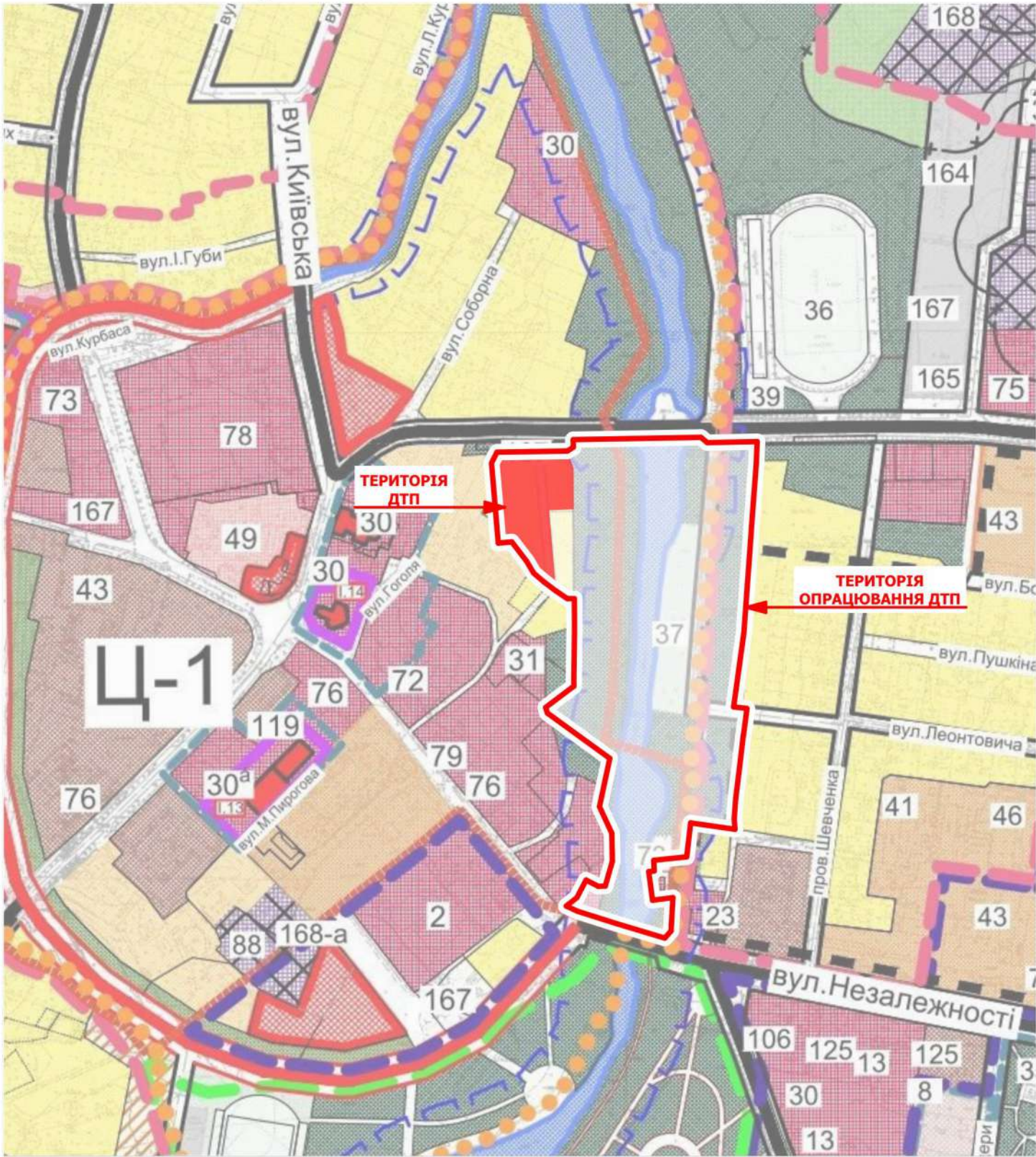
Начальник

Роман КОЗОВИЙ
Сергій ОСТРОМУХОВ

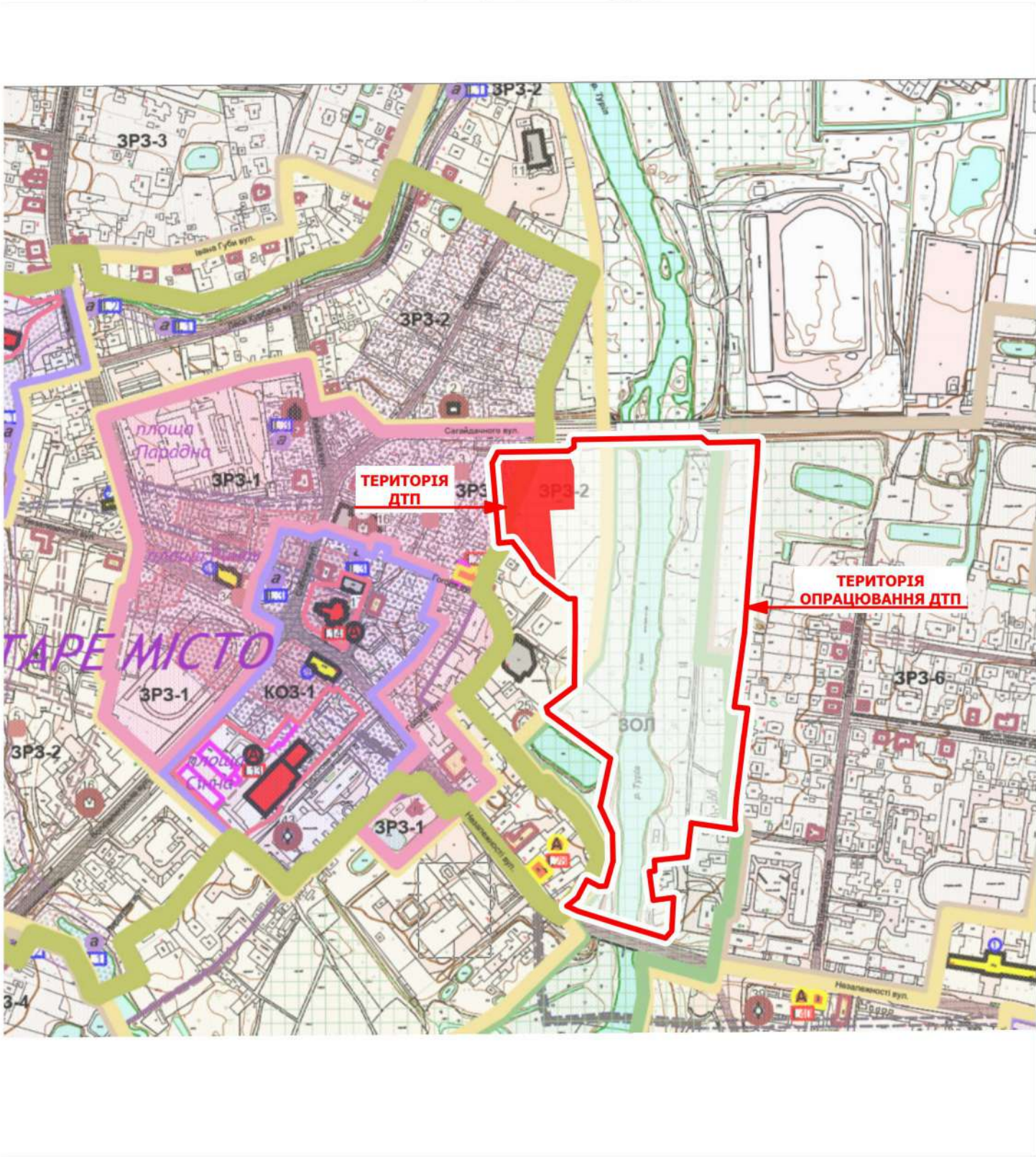
23-12-41

Василь ДЕБЕЛИЙ

СХЕМА РОЗТАШУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ У СТРУКТУРІ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ М1:5000
(ВИКОПІЮВАННЯ З ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНУ МІСТА КОВЕЛЬ)



