

Повідомлення про оприлюднення містобудівної документації
«Детальний план території реконструкції забудови на вулиці
Театральній, 24-А в місті Ковелі Волинської області»

Містобудівна документація «Детальний план території реконструкції забудови на вулиці Театральній, 24-А в місті Ковелі Волинської області» розроблена фізичною особою-підприємцем Тимошуком Богданом Павловичем на замовлення відділу містобудування та архітектури виконавчого комітету Ковельської міської ради Волинської області на підставі рішення Ковельської міської ради від 23 травня 2025 року № 50/18 (<https://kowelrada.gov.ua/wp-content/uploads/50-18.zip>).

Детальний план території розроблений з метою: деталізації планувальної структури, просторової композиції, параметрів забудови та ландшафтної організації частини території населеного пункту, уточнення меж всіх обмежень у використанні земель, визначення параметрів забудови та містобудівних умов та обмежень, визначення напрямів, черговості та обсягів робіт з проведення інженерної підготовки та інженерного забезпечення території, створення транспортної інфраструктури, організації транспортного і пішохідного руху, розміщення місць паркування транспортних засобів, проведення комплексного благоустрою та озеленення тощо.

Територія, на яку розробляється детальний план, розташована в центральній частині міста Ковеля, на вулиці Театральній, 24. Відповідно до генерального плану міста, дана територія належить до зони житлової багатоповерхової забудови, категорія земель - землі житлової та громадської забудови.

Детальним планом уточнюється функціональне призначення та параметри забудови двох земельних ділянок:

- 0,0085 га (кадастровий номер 0710400000:01:004:0013) — перебуває у приватній власності, нині використовується для розміщення магазину, прибудованого до житлового будинку;
- 0,0234 га (кадастровий номер 0710400000:01:004:0029) — перебуває у користуванні, з цільовим призначенням для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку.

Проектним рішенням передбачено реконструкцію існуючого магазину з добудовою приміщення під медичний центр. Загальна площа забудови становитиме 159 м².

Ознайомитися з проектом містобудівної документації можливо в приміщенні Ковельської міської ради, за адресою: м. Ковель, вул. Незалежності, 73 з 14 листопада 2025 року по 15 грудня 2025 року включно та на офіційному сайті Ковельської міської ради: www.kowelrada.gov.ua у розділі «Прозора громада», рубриці «Публічна інформація», сторінці «Архітектура та містобудування».

Громадські слухання та презентація проекту містобудівної документації відбудуться 2 грудня 2025 року о 15:00 в сесійному залі Ковельської міської

ради за адресою: м.Ковель, вул.Незалежності,73 (2-й поверх).

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

Окрім цього, повідомляємо, що у вільному доступі протягом п'яти календарних днів до дати проведення громадських слухань (у тому числі у вихідні дні та в неробочий час) можна ознайомитися з матеріалами проєкту містобудівної документації на паперових носіях: 27, 28 листопада та 1 грудня 2025 року з 17.30 год до 19.00 год, 29, 30 листопада 2025 року з 13.00 год до 15.00 год, за адресою: м. Ковель, вул. Незалежності, 73 (інформаційний стенд 1-й поверх).

У громадських слуханнях можуть брати участь:

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

Зауваження та пропозиції приймаються у письмовому вигляді за поштовою адресою: 45000, Волинська область, м.Ковель, вул.Незалежності,73 та за електронною адресою: info@kovelrada.gov.ua у строк визначений для проведення процедури громадського обговорення, що становить не менше 30 днів з дня оприлюднення проєкту містобудівної документації: з 14 листопада 2025 року по 15 грудня 2025 року включно. Пропозиції, подані після встановленого строку, не розглядаються. Остання дата прийняття пропозицій (зауважень) 15 грудня 2025 року.

