

Повідомлення про оприлюднення містобудівної документації
«Детальний план території реконструкції забудови на вулиці Сагайдачного,
15 в місті Ковелі Волинської області»

З метою врахування громадських інтересів під час розроблення містобудівної документації, проводиться обговорення та розгляд містобудівної документації «Детальний план території реконструкції забудови на вулиці Сагайдачного, 15 в місті Ковелі Волинської області».

Детальний план розроблено з метою уточнення планувальної структури, параметрів забудови земельної ділянки та всіх планувальних обмежень використання території згідно з державними будівельними і санітарно-гігієнічними нормами.

Замовник містобудівної документації: відділ містобудування та архітектури виконавчого комітету Ковельської міської ради

Розробник містобудівної документації: приватне підприємство «Ковелькомунпроект».

Підстава для розроблення: рішення Ковельської міської ради від 22 квітня 2021 року №8/132 «Про дозвіл на розроблення детального плану території по вул. Сагайдачного, 15».

Відповідальна за організацію розгляду пропозицій – начальник відділу містобудування та архітектури виконавчого комітету Ковельської міської ради Мурай Людмила Любомирівна.

Основні техніко-економічні показники проекту:

Територія, на яку розроблено детальний план, знаходиться у центральній частині міста Ковеля та відповідно до генерального плану належить до територій багатоповерхової житлової забудови. В межах детального плану розглядається багатоквартирний житловий будинок з об'єктами громадського призначення на першому поверсі за адресою: вулиця Сагайдачного, 15. На першому поверсі будинку розміщені існуючі об'єкти громадського призначення, які утворені внаслідок реконструкції квартир з облаштуванням окремих входів.

Проектом передбачена реконструкція квартир №2, 56, 72 та 87 під об'єкти громадського призначення (торгово-офісні приміщення) з добудовою та влаштуванням окремих входів на першому поверсі житлового будинку, який розміщений на земельній ділянці площею 0,6524 га (кадастровий номер 0710400000:01:013:0195), що перебуває у комунальній власності для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку. Для облаштування добудов та окремих входів передбачено виділення окремих земельних ділянок площами 0,0015 га, 0,0020 га, 0,0012 га та 0,0020 га з подальшою зміною її цільового використання. В проектному рішенні також запропоновано оновлення існуючих об'єктів громадського призначення з застосуванням єдиного архітектурного рішення з проектними об'єктами, які будуть пристосовані для людей з обмеженими фізичними можливостями.

Проект складається з текстових та графічних матеріалів.

Графічні матеріали:

- 1) схема розташування території у планувальній структурі населеного пункту;
- 2) схема існуючого використання території;
- 3) проектний план;
- 4) схема інженерної підготовки території, благоустрою та вертикального планування.

Текстові матеріали:

пояснювальна записка.

З детальним планом території можна ознайомитись на офіційному сайті Ковельської міської ради www.kovelrada.gov.ua у розділі «Прозора громада», рубриці «Публічна інформація», сторінці «Архітектура та містобудування». Містобудівна документація також розміщена на інформаційному стенді на першому поверсі будинку рад у відділі містобудування та архітектури каб. 105 (вул. Незалежності, 73), номер телефону: 7-16-39, години роботи: з 8.30 до 17.00 (понеділок-четвер), з 8.30 до 15.00 (п'ятниця).

Громадське обговорення проекту триватиме до 22 червня 2024 року.

Пропозиції надаються особисто або через уповноваженого представника на ім'я міського голови за адресою: м. Ковель, вул. Незалежності, 73 або на електронну пошту zvernennya@kovelrada.gov.ua.

Пропозиції подаються у письмовому вигляді із зазначенням прізвища, імені та по батькові, місця проживання, особистого підпису; від юридичних осіб – із зазначенням їх найменування, місця знаходження, посади й особистого підпису керівника.

Пропозиції повинні містити чіткі обґрунтування з урахуванням вимог законодавства, будівельних норм, державних стандартів та правил.

Пропозиції, надані після встановленого строку, залишаються без розгляду.

Подані пропозиції розглядаються у місячний строк.

Громадські слухання з обговорення містобудівної документації «Детальний план території реконструкції забудови на вулиці Сагайдачного, 15 в місті Ковелі Волинської області» відбудуться 18 червня 2024 року о 15.00 в сесійному залі Ковельської міської ради за адресою: м. Ковель, вул. Незалежності, 73 (2-й поверх).

Відділ містобудування та архітектури
виконавчого комітету Ковельської міської ради»



**КОВЕЛЬСЬКА МІСЬКА РАДА
ВОЛИНСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

РІШЕННЯ

22.04.2021

м.Ковель

№ 8/132

**Про дозвіл на розроблення детального плану території
по вул. Сагайдачного, 15**

Керуючись п.42 ч.1 ст.26, ч.1 ст.59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», ст.ст.10, 19, 21 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», розглянувши заяву гр. Остафій Майї Петрівни, з метою визначення параметрів забудови земельної ділянки по вул. Сагайдачного, 15 при проведенні реконструкції квартири №72 під торгово-офісні приміщення, міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Дати дозвіл на розроблення детального плану території реконструкції забудови по вулиці Сагайдачного, 15 в місті Ковелі, Волинської області .

2. Доручити відділу містобудування та архітектури (Л. Мурай):

1) виступити замовником містобудівної документації;

2) оприлюднити прийняте рішення та детальний план території у встановленому законом порядку.

3. Зобов'язати гр. Остафій М. П. профінансувати роботи з розроблення містобудівної документації.

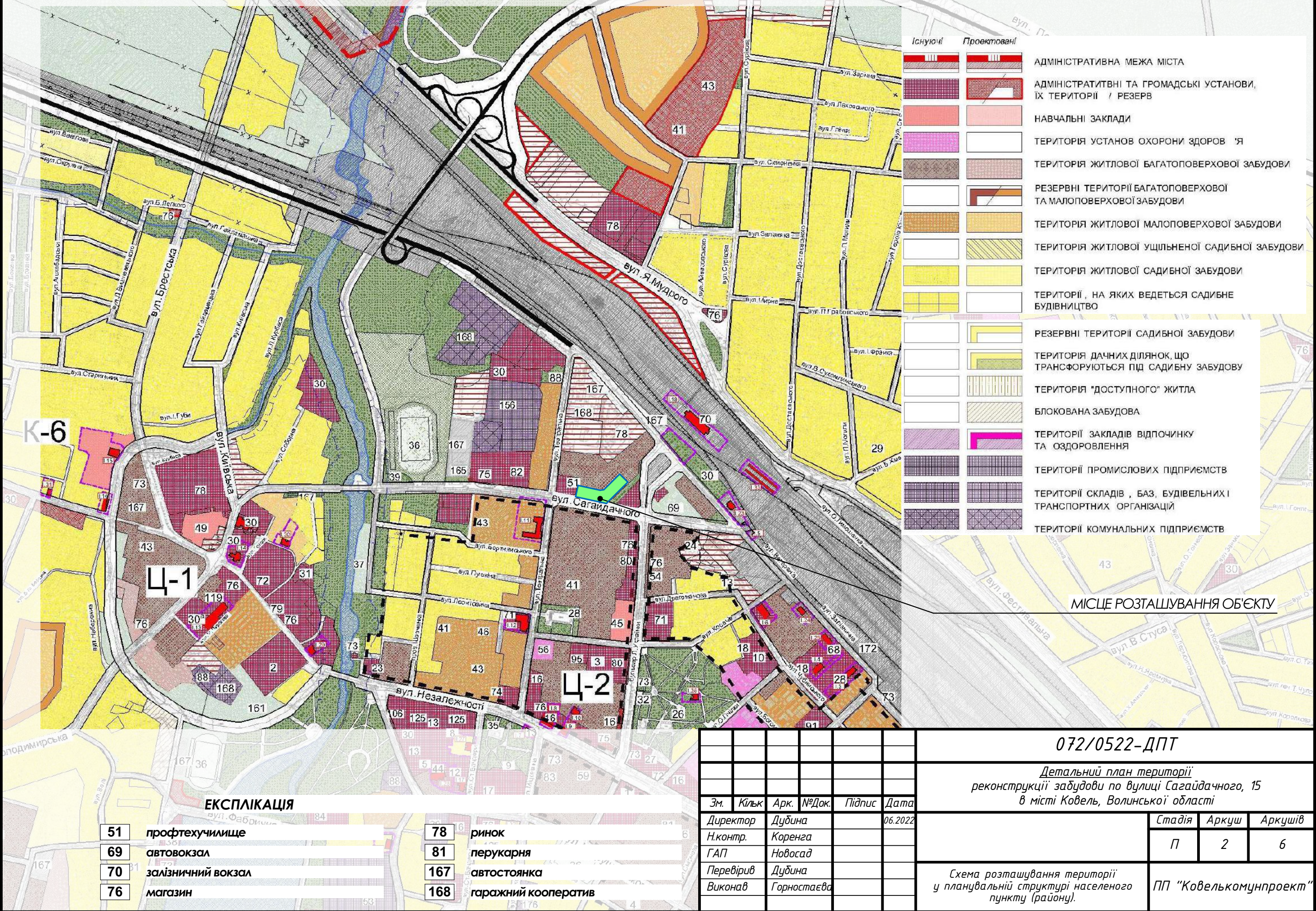
4. Контроль за виконанням рішення покласти на постійні комісії міської ради з питань регулювання земельних відносин, містобудування, планування та розвитку територій об'єднаної громади, утворення та функціонування старостинських округів, сільського господарства, природокористування та використання надр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