ВИКОПІЮВАННЯ З ІСТОРИКО-ОПОРНОГО АРХІТЕКТУРНОГО ПЛАНУ
МІСТА КОВЕЛЬ М1:5000



				Детальний план території розміщення торгово-офісної будівлі та зблокованих житлових будинків з об'єктами громадського призначення на вулиці Сагайдачного, 4-Б в місті Ковелі, Волинської області		
ГАП	І. Миронюк		Замовник: Відділ містобудування та архітектури виконавчого комітету Ковельської міської ради	Стадія	Аркуш	Аркушів
Виконав	І. Миронюк			ДПТ	1	10
			Схема розташування території детального планування у структурі населеного пункту	 НОВА ЕРА УРБАНІСТИКИ		

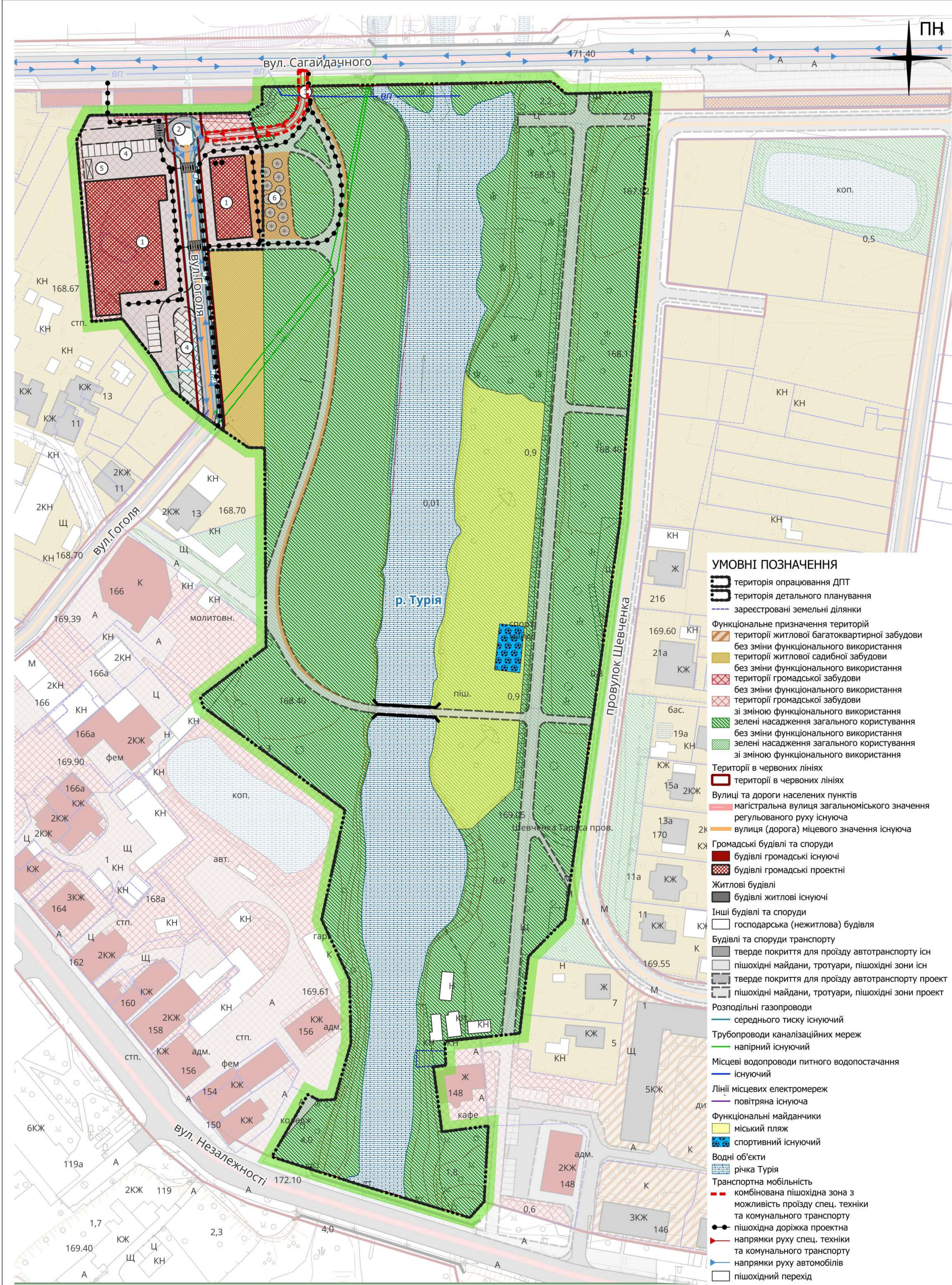


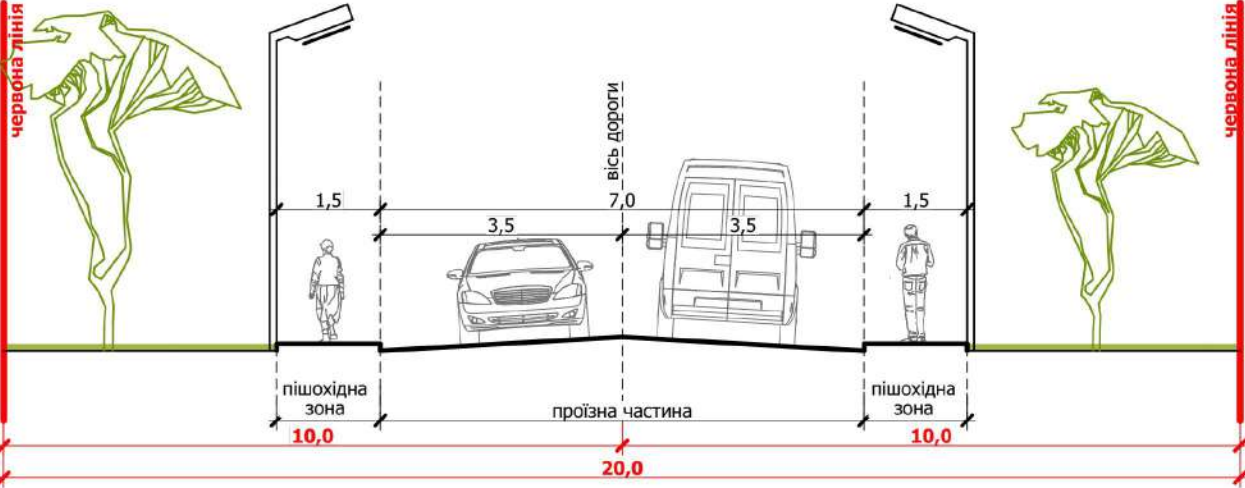
СХЕМА ТРАНСПОРТНОЇ МОБІЛЬНОСТІ ТА ІНФРАСТРУКТУРИ М1:1000

ВІДОМІСТЬ БУДІВЕЛЬ ТА СПОРУД		
№	Назва	Примітки
1	Торгово-офісна будівля	Проект.
2	Кільцева транспортна розв'язка	Проект.
3	Комбінована пішохідна зона до вул. Сагайдачного	Проект.
4	Відкрита автостоянка	Проект.
5	Майданчик ТВП (підземний)	Проект.
6	Літній майданчик	проект.