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

Відділ містобудування та архітектури
виконавчого комітету Ковельської міської ради



КОВЕЛЬСЬКА МІСЬКА РАДА ВОЛИНСЬКОЇ ОБЛАСТІ

РІШЕННЯ

23.05.2024

м.Ковель

№50/18

Про дозвіл на розроблення детального плану території
реконструкції забудови на вулиці Театральній, 24-А в місті Ковелі

Керуючись п. 42 ч. 1 ст. 26, ч. 1 ст. 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», ст.ст. 10, 19, 21 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», ст. 17 Закону України «Про основи містобудування», Законом України «Про стратегічну екологічну оцінку», Постановою Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 №555 «Про затвердження порядку проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів під час розроблення проєктів містобудівної документації на місцевому рівні», Постановою Кабінету Міністрів України від 01.09.2021 № 926 «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації», розглянувши заяву Сенік Наталії Андріївни, з метою уточнення функціонального призначення, планувальної структури та параметрів забудови земельної ділянки площею 85 кв.м (кадастровий номер 0710400000:01:004:0013), яка перебуває у приватній власності для прибудови магазину до існуючого житлового будинку, та земельної ділянки орієнтовною площею 234 кв м, яка перебуває у комунальній власності, в частині проведення реконструкції магазину з добудовою під медичний центр, міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Дозволити розробити детальний план території реконструкції забудови на вулиці Театральній, 24-А в місті Ковелі Волинської області.

2. Підготовчі процедури розроблення містобудівної документації «Детальний план території реконструкції забудови на вулиці Театральній, 24-А в місті Ковелі Волинської області» провести згідно календарного плану (Додаток 1).

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

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

- 1) виступити замовником містобудівної документації;
- 2) оприлюднити прийняте рішення про розроблення містобудівної документації на офіційному сайті Ковельської міської ради;
- 3) після розроблення проєкту детального плану території оприлюднити його на офіційному сайті міської ради;

4) забезпечити проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів у проєкті містобудівної документації;

5) забезпечити розгляд матеріалів містобудівної документації архітектурно-містобудівною радою;

6) подати на затвердження Ковельській міській раді проєкт детального плану реконструкції забудови на вулиці Театральній, 24-А в місті Ковелі Волинської області.

5. Сенік Н. А. забезпечити фінансування робіт з розроблення містобудівної документації.

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

Міський голова

Ігор ЧАЙКА

Календарний план підготовчих процедур для розробки містобудівної документації «Детальний план території реконструкції забудови на вулиці Театральній, 24-А в місті Ковелі Волинської області»

№ з/п	Назва підготовчої процедури розроблення детального плану	Дата початку	Строк (робочі дні)	Дата закінчення
1	2	3	4	5
1	Інформування громадськості про прийняття рішення на розроблення детального плану території	03.06.24	15	21.06.24
2	Отримання доступу до всіх чинних кадастрів та реєстрів	11.06.24	10	24.06.24
	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 поширюється на території розробки детального плану території, складення переліку намірів суб'єктів містобудівної діяльності щодо території опрацювання.	03.06.24	15	21.06.24
3	Визначення розробника містобудівної документації	24.06.24	10	05.07.24
5	Публікація на веб-сайті календарного плану виконаних робіт з розроблення детального плану території відповідно до укладеного договору на розроблення детального плану території	10.07.24	5	23.07.24

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

Марія ПРИСТУПЧУК

Пропозиції щодо переліку та значень індикаторів розвитку
містобудівної документації «Детальний план території реконструкції
забудови на вулиці Театральній, 24-А в місті Ковелі Волинської
області»

№ з/п	Показники	Одиниці виміру	Стартовий рік (2024)	Бажане значення
1	Кількість об'єкт нерухомого майна	шт.	1	1
2	Кількість машино-місць біля медичного центру	На 100 співробітників	0	5-7
		На 100 відвідувань		2-3

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

Марія ПРИСТУПЧУК

Схема території, на яку заплановано
розроблення детального плану території реконструкції
забудови на вулиці Театральній, 24-А

М 1 : 2000



межа території, на яку заплановано розроблення
детального плану території орієнтовною площею 0,26 га

Начальник відділу
містобудування та архітектури
"07" травня 2024 року



Людмила МУРАЙ

ПОГОДЖЕНО:

ФОП Тимошук Б. П.

(Посада керівника організації-виконавця)

« 02 » квітня 2025 р.
(Підпис)
(Б.П. Тимошук)

ЗАТВЕРДЖЕНО:

Ковельський міський голова

(Посада керівника організації-замовника)

« 02 » квітня 2025 р.
(Підпис)
(І.Л. Чайка)

ПОГОДЖЕНО:

Начальник відділу містобудування та архітектури виконавчого комітету Ковельської міської ради

(Л.Л. Мурай)
(Підпис)

« 02 » квітня 2025 р.