Міський голова

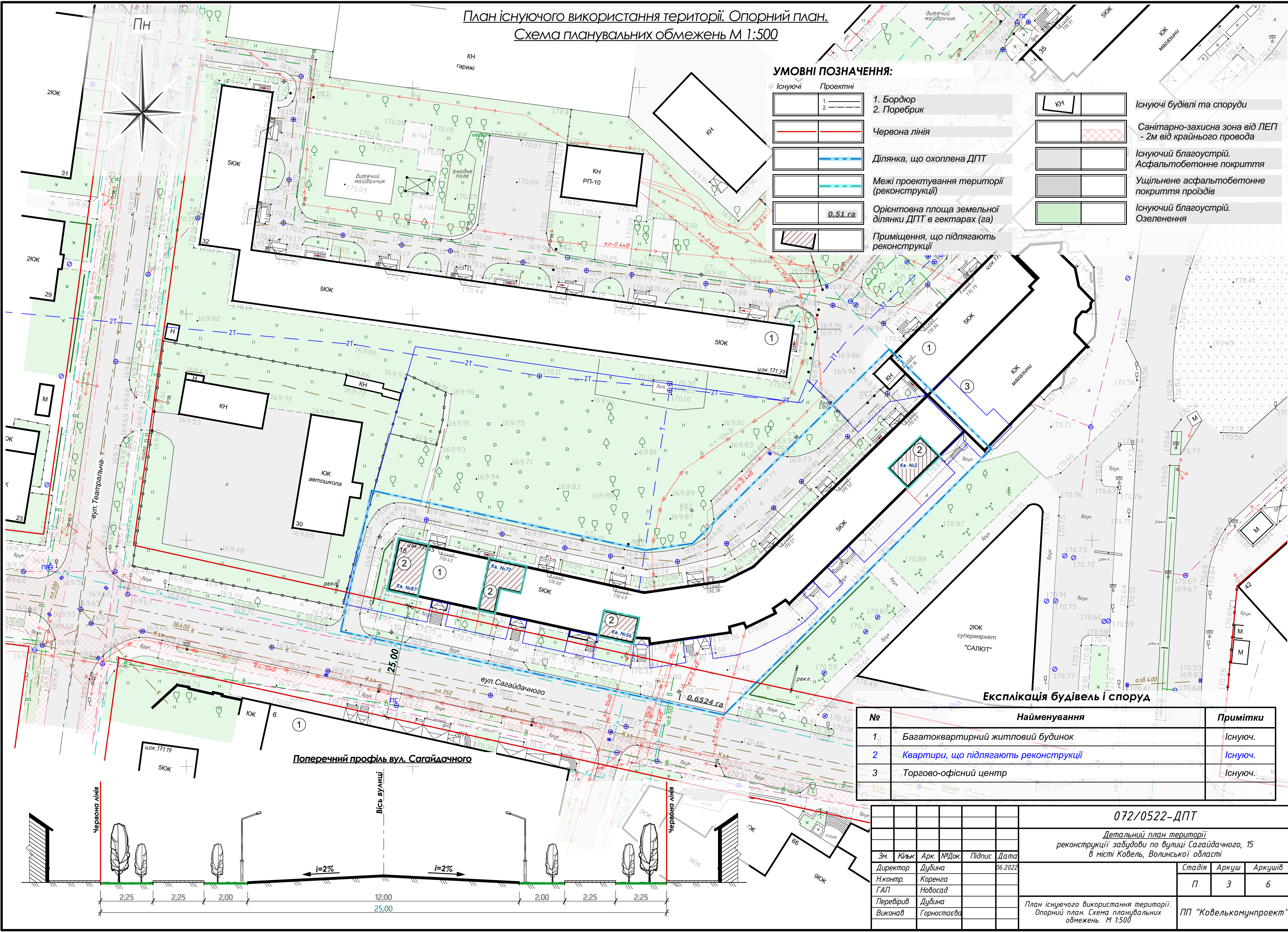
Ігор ЧАЙКА

						072/0522-ДПТ				
						Детальний план території реконструкції забудови по вулиці Сагайдачного, 15 в місті Ковель, Волинської області				
Зм.	Кільк	Арк.	№Док.	Підпис	Дата					
Директор	Дубина			06.2022				Стадія	Аркуш	Аркушів
Н.контр.	Коренга							П	1	6
ГАП	Новосад									
Перевірів	Дубина									
Виконав	Горностаєва							Загальні дані		
									ПП "Ковелькомунпроект"	

ВИКОПЮВАННЯ З ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНУ МІСТА КОВЕЛЯ М 1:10 000



План існуючого використання території. Опорний план.
Схема планувальних обмежень М 1:500



УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ:

Існуючі

Проектні

1. Бордюр

2. Порібрик

Червона лінія

Ділянка, що охоплена ДПТ

Межі проектування території (реконструкції)

Орієнтовна площа земельної ділянки ДПТ в гектарах (га)

Приміщення, що підлягають реконструкції

КН

Існуючі будівлі та споруди

Санітарно-захисна зона від ЛЕП - 2м від крайнього провода

Існуючий благоустрій. Асфальтобетонне покриття

Ущільнене асфальтобетонне покриття проїздів

Існуючий благоустрій. Озеленення

0.51 га

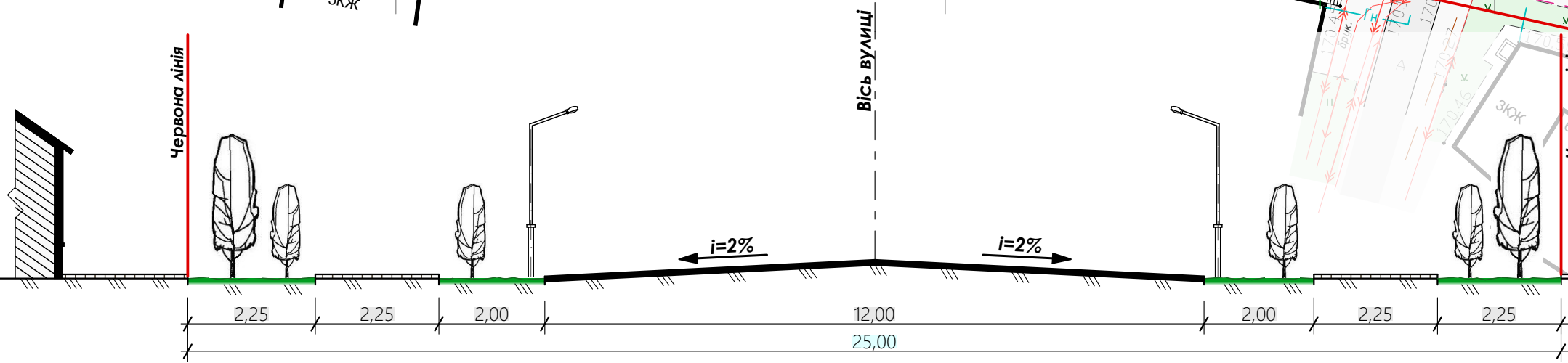
0.6524 га

Експлікація будівель і споруд

№	Найменування	Примітки
1	Багатоквартирний житловий будинок	Існуюч.
2	Квартири, що підлягають реконструкції	Існуюч.
3	Торгово-офісний центр	Існуюч.