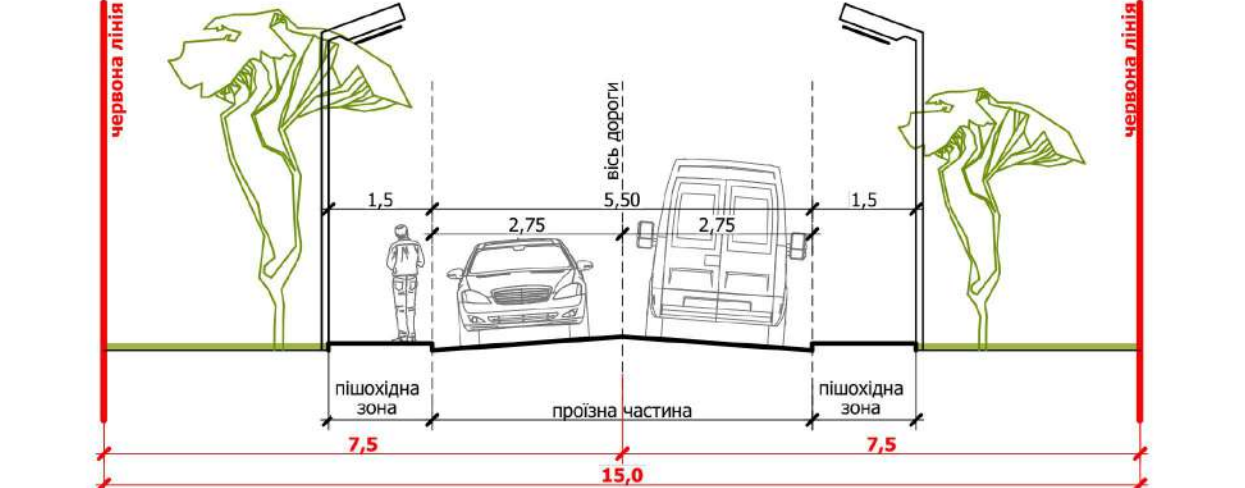
УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ

- територія опрацювання ДПТ
- територія детального планування
- зареєстровані земельні ділянки
- Функціональне призначення територій
- території житлової багатоквартирної забудови
- без зміни функціонального використання
- території житлової садибної забудови
- без зміни функціонального використання
- території громадської забудови
- без зміни функціонального використання
- території громадської забудови
- зі зміною функціонального використання
- зелені насадження загального користування
- без зміни функціонального використання
- зелені насадження загального користування
- зі зміною функціонального використання
- Території в червоних лініях
- території в червоних лініях
- Вулиці та дороги населених пунктів
- магістральна вулиця загальноміського значення
- регульованого руху існуюча
- вулиця (дорога) місцевого значення існуюча
- Громадські будівлі та споруди
- будівлі громадські існуючі
- будівлі громадські проектні
- Житлові будівлі
- будівлі житлові існуючі
- Інші будівлі та споруди
- господарська (нежитлова) будівля
- Будівлі та споруди транспорту
- тверде покриття для проїзду автотранспорту існ
- пішохідні майдани, тротуари, пішохідні зони існ
- тверде покриття для проїзду автотранспорту проект
- пішохідні майдани, тротуари, пішохідні зони проект
- Розподільні газопроводи
- середнього тиску існуючий
- Трубопроводи каналізаційних мереж
- напірний існуючий
- Місцеві водопроводи питного водопостачання
- існуючий
- Лінії місцевих електромереж
- повітряна існуюча
- Функціональні майданчики
- міський пляж
- спортивний існуючий
- Водні об'єкти
- річка Турія
- Транспортна мобільність
- комбінована пішохідна зона з
- можливістю проїзду спец. техніки
- та комунального транспорту
- пішохідна доріжка проектна
- напрямки руху спец. техніки
- та комунального транспорту
- напрямки руху автомобілів
- пішохідний перехід