ЗАВДАННЯ

**на розроблення детального плану території
реконструкції забудови на вулиці Театральній, 24-А в місті Ковелі
Волинської області**
(Повна назва містобудівної документації)

Д

№ п/п	Складова завдання	Зміст
1	2	3
1	Вид містобудівної документації	Детальний план території реконструкції забудови на вулиці Театральній, 24-А в місті Ковелі Волинської області
2.	Підстава для проектування	Рішення Ковельської міської ради від 27.07.2023 року №38/79 «Про дозвіл на розроблення детального плану території реконструкції забудови на вулиці Театральній, 24-А в місті Ковелі Волинської області»
3.	Замовник розроблення містобудівної документації	Відділ містобудування та архітектури виконавчого комітету Ковельської міської ради
4.	Строк розроблення містобудівної документації, а також роки реалізації короткострокового, середньострокового періодів та довгострокової перспективи з урахуванням тривалості всіх погоджувальних процедур	Строк розроблення 2025 рік Строк реалізації містобудівної документації 2025-2027 роки
5.	Назва території розроблення містобудівної документації	Земельна ділянка площею 0,234 га (кадастровий номер 0710400000:01:004:0029), яка перебуває у комунальній власності для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку

6.	Перелік наявних вихідних даних	Витяг з генерального плану міста Ковеля Волинської області, топографічний план у масштабі 1:500
7.	Опис меж території розроблення містобудівної документації	Територія обмежена: з півночі - територія багатоквартирного житлового будинку та сходу – територія закладу освіти (ДНЗ) з південної сторони – землі загального користування (проїзд); з західної сторони - медичний центр.
8.	Перелік земельних ділянок, що підлягають формуванню та реєстрації (у разі необхідності)	---
9.	Перелік проектних рішень, які необхідно передбачити під час розроблення містобудівної документації	Проектні рішення не повинні суперечити положенням генерального плану міста Ковеля
10.	Перелік індикаторів розвитку	Збільшення об'єктів громадського призначення, збільшення робочих місць.
11.	Графічні матеріали	<u>Аркуш 1.</u> Схема розташування земельної ділянки у планувальній структурі території територіальної громади М 1:25 000; <u>Аркуш 2.</u> План існуючого використання території та схема та схема існуючих обмежень у використанні земель. М 1:200; <u>Аркуш 3.</u> Проектний план та схема проектних обмежень у використанні земель. М 1:200; <u>Аркуш 4.</u> План функціонального зонування території. М 1:200 <u>Аркуш 5.</u> Схема транспортної мобільності та інфраструктури. М 1:200; <u>Аркуш 6.</u> Схема інженерного забезпечення території . М 1:200; <u>Аркуш 7.</u> Схема інженерної підготовки, благоустрою території та вертикального планування М 1:200; ЗЕМЛЕВПОРЯДНА ЧАСТИНА <u>Аркуш 9</u> План сучасного використання земель за формою власності із зазначенням категорій та виду цільового призначення, з урахуванням наявних обмежень та обтяжень М 1:500. <u>Аркуш 10</u> План земельних ділянок, сформованих за результатами розроблення детального плану, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру М 1:500. <u>Аркуш 11</u> План обмежень у використанні земель, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру на підставі

		розробленої містобудівної документації М 1:500.
12.	Перелік додаткових текстових та графічних матеріалів або додаткові вимоги до змісту текстових чи графічних матеріалів, передбачені замовником.	Відсутні.
13.	Правовий режим здійснення майнових прав на містобудівну документацію після передачі її замовнику	Відповідно до Закону України «Про авторське право і суміжні права».
14.	Формат електронних документів містобудівної документації	Формат електронного документа у вигляді пакета файлів у форматах: баз геоданих, що передаються у форматі File Geodatabase (GDB) або JavaScript Object Notation (GeoJSON) та у яких міститься повний набір просторових даних та метаданих документації (База геоданих містобудівної документації на місцевому рівні); eXtensible Markup Language (XML), у яких міститься набір відомостей, які відповідно до законодавства підлягають внесенню до Державного земельного кадастру. Adobe Portable Document Format (PDF), у яких містяться текстові, табличні та графічні матеріали документації. Пакети файлів створюються у форматі Lempel Ziv Welch (ZIP).
15.	Землеустрій та землекористування	Землевпорядна частина розробляється відповідно до Закону України «Про землеустрій», Постанови КМУ від 01.09.2021 № 926, пункту 7.23 та примітки 2 таблиці 7.1 ДБН Б.1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні»
16.	Додаткові вимоги	Відсутні.