072/0522-ДПТ					
Детальний план території реконструкції забудови по вулиці Сагайдачного, 15 в місті Ковель, Волинської області					
Зм.	Кільк.	Арк.	№Док.	Підпис	Дата
Директор	Дудина				06.2022
Н.контр.	Коренга				
ГАП	Новосад				
Перевірив	Дудина				
Виконав	Горностаєва				
План існуючого використання території. Опорний план. Схема планувальних обмежень М 1:500				Стадія	Аркуш
				П	3
				Аркушів	6
				ПП "Ковелькомунпроект"	

Поперечний профіль вул. Сагайдачного



Проектний план. План червоних ліній М 1:500

УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ:

Існуючі	Проектні
	1.
	2.
	0,51 га
	КН

1. Бордюр
2. Порєбрик
- Червона лінія
- Ділянка, що охоплена ДПТ
- Межі проектування території (реконструкції)
- Орієнтовна площа земельної ділянки ДПТ в гектарах (га)
- Існуючі будівлі та споруди

- Проектна добудова (комерція)
- Приміщення, що підлягають реконструкції
- Санітарно-захисна зона від ЛЕП - 2м від крайнього провода
- Існуючий благоустрій. Мощення ФЕМ
- Асфальтобетонне покриття проїздів
- Благоустрій. Озеленення

Експлікація будівель і споруд

№	Найменування	Примітки
1	Багатоквартирний житловий будинок	Існуюч.
2	Комерція	Реконстр.
3	Добудова (комерція)	Перспектива
4	Торгово-офісний центр	Існуюч.
5	Майданчик для тимчасового зберігання автомобілів (в т.ч. місця для транспортних засобів маломобільних груп населення)	Проект.

Основні техніко-економічні показники (по генплану):

1. Загальна площа території, яка підлягає благоустрою, реконструкції забудови по вулиці Сагайдачного, 15 у місті Ковеля Волинської області 0,6524 га згідно ДЗК (0710400000.01:013:0195)
2. Загальна площа забудови, (в межах благоустрою, в т.ч. проектна) : 2 055,0 м. кв.
- комерція (реконструкція торгово-офісних приміщень з влаштувань добудов 1-го поверху на перспективу), які забезпечують введення в експлуатацію об'єкту (проектна площа забудови) 400,0 м. кв.
3. Загальна площа мощення, (в межах благоустрою) : 2 350,0 м. кв.
- благоустрій визначеної проектом території 2 350,0 м. кв.
мощення тротуарів і доріжок бетонною плиткою ФЕМ (в межах ДПТ)
4. Загальна площа озеленення 465,0 м. кв.
Загальна к-сть земельних ділянок, що входять в ДПТ: 4 шт;
- благоустрій визначеної проектом території 465,0 м. кв.

Орієнтовна площа для розгляду ДПТ (в межах благоустрою) 0,485 га.

Схема інженерної підготовки та вертикального планування М 1:500.

Схема організації руху транспорту і пішоходів М 1:500.

УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ:

Існуючі	Проектні	1. Бордюр 2. Поребрик	Проектні будівлі та споруди
	1. 2.		Будівлі та споруди, що підлягають реконструкції
		Червона лінія	Санітарно-захисна зона від ЛЕП - 2м від крайнього провода
		Ділянка, що охоплена ДПТ	Існуючий благоустрій. Мощення ФЕМ
		Межі проектування території (реконструкції)	Асфальтобетонне покриття проїздів
	0,51 га	Орієнтовна площа земельної ділянки ДПТ в гектарах (га)	Благоустрій. Озеленення
КН		Існуючі будівлі та споруди	Ухил в промілях. Напрямок ухилу. Віддаль в метрах
		Напрямок руху транспорту. Напрямок руху пішоходів	
		Відповідна, проектна позначка (чисельник), існуюча (знаменник) від р.з.	

Експлікація будівель і споруд

№	Найменування	Примітки
1	Багатоквартирний житловий будинок	Існуюч.
2	Комерція	Реконстр.
3	Добудова (комерція)	Перспектива
4	Торгово-офісний центр	Існуюч.
5	Майданчик для тимчасового зберігання автомобілів (в т.ч. місця для транспортних засобів маломобільних груп населення)	Проект.

- Примітки:
- Всі розміри дані в метрах.
 - Даний аркуш дивитись разом з аркушами ДПТ-3,4.
 - Деталі дорожнього мощення див. аркуш 6.
 - Профіль вулиці Сагайдачного див. аркуш 3.
 - План організації рельєфу виконаний в проектних точках. План організації рельєфу виконаний з максимальним врахуванням існуючого рельєфу.
 - У місцях розпланування майданчиків, проїздів, тротуарів та вимощення - планування рельєфу проводять до відмітки низу конструкції мощення.
 - При розплануванні ділянки під газон, ґрунт не досипати до проектної відмітки на глибину рослинного шару, що становить 0,15 м.
 - Відвід поверхневих вод здійснюється організовано: від стін будівель по вимощенню, на майданчики та проїзди, по існуючих вулицях: Сагайдачного у зливоприймачі з подальшим очищенням бензосмазковловлювачами - на існуючі очисні споруди поверхневих стоків міста.
 - В пониженнях місцях на тротуарах, доріжках та майданчиках передбачити розриви у бордюрних каменях для відводу зливових вод на газони, зелені зони та по рельєфу.
 - Рух пішоходів відбувається по проектних пішохідних доріжках (див. аркуш 4). Мінімальна ширина пішохідних доріжок - 1,0 м. Окремі пішохідні доріжки, якими будуть користуватися інваліди на кріслах-колясках проектується із твердим шорстким покриттям, шириною - не менше, ніж 1,8 м.
 - Мінімальний ухил покриття машиномісць автостоянки приймається - 0,5 % (але не більш, ніж 1% - у поздовжньому напрямку до постановки авто і не більш, ніж 4% - у поперечному).
 - Поздовжній ухил пішохідних доріжок, якими будуть користуватися інваліди на кріслах-колясках, не перевищує - 5%, поперечний - 1%.
 - Висоту бордюрних каменів по краях пішохідних шляхів на території, яка підлягає благоустрою, рекомендується приймати 2,5 см, але не більше 4 см.

Відомість малих форм архітектури

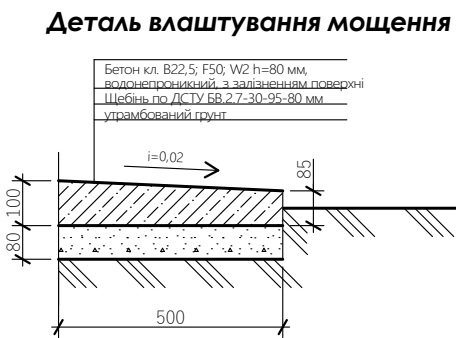
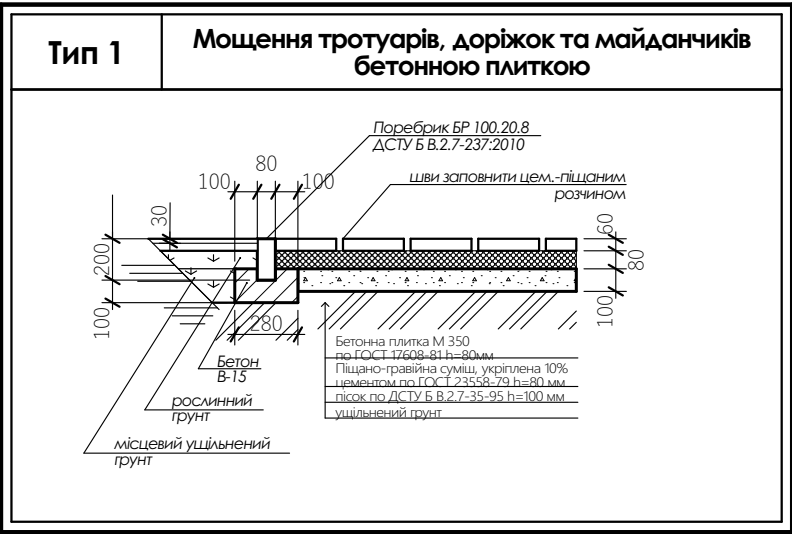
номер по плану	Умовне зображення	Найменування	Кількість	Позначення типового проекту