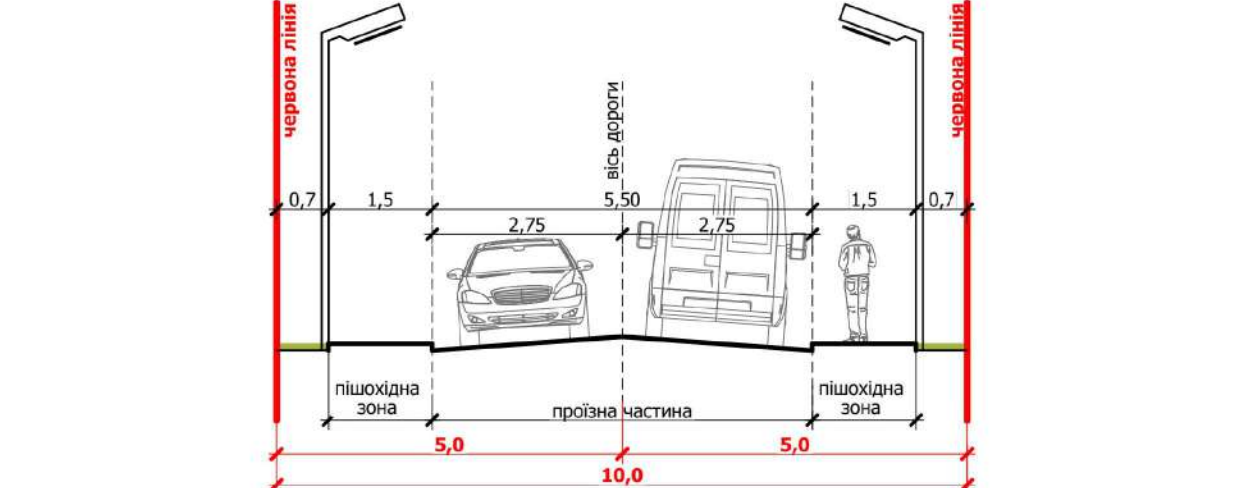
ПОПЕРЕЧНИЙ ПРОФІЛЬ 1-1 М1:100
(вул.Сагайдачного)



ПОПЕРЕЧНИЙ ПРОФІЛЬ 2-2 М1:100
(провулок Шевченка)



ПОПЕРЕЧНИЙ ПРОФІЛЬ 3-3 М1:100
(вул. Гоголя, Провулок Шевченка)



					Детальний план території розміщення торгово-офісної будівлі та зблокованих житлових будинків з об'єктами громадського призначення на вулиці Сагайдачного, 4-Б в місті Ковелі, Волинської області			
					Замовник: Відділ містобудування та архітектури виконавчого комітету Ковельської міської ради	Стадія	Аркуш	Аркушів
ГАП	І. Миронок				ДПТ	8	10	
Виконав	І. Миронок							
Схема транспортної мобільності та інфраструктури М1:1000								