Головний архітектор проекту



Б.П. Тимошук
(Підпис, ім'я, прізвище)

Інженер-землевпорядник



Б.П. Тимошук
(Підпис, ім'я, прізвище)

Відомість основних комплектів креслень

[illegible]

Відомість креслень основного комплексу ДПТ

Лист	Найменування	Примітки
1	Загальні дані	
2	Схема розташування земельної ділянки у планувальній структурі території територіальної громади	
3	Схема сучасного використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель М 1:200	
4	Проектний план та схема проектних обмежень у використанні земель М 1:200.	
5	План функціонального зонування території М 1:200.	
6	Схема транспортної мобільності та інфраструктури М 1:200	
7	Схема інженерного забезпечення території М 1:200	
8	Схема інженерної підготовки, благоустрою території та вертикального планування М 1:200	
9	План червоних ліній М 1:200	

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

ЗАГАЛЬНІ ВКАЗІВКИ

1. Креслення основного комплекту ДПТ розроблені з використанням матеріалів топографо-геодезичного вишукування М 1:500, виконаного ФОП Тимошук Б. П. у вересні 2024 році у цифровій формі як набори профільних геопросторових даних у державній геодезичній системі координат і в єдиній системі класифікації та кодування об'єктів будівництва для формування баз даних містобудівного кадастру.

2. Додатково основні техніко-економічні показники див. арк.4.

3. Система висот — Балтійська, координат — СК63.

4. Всі розміри та відмітки дані в метрах.

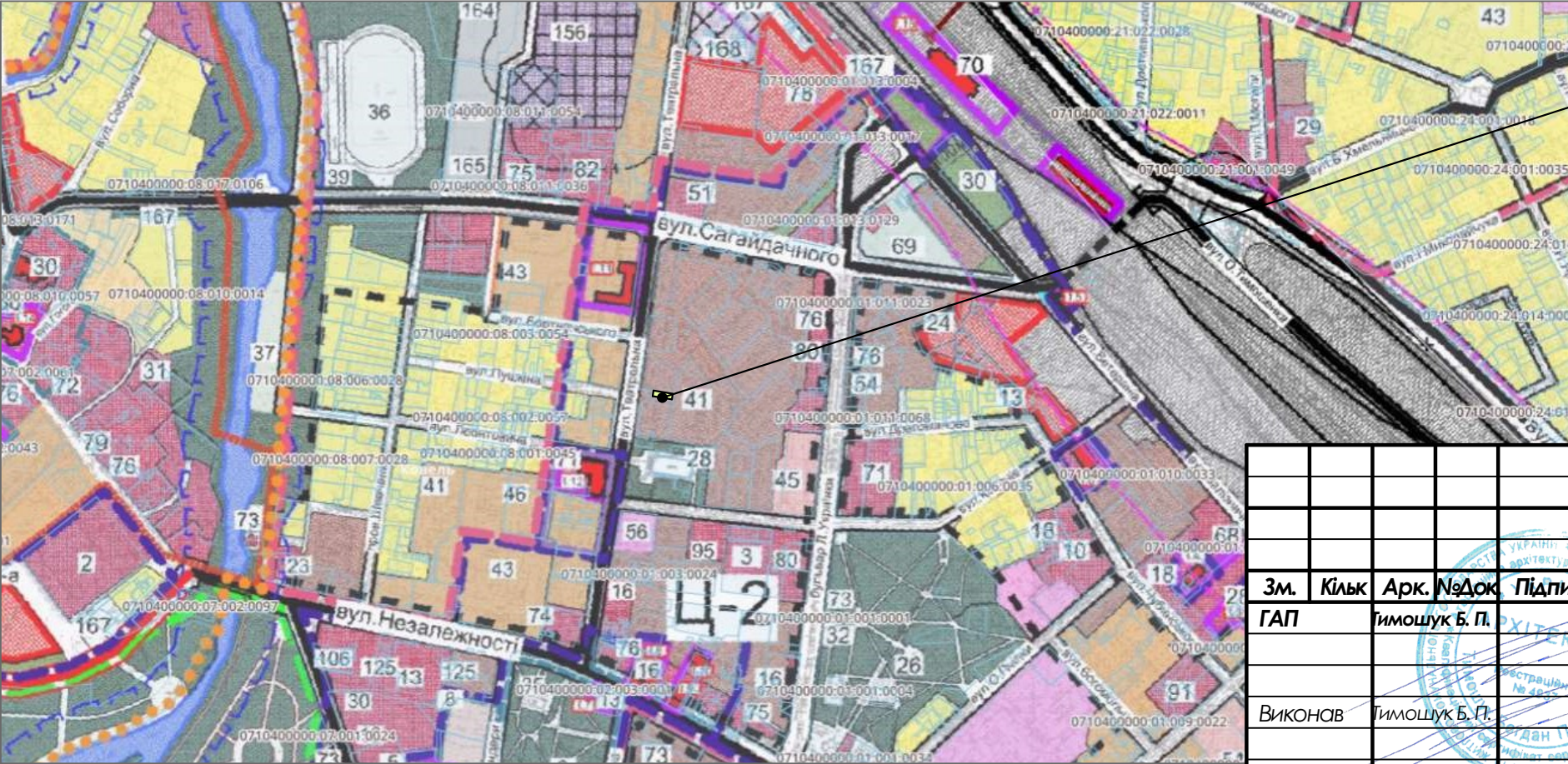
5. Даний аркуш дивитися разом з аркушами 2-6.