Відомість елементів озеленення

номер по плану	Найменування порід і видів насаджень	Висота, м	Ширина, м	Кількість, шт	Примітка

Відомість проїздів, доріжок, майданчиків

Умовне позначення	Найменування	Площа покриття, м²	Бордюр, поребрик	
			Тип	Кількість
Тип - 1	Мощення тротуарів, доріжок та майданчиків бетонною плиткою	1 890,0	Поребрик М 350 БР 100-20-8 ДСТУ Б В.2.7.-237:2010	—
				—
A	Ущільнене асфальтобетонне мощення проїздів	—	Поребрик М 350 БР 100-20-8 ДСТУ Б В.2.7.-237:2010	



						072/0522-ДПТ		
						Детальний план території		
						реконструкції забудови по вулиці Сагайдачного, 15		
						в місті Ковель, Волинської області		
Зм.	Кільк	Арк.	№Док.	Підпис	Дата		Стадія	Аркуш
Директор	Дудина				06.2022		П	6
Н.контр.	Коренга							6
ГАП	Новосад					Деталі дорожнього мощення. Об'єми робіт по благоустрою.	ПП "Ковелькомунпроект"	
Перевірів	Дудина							
Виконав	Горностаєва							









ЗМІСТ ПОЯСНЮВАЛЬНОЇ ЗАПИСКИ

1.Склад проекту детального плану території	2
2.Вступ.....	2
3.Стислий опис природних, соціально-економічних і містобудівних умов	3
4.Стисла історична довідка	4
5.Оцінка існуючої ситуації	5
5.1. Стан навколишнього середовища	6
5.2. Використання території	6
5.3. Характеристика існуючих будівель	7
5.4. Характеристика об'єктів культурної спадщини	7
5.5. Характеристика інженерного обладнання	7
5.6. Характеристика транспорту	7
5.7. Характеристика озеленення і благоустрою	8
5.8. Характеристика планувальних обмежень	8
6. Розподіл території за функціональним використанням, розміщення забудови на вільних територіях, структура забудови	8
7. Характеристика видів використання території	9
8. Пропозиції щодо встановлення режиму використання територій, передбачених для перспективної містобудівної діяльності	9
9. Переважні, супутні і допустимі види використання території, містобудівні умови та обмеження.....	10
10. Основні принципи планувально-просторової організації території	11
11. Житловий фонд та розселення	11
12. Система обслуговування населення, розміщення основних об'єктів обслуговування	11
13.Вулично-дорожня мережа, транспортне обслуговування, організація руху транспорту і пішоходів, розміщення гаражів і автостоянок	12
14.Інженерне забезпечення території, розміщення магістральних інженерних мереж та споруд	12
15.Інженерна підготовка та інженерний захист території, використання підземного простору	14
16.Комплексний благоустрій з організацією зелених зон	14
17.Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища.....	15
18. Заходи щодо реалізації детального плану території	17
19. Перелік вихідних даних	17
20. Основні техніко-економічні показники ДПТ	18

1. СКЛАД ТА ЗМІСТ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

Детальний план території розробляється з метою:

-визначення функціонального призначення та параметрів забудови окремої земельної ділянки в межах населеного пункту з метою розміщення об'єкта будівництва;

- детальний план території реконструкції забудови по вулиці Сагайдачного, 15 в місті Ковель, Волинської області.

Частина I – пояснювальна записка;

Частина II – вихідні дані;

Частина III – графічні матеріали детального плану території:

1. Загальні дані.
2. Фрагмент схеми планування території у планувальній структурі генплану м. Ковель Волинської області М 1: 10 000.
3. План існуючого використання території. Опорний план. Схема планувальних обмежень М 1: 500. Креслення поперечного профілю проїзду I-I М 1:200.
4. Проектний план. План червоних ліній М 1: 500.
5. Схема інженерної підготовки території та вертикального планування М 1: 500.
6. Деталі дорожнього мощення, об'єми робіт. Відомість елементів озеленення.

2. ВСТУП.

Детальний план території реконструкції забудови по вулиці Сагайдачного, 15 в місті Ковель, Волинської області розробляється з метою розміщення об'єкта будівництва відповідно та визначення функціонального призначення та параметрів забудови окремої земельної ділянки в межах населеного пункту у відповідності з Законом України № 3038-VI від 17.02.2011 р. «Про регулювання містобудівної діяльності» та:

- ДБН Б.1.1- 14:2012 «Склад та зміст детального плану території»
 - ДБН Б.2.2-12:2019, «Планування і забудова територій»
 - ДСП 173-96 «Санітарні правила планування та забудови населених пунктів»
 - ДБН В.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених пунктів»
- і ін. на основі таких критеріїв:

						072 / 0522 - 3			
						<u>Детальний план території</u> <i>реконструкція забудови по вулиці Сагайдачного, 15 в місті Ковель, Волинської області</i>			
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		Стадія	Аркуш	Аркушів
Директор		Дубина			06.2022				
Н.контр		Коренга					П	2	20
ГАП		Новосад							
Перевірів		Дубина				Пояснювальна записка	“Ковелькомунпроект”		
Виконала		Горностаєва							

- ДБН В 1.1-7:2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва»
- уточнення планувальної структури і функціонального призначення території, просторової композиції, параметрів забудови;
- визначення всіх планувальних обмежень використання території згідно з державними будівельними нормами та санітарно-гігієнічними нормами;
- визначення містобудівних умов та обмежень;
- попереднього проведення інженерної підготовки та інженерного забезпечення території;
- створення транспортної інфраструктури, організації транспортного і пішохідного руху, розміщення місць для паркування транспортних засобів;
- охорони та поліпшення стану навколишнього середовища.

Детальний план території для реконструкції забудови по вулиці Сагайдачного, 15 в місті Ковель Волинської області розроблено на замовлення Ковельської міської ради Волинської області згідно рішення від 22.04.2021р. № 8/132 та листа-замовлення виконавчого комітету Ковельської міської ради Волинської області.

3. СТИСЛИЙ ОПИС ПРИРОДНИХ, СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНИХ І МІСТОБУДІВНИХ УМОВ

Ковель — місто у Волинській області, райцентр Ковельського району. Розташований за 70 км від обласного центру — Луцька, за 65 км від автопереходу Ягодин-Дорогуськ та за 69 км від автопереходу «Доманове». У 2008 та 2011 році Ковель перемагав у всеукраїнському конкурсі «Населений пункт найкращого благоустрою і підтримки громадського порядку» серед міст з населенням до 100 тисяч мешканців.

Ковель розкинувся на Поліській низовині, що відноситься до Східноєвропейської рівнини. Ковель розкинувся на Поліській низовині, що відноситься до Східноєвропейської рівнини. В геологічному ракурсі Ковель, як і вся північна частина області лежить на Ковельському виступі, який є частиною древньої, дорифейської Східноєвропейської платформи.

У тектонічній будові відповідає Волино-Подільській плиті. За рельєфом — рівнина яка має невеликі підвищення і характеризується високою лісистістю, заболоченими площами, значною кількістю торфовищ. Місто розташоване у зоні мішаних лісів.

Територією міста протікає річка Турія, в напрямку з півдня на північ та є притокою Прип'яті (басейн Дніпра). Ширина — 8-10 м, глибина — 0,6-1,7 м, на поймах — 1,5-2,5 м, швидкість течії — не більше 0,5 м/сек. На руслі річки Турії збудовано міське водосховище: площа дзеркала — 5,55 км², об'єм повний — 1,27 млн м³, об'єм корисний — 0,45 млн м³, розташоване в південній частині міста.