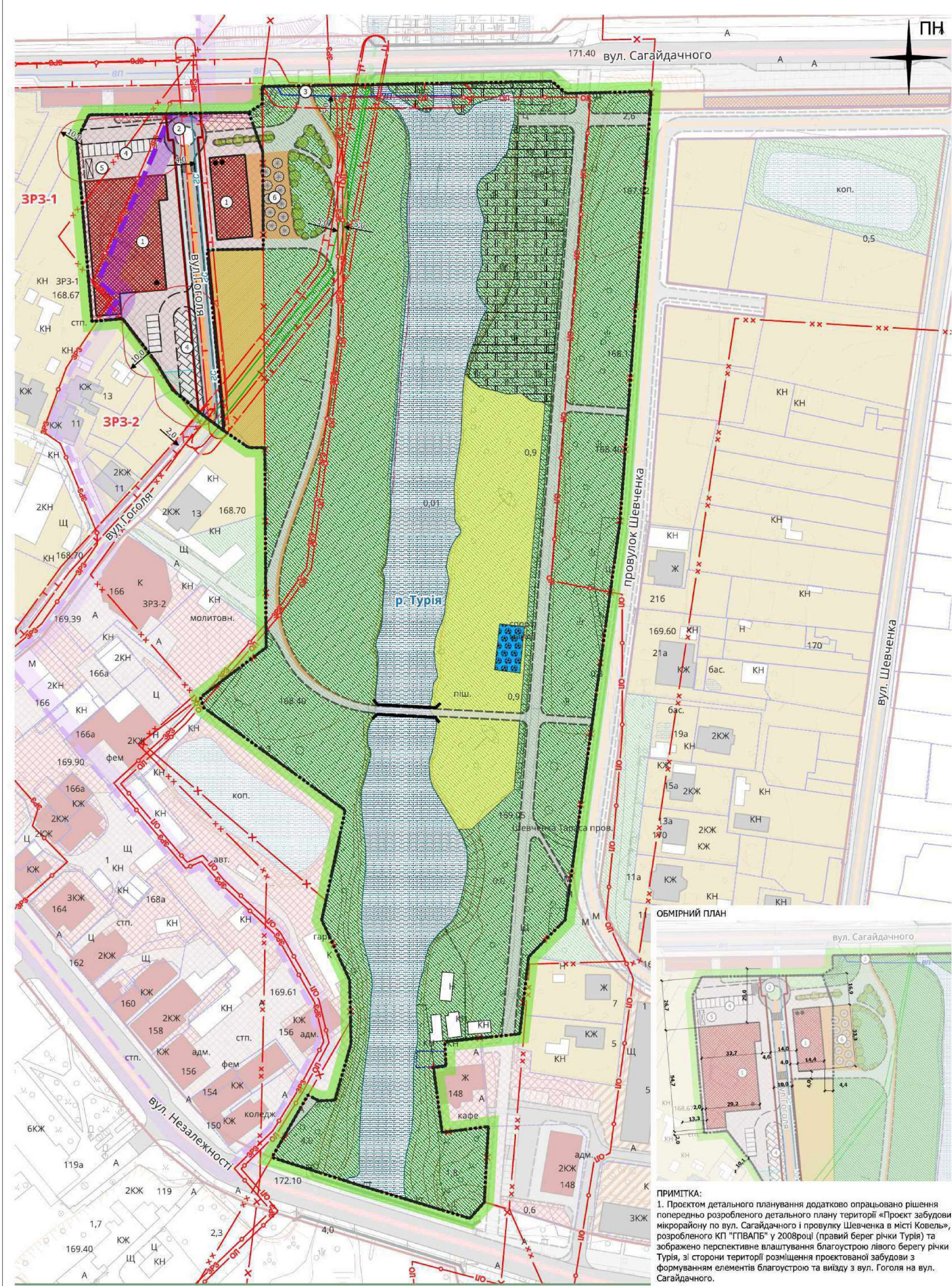


СХЕМА ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ ТЕРИТОРІЇ М1:1000

ЕКСПЛІКАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК			
№	кадастровий номер	цільове призначення	площа, га
1	0710400000:08:010:0012	03.07 - для будівництва та обслуговування будівель торгівлі	0,369
3	0710400000:08:010:0039	03.07 - для будівництва та обслуговування будівель торгівлі	0,133

ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ			
№	Назва	Од. виміру	Показник
1	Територія детального планування	га	0,6351
-	Територія громадської забудови	га	0,5019
-	Територія в межах червоних ліній вул. Гоголя	га	0,1190
-	Територія озеленення загального користування	га	0,0142
2	Площа території земельної ділянки з кад. ном. 0710400000:08:010:0012	га	0,3690
-	Площа забудови / Відсоток забудови території	м.кв. / %	1500,0/40,0
-	Площа заощення / озеленення	м.кв.	1700,0/490,0
3	Площа території земельної ділянки з кад. ном. 0710400000:08:010:0039	га	0,1329
-	Площа забудови / Відсоток забудови території	м.кв. / %	600,0/45,0
-	Площа заощення / озеленення	м.кв.	600,0/129,0

ВІДОМІСТЬ БУДІВЕЛЬ ТА СПОРУД		
№	Назва	Примітки
1	Торгово-офісна будівля	Проект.
2	Кільцева транспортна розв'язка	Проект.
3	Комбінована пішохідна зона до вул. Сагайдачного	Проект
4	Відкрита автостоянка	Проект
5	Майданчик ТВП (підземний)	Проект.
6	Літній майданчик	проект.

УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ

територія опрацювання ДПТ
 територія детального планування
 зареєстровані земельні ділянки

Функціональне призначення територій

- території житлової багатоквартирної забудови без зміни функціонального використання
- території житлової садибної забудови без зміни функціонального використання
- території громадської забудови без зміни функціонального використання
- території громадської забудови зі зміною функціонального використання
- зелені насадження загального користування без зміни функціонального використання
- зелені насадження загального користування зі зміною функціонального використання

Території в червоних лініях

- території в червоних лініях

Вулиці та дороги населених пунктів

- магістральна вулиця загальноміського значення регульованого руху існуюча
- вулиця (дорога) місцевого значення існуюча

Громадські будівлі та споруди

- будівлі громадські існуючі
- будівлі громадські проектні

Житлові будівлі

- будівлі житлові існуючі

Інші будівлі та споруди

- господарська (нежитлова) будівля

Будівлі та споруди транспорту

- тверде покриття для проїзду автотранспорту існ
- пішохідні майдани, тротуари, пішохідні зони іс
- тверде покриття для проїзду автотранспорту проект
- пішохідні майдани, тротуари, пішохідні зони проект

Розподільні газопроводи

- середнього тиску існуючий

Трубопроводи каналізаційних мереж

- напірний існуючий

Місцеві водопроводи питного водопостачання

- існуючий

Лінії місцевих електромереж

- повітряна існуюча

Функціональні майданчики

- міський пляж
- спортивний існуючий

Водні об'єкти

- річка Турія, копанки

Зони охорони пам'яток культурної спадщини

- зона регулювання забудови
- зона охоронюваного ландшафту

Прибережні захисні смуги

- прибережна захисна смуга існуюча

Водоохоронні зони

- водоохоронна зона існуюча

Охоронні зони

- охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи існуюча
- охоронна зона навколо інженерних комунікацій існуюча

Інші обмеження

- історичні ареали населених місць
- заболочена територія

ОБМІРНИЙ ПЛАН



ПРИМІТКА:
1. Проектом детального планування додатково опрацьовано рішення попередньо розробленого детального плану території «Проект забудови мікрорайону по вул. Сагайдачного і провулку Шевченка в місті Ковель», розробленого КП "ГПВАПБ" у 2008 році (правий берег річки Турія) та зображено перспективне влаштування благоустрою лівого берегу річки Турія, зі сторони території розміщення проектованої забудови з формуванням елементів благоустрою та виїзду з вул. Гоголя на вул. Сагайдачного.

		Детальний план території розміщення торгово-офісної будівлі та заблокованих житлових будинків з об'єктами громадського призначення на вулиці Сагайдачного, 4-Б в місті Ковелі, Волинської області		Замовник: Відділ містобудування та архітектури виконавчого комітету Ковельської міської ради		Стадія	Аркуш	Аркушів
ГАП	І. МIRONOK					ДПТ	6	10
Виконав	І. МIRONOK					Схема просторово-планувальної організації території М1:1000		
						URBERRA НОВА ЕРА УРБАНІСТИКИ		

							Детальний план території розміщення торгово-офісної будівлі та зблокованих житлових будинків з об'єктами громадського призначення на вулиці Сагайдачного, 4-Б в місті Ковелі, Волинської області				
							Замовник: Відділ містобудування та архітектури виконавчого комітету Ковельської міської ради	Стадія	Аркуш	Аркушів	
ГАП Виконав	I. Миронюк							ДПТ	4	10	
							Схема озеленення та благоустрою території М1:1000				