						/2025-ДПТ		
						Детальний план території реконструкції забудови на вулиці Театральній, 24-А в місті Ковелі Волинської області		
Зм.	Кільк	Арк.	№Доку	Підпис	Дата	Стадія	Аркуш	Аркушів
ГАП		Тимошук Б. П.				ДПТ	1	9
Виконав		Тимошук Б. П.				Загальні дані		ФОП Тимошук Б. П.

СХЕМА РОЗТАШУВАННЯ ДІЛЯНКИ У ПЛАНУВАЛЬНІЙ СТРУКТУРІ

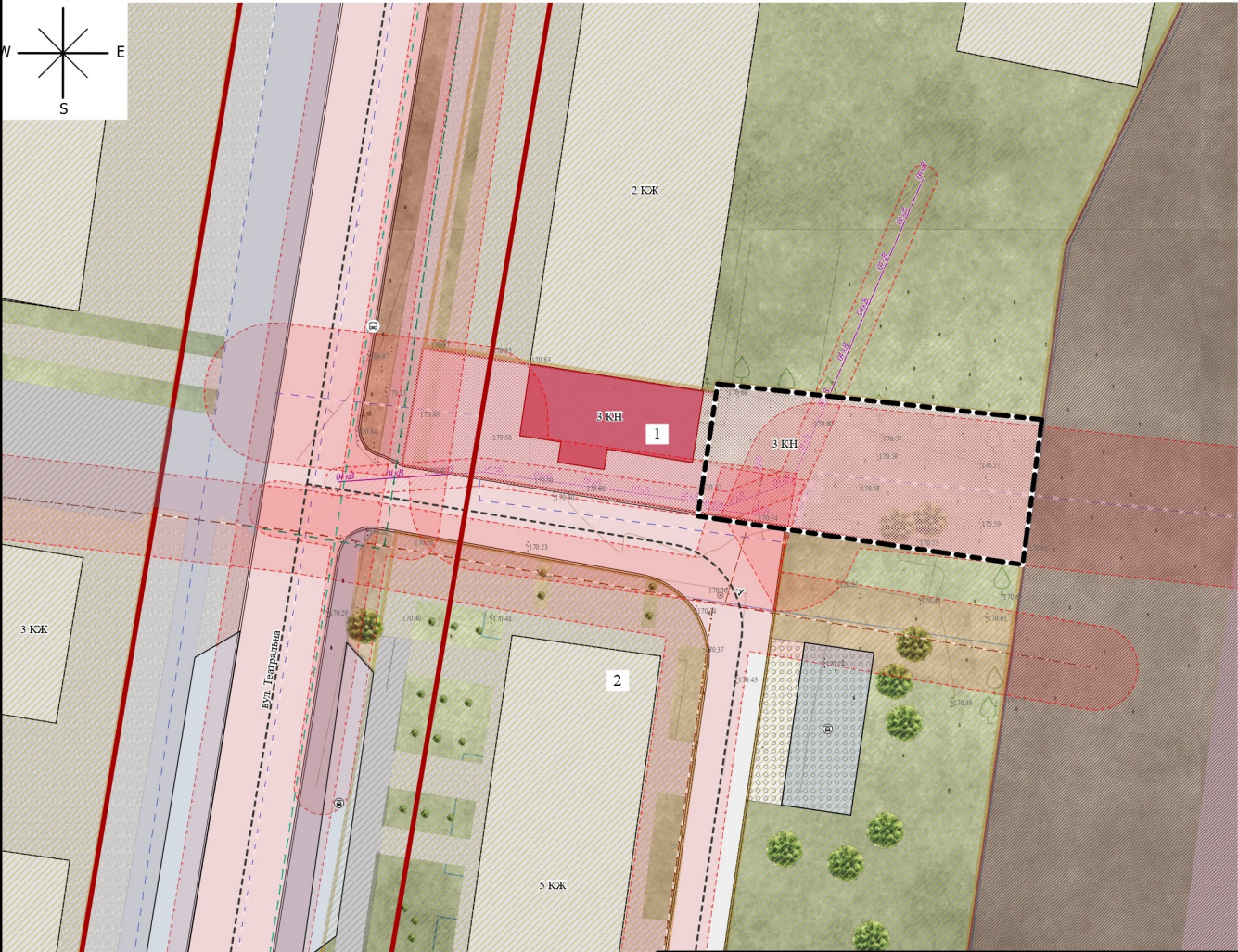
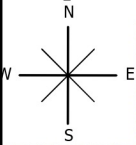