Поблизу м. Ковель є джерело з хлоридно-натрієво-йодо-бромними водами.

						072/0522 - 3	Арк. 3
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

Експлуатаційний водоносний горизонт залягає на глибині понад 1300 м. Просвердлено дві свердловини, експлуатаційні запаси яких оцінені в кількості 90 м³/добу на 25-річний термін.

З півночі місто обмежене лугами і болотами, а з півдня до нього примикають пісковики та ліси.

Ковель відноситься до зони мішаних лісів. Клімат міста помірно континентальний. Направлення висотних вітрів 280—340 град. 6 серпня 2012 року у місті був відмічений абсолютний максимум температури — +37,1 °С. Абсолютний мінімум температури: -34,6 °С (12.01.1950). Середньорічні температури: середній максимум +10 °С, середній мінімум +3 °С. Опади: середньорічна норма — 586 мм, найбільше за рік — 806,7 мм (1948 р.), найменше за рік — 331,6 мм (1961 р.)

За погодно-кліматичними факторами та ґрунтово-гідрологічними умовами територія відноситься до Північної дорожньо-кліматичної зони (У-І).

Число днів з туманами – 53, ожеледдю – 20, заметіллю – 5.

Середня температура найбільш холодної п'ятиденки – мінус 21°, найбільш холодного періоду – мінус 8°.

Максимальна глибина промерзання ґрунтів – 0,9 м.

Висота снігового покриву при 5% ймовірності – 0,45 м.

Середньорічна швидкість вітрів – 3,1 м/с, швидкісний напір – 3,5 м/сек.

4. СТИСЛА ІСТОРИЧНА ДОВІДКА

В 1518 році Ковле стало містом і отримало назву “ Ковель “. Основою економіки міста того часу була торгівля і ремісниче виробництво. Вигідне географічне місцезнаходження поселення сприяло подальшому його розвитку.

В XVII ст. Ковель мав важливу роль економічного і торговельного центру Західної Волині.

В результаті третього розподілу Польщі 1795 року місто відійшло до Росії стало центром Ковельського уїзду Волинської губернії. Реформа 1861 року прискорила розвиток економіки Ковеля. Вже в 1867 році нараховувалось 594 двори і проживало 1680 людей. В другій половині XIX століття швидкими темпами прокладаються залізничні шляхи, які проходять через Ковель. Подальший розвиток міста, як залізничного вузла, вплинув на розвиток економіки міста в цілому.

Збільшувалась кількість мешканців Ковеля. Якщо в 1863 році в місті проживало 3,6 тис. людей, то в 1899 році вже 18,7 тис. людей.

Згідно з офіційним польським перепису 1921 року в місті налічувалось біля 21 тис. людей, основна частина яких займалась різним ремеслом, торгівлею, сільським господарством, а також працювала на залізниці.

4 Грудня 1939 року була утворена Волинська область, в склад якої ввійшов і бувший Ковельський повіт (з 17 січня 1940 р.– район) з

						072/0522 - 3	Арк. 4
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

центром в м. Ковелі. В 1940 р. в місті нараховувалось 36,0 тис. людей. Почали роботу 2 цегляних заводи, табачна фабрика, елеватор, 8 млинів, 2 лісопильних заводи, торфопереробне підприємство. Весною 1940 р. почали випускати продукцію столярно-меблева фабрика ім. Кірова, промислові артілі “Прогрес” і “Червоний прапор”. Були введені в експлуатацію маслозавод, м’ясокомбінат, харчкомбінат, машиноремонтна станція.

Здійснювалась реконструкція Ковельського залізничного вузла. Приймалися заходи щодо підвищення рівня культури, охорони здоров’я, освіти.

Під час окупації (1941 – 1944 р.р.) було зруйноване майже все місто. Чисельність населення міста різко зменшилась, а до кінця 1944 р. склала всього 3,2 тис. людей.

Після визволення Ковеля (6 липня 1944 р.) трудящі приступили до відновлення зруйнованого війною міста. В 1946 р. здали в експлуатацію вагонне депо, в 1947 р. паровозне, вступили в дію цегляні заводи, млин, птахокомбінат, швейна фабрика.

В 1960 р. почав випускати продукцію деревообробний комбінат, а в 1963 р. - завод збірного залізобетону. На протязі 1958 р.- 1968 р. в місті були побудовані і введені в експлуатацію сирзавод, крохмальний завод, районна типографія, а в 1966 р. почалось будівництво заводу сільськогосподарських машин.

Постійну увагу приділяють в Ковелі соціально - культурному будівництву, покращення побутового обслуговування, підвищення рівня життя трудящих, благоустрою міста. Ведеться будівництво житла.

Місто Ковель стає другим після Луцька великим промисловим і культурним центром Волинської області.

5. ОЦІНКА ІСНУЮЧОЇ СИТУАЦІЇ

Існуюча територія знаходиться у комунальній власності для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку, що знаходиться по вулиці Сагайдачного, 15 в м.Ковель Волинської області.

Згідно плану топографо-геодезичного вишукування М 1:500, виконаного ПП «Ковелькомунпроект» у липні 2021 року (з коригуванням у 2022 році), **земельні ділянки обмежені:**

з півночі – землі житлової та громадської забудови, що знаходяться у приватній власності; землі житлової та громадської забудови для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку, що знаходяться у комунальній власності;

з півдня – землі загального користування – існуюча вулиця Сагайдачного, проїзд у червоних лініях 25,0 м;

із заходу – землі житлової та громадської забудови для обслуговування навчального закладу, що перебувають у державній власності;

						072/0522 - 3	Арк. 5
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

та сходу – землі загального користування (землі Ковельської міської ради).

При розробці детального плану території були враховані і використані такі матеріали:

-рішення Ковельської міської ради Волинської області, №8/132 від 22 квітня 2021 року;

-фрагмент схеми розташування території у планувальній структурі генплану міста Ковель Волинської області М 1:10 000;

-план топографо-геодезичного вишукування М 1:500, ПП «Ковелькомунпроект» у липні 2021 року (з коригуванням у 2022 році).

Площа, розміри та конфігурація детального плану території відповідають вимогам:

ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», та забезпечують можливість розміщення проектних об'єктів з дотриманням необхідних протипожежних та санітарних розривів до об'єктів, що обмежують місце проектного будівництва; забезпечується влаштування зручних підходів та під'їздів, організація благоустрою з належним рівнем озеленення та інженерного забезпечення.

5.1. Стан навколишнього середовища

Земельна ділянка загальною площею – **0,658 га** на яку розробляється детальний план території знаходиться в центральній-північній частині міста Ковель по вулиці Сагайдачного.

Територія під реконструкцію забудови сформована територіями житлової багатоповерхової забудови.

На території , що охоплена детальним планом розміщений існуючий 5-ти поверховий багатоквартирний житловий будинок. З об'єктами громадського призначення. Площа території проектування в межах детального плану території – 0,51 га.

Ділянка має спокійний рельєф. Існуючий 5-ти поверховий будинок розміщений з основною прив'язкою до проїзної частини вулиці Сагайдачного.

Існуючу мережу доріг та існуючого проїзду, на перспективу передбачається реконструювати на інших стадіях проектування з вуличним освітленням.

В межах території будівлі, щодо якої здійснюється детальне планування, передбачається реконструкція з влаштуванням добудов на першому поверсі.

На навколишнє середовище територія проектування здійснює вплив вулиці Сагайдачного та Театральної із значною кількістю автотранспорту , що в свою чергу створює шумовий вплив та загазованість повітря.

В цілому стан навколишнього середовища на території проектування можна характеризувати як задовільний, проте такий, що вимагає покращення шляхом

						072/0522 - 3	Арк. 6
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

реконструкції та новому будівництву окремих об'єктів, здійснення заходів із шумозахисту.

5.2. Використання території.

Територія під реконструкцію забудови сформована землями житлової та громадської забудови

Вибрана територія для детального плану складається з **4-ох земельних ділянок**, що знаходяться у комунальній власності:

кадастрові номери ділянок:

– 0710400000:01:013:0195 (0,6524 га): комунальна власність;

цільове призначення: для будівництва та обслуговування будівель багатоквартирного житлового будинку.

Використання: для передачі земельної ділянки у постійне користування для обслуговування багатоквартирного житлового будинку.

– 0710400000:01:013:0082 (0,0015 га): комунальна власність;

цільове призначення: для влаштування окремого входу в офісно-торгове приміщення.

– 0710400000:01:013:0068 (11.47 кв.м): комунальна власність;

цільове призначення: для влаштування окремого входу в промисловий магазин.

– 0710400000:01:013:0196 (0,0031 га): комунальна власність;

цільове призначення: для влаштування окремого входу в офісно-торгове приміщення.

Використання: для передачі земельної ділянки у постійне користування для обслуговування багатоквартирного житлового будинку.

Проектом передбачається реконструкція забудови по вулиці Сагайдачного, 15 в місті Ковель Волинської області.

Використання території ДПТ на даний час наступне:

На земельній ділянці розміщений п'ятиповерховий житловий будинок з об'єктами громадського призначення на першому поверсі, які утворені внаслідок реконструкції квартир з облаштуванням окремих входів.

Проектом передбачена реконструкція квартир №72, 2, 56 та 87 під об'єкти торгово-офісного призначення) згідно з рішенням зборів мешканців будинку.

5.3. Характеристика існуючих будівель.

На території охопленої ДПТ розміщено 5-ти поверховий багатоквартирний житловий будинок з громадськими приміщеннями на першому поверсі.

Вибрана територія межує з наступною існуючою забудовою:

- багатоповерхові житлові будинки із торгово-офісними приміщеннями на 1-му поверсі.

						072/0522 - 3	Арк. 7
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

5.4. Характеристика об'єктів культурної спадщини.

На території опрацювання ДПТ об'єкти культурної спадщини відсутні.

5.5. Характеристика інженерного обладнання.

Згідно топографічних вишукувань М1:500, виконаних ПП «Ковелькомунпроект» на даній території та прилеглих житлових вулицях знаходяться лінії інженерних мереж, що обслуговують даний квартал.

Територія проектування забезпечена водопостачанням, централізованим каналізуванням, електропостачанням. Біля території проектування проходять мережі міського водопроводу, каналізації, траси водовідведення, газопостачання, електричні силові кабелі, кабелі зв'язку, тощо. Наявність мереж на території проектування підтверджено інженерними службами міста.

5.6. Характеристика транспорту.

Територія, що розглядається в даному ДПТ має сформовану вуличну мережу:

- вул. Сагайдачного – із південної сторони ділянки.

Основний транспортний потік проходить вулицею Сагайдачного.

Існуюча будівля розміщена з основною прив'язкою до проїзної частини, на яку є виїзд з території.

Існуюча мережа доріг та проїздів підлягає реконструкції з влаштуванням парковок для автотранспорту, що знаходяться по вулиці Сагайдачного.

5.7. Характеристика озеленення і благоустрою.

Благоустрій та озеленення на території проектування загалом вимагає реорганізації та впорядкування.

Озеленення та благоустрій більшої частини території проектування не є задовільним.

Територія проектування потребує реорганізації та створенням майданчиків для нових житлових будинків та господарських будівель, формування просторів з відповідним озелененням та благоустроєм.

Передбачається влаштування паркомісць для автотранспорту із південної сторони даної будівлі по вулиці Сагайдачного.

5.8. Характеристика планувальних обмежень.

Планувальними обмеженнями на території ДПТ є існуючі червоні лінії, межі земельних ділянок суміжних землекористувачів, охоронні зони існуючої забудови та мереж, зокрема:

- існуючі червоні лінії – 25,0 м (вулиця Сагайдачного);
- санітарно-захисна зона від ЛЕП потужністю 0,4 кВ – 2,0 м;

						072/0522 - 3	Арк. 8
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

■санітарно-захисна зона газу низького тиску – 2,0 м.

Згідно діючого затвердженого генерального плану міста територія проектування ДПТ відноситься до територій житлової малоповерхової забудови. Даним ДПТ вносяться уточнення і доповнення до генерального плану міста на новому рівні містобудівної документації, пов'язаному із більшою деталізацією містобудівного планування території та проектних рішень.

6. РОЗПОДІЛ ТЕРИТОРІЇ ЗА ФУНКЦІОНАЛЬНИМ ВИКОРИСТАННЯМ, РОЗМІЩЕННЯ ЗАБУДОВИ НА ВІЛЬНИХ ТЕРИТОРІЯХ ТА ЗА РАХУНОК РЕКОНСТРУКЦІЇ, СТРУКТУРА ЗАБУДОВИ

За функціональним регламентом територія призначена для реконструкції забудови по вулиці Сагайдачного, 15 в місті Ковель Волинської області.

Планувальним регламентом передбачається:

- раціональне використання території і формування об'ємно - просторової композиції виділеної території;
- дотримання існуючих червоних ліній;
- визначення допустимої поверховості об'єктів та параметрів забудови території.

Проектне рішення при детальному плану території базоване на раціональному використанні міських територій, а саме:

- визначено допустимі параметри забудови земельної ділянки;
- врахована існуюча мережа вулиць та проїздів;
- враховано існуючі санітарно-захисні зони;
- взаємозв'язки планувальної структури проекту з планувальною структурою існуючих кварталів;
- побажання та вимогах замовника - визначених у завданні на проектування та у ході робочих нарад під час роботи над проектом.

Проектом передбачається реконструкція в'їзду та виїзду із проектованої території на вулицю Сагайдачного. Також передбачено транспортні та пішохідні зв'язки між проектованою територією та існуючими приміщеннями.

7. ХАРАКТЕРИСТИКА ВИДІВ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ

До детального плану території було подано пропозицію про проведення розрахунків та визначення допустимих параметрів забудови земельної ділянки по вул. Сагайдачного, 15 при проведенні реконструкції забудови, а використання інших територій – не передбачено.

Поверховість забудови передбачена наступна:

- торгово-офісні приміщення з добудовою – 1 поверх (до 4 м);
- об'єкти торгівлі в межах існуючого об'єму – 1 поверх (3 м).

8. ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВСТАНОВЛЕННЯ РЕЖИМУ ВИКОРИСТАННЯ

						072/0522 - 3	Арк. 9
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

ТЕРИТОРІЙ, ПЕРЕДБАЧЕНИХ ДЛЯ ПЕРСПЕКТИВНОЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

Детальним планом території передбачено:

- визначення допустимих параметрів забудови однієї земельної ділянки;
- озеленення та благоустрій території;
- відведення атмосферних опадів.

З метою оптимального архітектурно-просторового вирішення, поверховість забудови є одноповерховою.

Режим забудови території повинен відповідати вимогам

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

Вибрана територія для реконструкції забудови по вул. Сагайдачного, 15 в місті Ковель Волинської області, запроектовано з дотриманням державних будівельних, санітарних, протипожежних норм і правил.

Основні містобудівні вимоги, які слід врахувати при оформленні документів на землекористування та на наступних стадіях проектування:

- забезпечити встановлену даним детальним планом території ширину вулиць в червоних лініях (див. Арк ДПТ-4);
- гранична поверховість забудови – один поверх ;
- при подальшому проектуванні забезпечити нормативні відстані між будівлями та нормативні розриви до інженерних мереж.

Територія об'єкту повинна бути належним чином благоустроєна, озеленена, забезпечена зовнішнім освітленням. Покриття тротуарів – тротуарна плитка ФЕМ, автостоянок – асфальтобетон.

При подальшому проектуванні проектне рішення може уточнюватись і доповнюватись, але за умови дотримання діючих нормативних вимог та вимог даного ДПТ.

Проектний об'єкт не належить до списку Е (ДБН А.2.2-1-2003), як об'єкт що становить підвищену екологічну небезпеку і не вимагає розробки розділу ОВНС у складі робочого проекту.

Зважаючи на державну політику в галузі енергозбереження, сучасні світові тенденції та постійне зростання цін на енергоресурси, при будівництві об'єктів 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.

9. ПЕРЕВАЖНІ, СУПУТНІ І ДОПУСТИМІ ВИДИ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ, МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ

Вибрана територія може використовуватися для реконструкції забудови по вулиці Сагайдачного, 15 в місті Ковелі Волинської області.