МІСЦЕ РОЗТАШУВАННЯ ОБ'ЄКТУ



						/2025-ДПТ		
						Детальний план території реконструкції забудови на вулиці Театральній, 24-А в місті Ковелі Волинської області		
Зм.	Кільк	Арк.	№Док	Підпис	Дата	Стадія	Аркуш	Аркушів
ГАП		Тимошук Б. П.				ДПТ	2	9
Виконав		Тимошук Б. П.				Схема розташування території у планувальній структурі населеного пункту (району).		ФОП Тимошук Б. П.

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

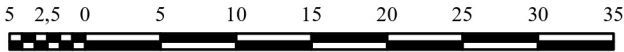


Умовні позначення:

- Територія на яку розроблено ДПТ
- Території в червоних лініях
- Охоронні зони
 - існуюча,демонтаж
 - існуюча,реконструкція
 - існуюча,не змінюється (зберігається)
- Громадські будівлі та споруди
 - існуюча
- Функціональне зонування території існуюче
 - території житлової багатоквартирної забудови
 - території закладів освіти
 - території закладів торгівлі
- Трубопроводи каналізаційних мереж
 - не змінюється (зберігається)
 - створення на першому етапі (проектний)
- Житлові будівлі
 - існуюча,не змінюється (зберігається)
 - внутрішньоквартальний
- Лінії місцевих електромереж
 - кабельна,0.4,реконструкція
 - повітряна,0.4,не змінюється (зберігається)
- Озеленення
- Розподільні газопроводи
 - середнього тиску
 - низького тиску
- Зупинка громадського транспорту
- Вулиці та дороги населених пунктів
- Бруківка
- Мощення ФЕМ
- паркувальний

Експлікація:

№	Назва об'єкта
1.	Торгово-офісні приміщення
2.	Багатоквартирний житловий будинок з торгово-офісними приміщеннями



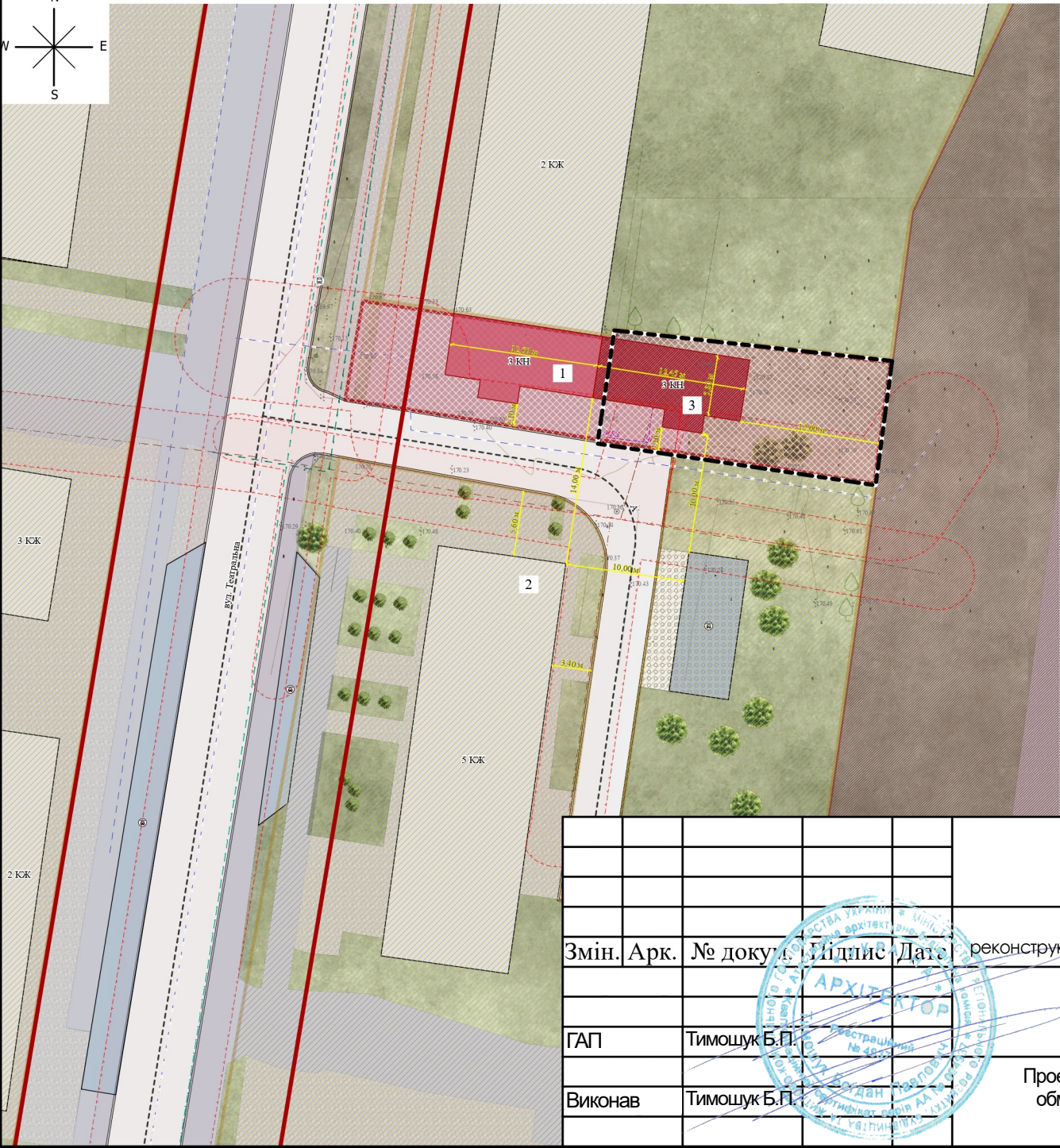
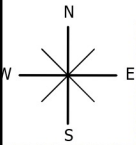
/2025-ДПТ

Детальний план території

Змін.	Арк.	№ докум.	Гішпис	Дата	реконструкції забудови на вулиці Театральній, 24-А в місті Ковелі Волинської області	Стадія	Аркуш	Аркушів
						ДПТ	3	9
ГАП	Тимошук Б.П.					ФОП Тимошук Б. П.		
Виконав	Тимошук Б.П.							

Проектний план та схема проектних обмежень у використанні земель

М 1:500



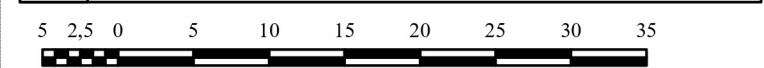
Умовні позначення:

- Територія на яку розроблено ДПТ
- Території в червоних лініях
- Зупинка громадського транспорту
- Інші споруди
- Вулиці та дороги населених пунктів
- Охоронні зони існуюча, не змінюється (зберігається)
- Громадські будівлі та споруди проєктна
- існуюча
- Житлові будівлі
- Функціональне зонування території існуюче території житлової багатоквартирної забудови
- території закладів освіти
- території закладів торгівлі

Трубопроводи каналізаційних мереж не змінюється (зберігається)створення на першому етапі (проєктний)Розподільні газопроводи середнього тискунизького тискуВодопроводи питного водопостачання існуюча, не змінюється (зберігається)розподільнийЛінії місцевих електромереж повітряна, 0.4, не змінюється (зберігається)паркувальнийОзелененняМощення БруківкаМощення ФЕМ