						072/0522 - 3	Арк. 10
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

Містобудівні умови та обмеження.

1. Гранична висота будівель складає +4,00 м.

Максимальна поверховість приміщень – один поверх (до рівня підлоги 2 поверху).

(гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. Максимальний відсоток забудови земельної ділянки – 25,0%.

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. Не вимагається.

(максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону))

4. Границями забудови служать межі вулиці.

Проектування проводити, відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва».

5. На земельній ділянці де розташований об'єкт нерухомого майна відсутні планувальні обмеження, відповідно до схеми планувальних обмежень генерального плану міста.

(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))

6. Виконати інженерні вишукування відповідно до вимог ДБН А. 2.1-1-2014.

Поряд проходить лінія електропередачі. При проектуванні врахувати відстань від існуючої мережі до проектного об'єкта, відповідно до Правил охорони електричних мереж, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 4 березня 1997 р. №209.

7. Площа земельної ділянки – для реконструкції забудови по вулиці Сагайдачного, 15 в місті Ковель Волинської області: – 0,658 га.

10. ОСНОВНІ ПРИНЦИПИ ПЛАНУВАЛЬНО-ПРОСТОРОВОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ ТЕРИТОРІЇ

Проектом передбачена реконструкція квартир №2, 56, 72 та 87 під об'єкти громадського призначення (торгово-офісні приміщення) з добудовою та влаштуванням окремих входів на першому поверсі житлового будинку, який розміщений на земельній ділянці площею 0,6524 га (кадастровий номер 0710400000:01:013:0195), що перебуває у комунальній власності для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку. Для облаштування добудов та окремих входів передбачено виділення окремих земельних ділянок площами 0,0015 га, 0,0020 га, 0,0012 га та 0,0020 га з подальшою зміною її цільового використання. В проектному рішенні також запропоновано оновлення існуючих об'єктів громадського призначення з застосуванням єдиного архітектурного рішення з проектними об'єктами, які будуть пристосовані для людей з обмеженими фізичними можливостями.

						072/0522 - 3	Арк. 11
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

Під`їзд до ділянок житлової забудови здійснюється:

із південної сторони – вулиця Сагайдачного.

В основу планування покладено функціональне зонування території, умови раціонального використання території, вимоги охорони навколишнього середовища та враховані такі фактори, як:

- наявність існуючих будівель та споруд;
- ухил рельєфу;
- транспортні зв'язки.

11. ЖИТЛОВИЙ ФОНД ТА РОЗСЕЛЕННЯ

Згідно розробленого детального плану території розрахунок житлового фонду не передбачається.

12. СИСТЕМА ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ, РОЗМІЩЕННЯ ОСНОВНИХ ОБ'ЄКТІВ ОБСЛУГОВУВАННЯ

Розміщення проектного житлового комплексу на визначеній ділянці дозволяє вирішити ряд важливих містобудівних завдань:

- покращити якість проживання у кварталі;
- впорядкування території ділянки та прилеглих територій;
- покращення мережі проїздів та пішохідних проходів на території ДПТ в кварталі проектування.

Передбачено реконструкцію покриття тротуарів та реконструкцію зовнішнього освітлення на визначених проектом ділянці вулиці Сагайдачного.

Проектований квартал передбачає забезпечення малоповерхової житлової забудови, що розміщені з дотриманням розривів до вікон житлових будинків та пов'язані між собою і житловою забудовою системою пішохідних доріжок та внутрішніх проїздів спільного користування до будинків, що дасть запоруку комфорту для людей різного віку.

Торгове обслуговування мешканців може здійснюватися існуючими об'єктами обслуговування розміщеними по існуючій вулиці Сагайдачного.

13. ВУЛИЧНО-ДОРОЖНА МЕРЕЖА, ТРАНСПОРТНЕ ОБСЛУГОВУВАННЯ, ОРГАНІЗАЦІЯ РУХУ ТРАНСПОРТУ І ПІШОХОДІВ, РОЗМІЩЕННЯ ГАРАЖІВ І СТОЯНОК

Для покращення обслуговування території, проектом передбачені:

- проїзд для обслуговування вибраної території, відповідно до ст. 99 ЗКУ. з дотриманням норм проектування (ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», ДБН Б.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів»).

За територією ДПТ передбачено оновлення благоустрою існуючого проїзду – (забезпечити встановлену даним детальним планом території ширину проїзду –

						072/0522 - 3	Арк. 12
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

3,5м). Зупинки громадського транспорту знаходяться в радіусі пішохідної доступності від території проектування.

Зупинки громадського транспорту знаходяться в радіусі пішохідної доступності від території проектування.

Детальним планом території передбачено тимчасову парковку (реконструкція існуючої пакровки), що знаходяться із південної сторони ділянки по вул. Сагайдачного.

Рух по житловій вулиці передбачений лише легковим автотранспортом та спецтехнікою (обслуговування інженерних мереж, забудови, підвезення замовлень, доступ пожежних машин, тощо).

14. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ, РОЗМІЩЕННЯ МАГІСТРАЛЬНИХ ІНЖЕНЕРНИХ МЕРЕЖ ТА СПОРУД

У розділі подано принципові рішення щодо інженерного забезпечення ділянки *для реконструкції забудови по вулиці Сагайдачного, 15* в місті Ковель, на території загальною площею – 0,658 га.

Водопостачання. Існуюча забудова забезпечена централізованим, цілодобовим водопостачанням від мережі міста. На проектний період проектувана та існуюча забудова забезпечується водопостачанням шляхом підключення до водорозподільчих мереж міста з вулиці Сагайдачного.

Водовідведення та побутова каналізація. Забудова, що знаходиться на території по вул. Сагайдачного забезпечена централізованим водовідведенням. Водовідведення існуючої та проектованої забудови прийнято по водоспоживанню в існуючі мережі каналізування.

Теплопостачання. Теплопостачання проектного об'єкту передбачається здійснювати від існуючої системи опалення п'ятиповерхового житлового будинку.

Газопостачання – від існуючих вуличних мереж міста в залежності від узгоджених техумов.

Електропостачання. Від існуючих електромереж міста, згідно ТУ - з вуличної мережі від ліній електропостачання, що проходить вздовж існуючих вулиць, лініями електропередач в залежності від потужностей, які будуть заявлені власником. Всі інші вимоги щодо електропостачання вирішуються на наступних етапах проектування. Потреба в електроенергії на комунально-побутові потреби визначаються згідно ДБН В.2.5-23-2010 «Проектування електрообладнання об'єктів цивільного призначення» виходячи з кількості та характеристик житла.

Відведення поверхневих стоків. Для відведення поверхневих стоків з території, враховуючи рельєф місцевості передбачається здійснити відкритим способом, що організоване від стін будівель по вимощенню на майданчики та проїзди. В понижених місцях на тротуарах, доріжках та майданчиках передбачити

						072/0522 - 3	Арк. 13
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

розриви у бордюрних каменях для відводу зливових вод на газони, зелені зони та по рельєфу.

Санітарне очищення. Санітарна очистка передбачає організацію збирання, знешкодження і використання відходів з метою забезпечення нормальних санітарно-гігієнічних умов і охорони навколишнього природного середовища.

Тверді відходи та сміття, з території забудови, збирається у сміттеві модулі з подальшим їх транспортуванням на сміттєзвалище згідно договору з комунальною службою, з подальшими **методами:**

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

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

15. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА ІНЖЕНЕРНИЙ ЗАХИСТ ТЕРИТОРІЇ, ВИКОРИСТАННЯ ПІДЗЕМНОГО ПРОСТОРУ

Система висот – Балтійська.

Система координат – місцева.

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

-вертикальне планування території;

-поверхневе водовідведення,

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

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

Рельєф ділянки рівнинний. Абсолютні відмітки рельєфу змінюються в межах від 169,90м до 171,00 м.

Схемою передбачається:

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

						072/0522 - 3	Арк. 14
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

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

Відведення дощових і талих вод на проектну дорогу по проїздах.

16. КОМПЛЕКСНИЙ БЛАГОУСТРІЙ З ОРГАНІЗАЦІЄЮ ЗЕЛЕНИХ ЗОН

При проектуванні кварталу передбачено комплексний благоустрій території, зокрема: благоустрій проїздів в червоних лініях, благоустрій внутрішніх двориків житлових будівель. Передбачається демонтаж нежитлової споруди у незадовільному технічному стані у внутрішньому подвір'ї та влаштування повноцінного внутрішнього простору з відповідним благоустроєм, озелененням та під'їздом до будинку.

Територія проектування повинна бути з належним благоустроєм та освітленням. Мощення вулиць і проїздів асфальтобетон, пішохідної частини – фігурні елементи мощення.

17. МІСТОБУДІВНІ ЗАХОДИ ЩОДО ПОЛІПШЕННЯ СТАНУ НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА

З метою покращення стану навколишнього середовища проектом передбачається ряд планувальних та інженерних заходів, що впливають на всі компоненти середовища і в цілому покращують санітарно-захисні умови проведення забудови згідно з наміченим проектом функціональним зонуванням.

Встановлення, організація та дотримання:

- влаштування вертикального планування території з метою відведення талих і дощових вод по рельєфу;
- територія проектування має бути озеленена, забезпечена зовнішнім освітленням;
- покриття пішохідних доріжок та проїздів – тротуарна плитка;
- охорона водойм та ґрунтових вод від забруднення стічними водами та нафтопродуктами (див. арк. ДПТ-5);
- використання нових енергетичних засобів для опалення житла;
- розширення та вдосконалення транспортних мереж в даному районі.

Всі об'єкти розміщуються з дотриманням санітарно-захисних норм та пожежних розривів.

Характеристика видів впливів планової діяльності на компоненти навколишнього середовища наступні :

- на клімат і мікроклімат - негативних впливів не передбачається ;
- на геологічне середовище – вплив на геологічне середовище носить локальний характер і здійснюється лише в частині , пов'язаній із виконанням будівельних робіт . Після виконання будівельних робіт геологічне середовище відновлюється ;

						072/0522 - 3	Арк. 15
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

- на земельні ресурси - негативних впливів не передбачається;
 - на ґрунти - негативних впливів не передбачається;
 - на атмосферне повітря - негативних впливів не передбачається ;
 - на водні ресурси - вплив пов'язаний із використанням води на господарсько-побутові потреби;
 - на рослинний і тваринний світ , заповідні об'єкти - негативних впливів на рослинний та тваринний світ не передбачається ;
 - техногенне та соціальне середовище - на техногенне не впливає ;
- на соціальне - позитивний вплив.

У зв'язку із будівельними роботами та подальшою діяльністю об'єкта будуть утворюватися побутові відходи, які збираються в спеціально пристосовані для цього закриті контейнери, які розташовані на проектній земельній ділянці. Вивезення сміття для подальшої переробки здійснюється спеціалізованими підприємствами після укладання ними договорів із органами місцевої влади .

Стратегічна екологічна оцінка

Закон України «Про стратегічну екологічну оцінку» від 20.03.2018р. № 2354-VIII регулює відносини у сфері оцінки наслідків для довкілля, а також на документи державного планування, які стосуються об'єктів господарської діяльності, а також містобудування, щодо яких законодавством передбачено здійснення процедури оцінки впливу на довкілля (Закон України №2059-19 від 23.05.2017).

Керуючись розділом IV «Визначення необхідності здійснення стратегічної екологічної оцінки» та «Методичних рекомендацій із здійснення стратегічної екологічної оцінки документів державного планування», затверджених Наказом Міністерства екології і природних ресурсів України від 10.08.2018р. №296, СЕО проводиться для проектів документів державного планування, які відповідають одночасно двом критеріям відповідно до статті 2 Закону «Про стратегічну екологічну оцінку»:

1. Проекти ДДП, які стосуються сільського господарства, лісового господарства, рибного господарства, енергетики, промисловості, транспорту, поводження з відходами, використання водних ресурсів, охорони довкілля, телекомунікацій, туризму, містобудування або землеустрою (схеми) та виконання яких передбачатиме реалізацію видів діяльності (або які містять види діяльності та об'єкти), щодо яких законодавством передбачено здійснення процедури оцінки впливу на довкілля.

2. Проекти ДДП, які вимагають оцінки, зважаючи на ймовірні наслідки для територій та об'єктів природно-заповідного фонду та екологічної мережі крім тих, що стосується створення або розширення територій та об'єктів природно-заповідного фонду.

						072/0522 - 3	Арк. 16
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

Також у методичних роз'ясненнях щодо реалізації положень Закону Мінприроди зазначає, що СЕО обов'язково проводиться для документів державного планування (ДДП), які відповідають одночасно двом критеріям, зазначаним у ст. 2 Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку», а у випадку, якщо проект ДДП відповідає лише одному із таких критеріїв, то рішення щодо здійснення СЕО замовник приймає самостійно.

Містобудівна документація «Детальний план території реконструкції забудови по вулиці Сагайдачного, 15 в місті Ковель Волинської області» відповідає вимогам першого критерію, здійснення процедури оцінки впливу на довкілля.

Згідно статті 3 Закону України «Про оцінку впливу на довкілля» детальний план території не відноситься до жодної з категорій видів планової діяльності, які можуть мати значний вплив на довкілля, відповідно оцінці впливу на довкілля не підлягає.

18. ЗАХОДИ ЩОДО РЕАЛІЗАЦІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ

Проектом передбачена етапність забудови від 1 років до 2 років даної території наступна:

I черга – початок реконструкції торгово-офісних приміщень з влаштуванням добудов на 1-ому поверсі;

II черга – проведення комплексного благоустрою території.

19. ПЕРЕЛІК ВИХІДНИХ ДАНИХ

При розробленні ДПТ використані наступні матеріали:

- вкопіювання з генерального плану м. Ковель;
- матеріали топогеодезичного знімання М 1:500, результати натурних обстежень та контрольних обмірів, виконаних ПП «Ковелькомунпроект»;
- рішення Ковельської міської ради Волинської області, №8/132 від 22 квітня 2021 року;
- завдання на розроблення детального плану території.

20. ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ

						072/0522 - 3	Арк. 17
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

Загальні ТЕР

№ п/п	Назва показника	Оди. вим.	Кількість
1.	Площа земельної ділянки для реконструкції забудови по вул. Сагайдачного, 15 в місті Ковель Волинської області	га	0,658
2.	Площа забудови (в т.ч. реконструкція торгово-офісних приміщень з влаштуванням добудов 1-го поверху)	м ²	1 865,0
3.	Відсоток забудови	%	28,3
4.	Площа мощення , у тому числі: - мощення тротуарів і доріжок бетонною плиткою (в межах ДПТ благоустрою)	м.кв.	2 770,0
5.	Відсоток мощення	%	-
	-мощення тротуарів і доріжок бетонною плиткою ФЕМ (в межах ДПТ)	І	1 890,0
6.	Площа озеленення: (в межах ДПТ)	м.кв.	465,0
7.	Відсоток озеленення	%	-

ПРИМІТКА: На основі затвердженого ДПТ розробляється проект землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб. Даний проект землеустрою розробляється згідно окремої угоди ліцензованою землеупорядною організацією.

Згідно Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» Детальний план території підлягає розгляду на громадських обговореннях. Порядок проведення громадських слухань визначено постановою Кабінету міністрів України.

Загальна доступність матеріалів детального плану території забезпечується шляхом його розміщення на веб-сайті органу місцевого самоврядування, у місцевих друкованих засобах масової інформації, а також у загальнодоступному місці у приміщенні такого органу, крім частини, що належить до інформації з обмеженим доступом відповідно до законодавства. В матеріалах даного ДПТ зазначена інформація відсутня.

Виконавчий орган міської ради забезпечує оприлюднення детального плану території протягом 10 днів з дня його затвердження.

Детальний план території розглядається і затверджується виконавчим органом міської ради протягом 30 днів з дня його подання, а за відсутності затвердженого в установленому цим Законом порядку плану зонування території - відповідною міською радою.

Детальний план території не підлягає експертизі.

						072/0522 - 3	Арк. 18
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		