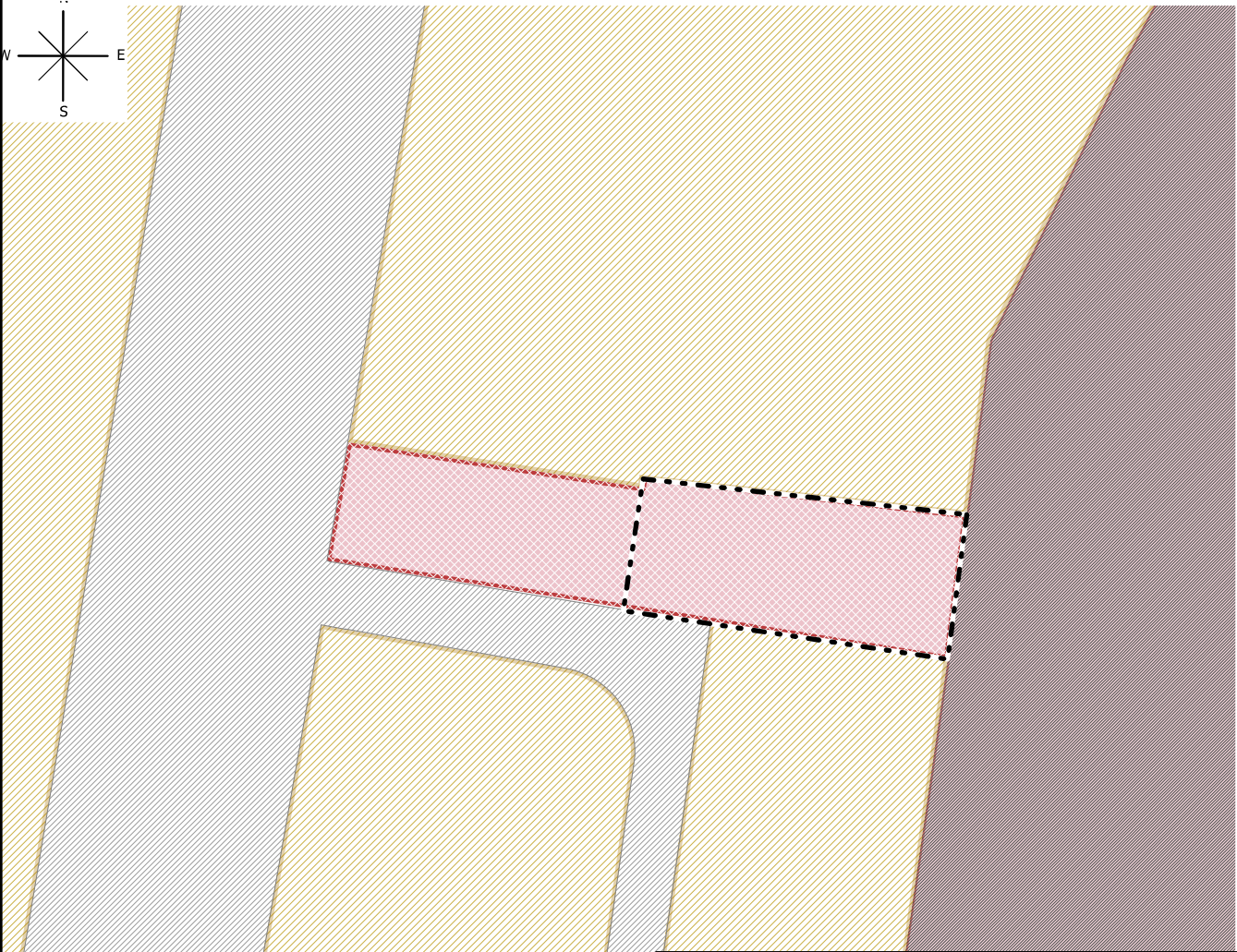
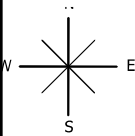
Експлікація:

№	Назва об'єкта
1.	Добудова до торгово-офісного приміщення
2.	Багатоквартирний житловий будинок з торгово-офісними приміщеннями
3.	Торгово-офісні приміщення



						/2025-ДПТ		
						Детальний план території		
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата	реконструкції забудови на вулиці Театральній, 24-А в місті Ковелі Волинської області			
						Стадія	Аркуш	Аркушів
						ДПТ	4	9
ГАП		Тимошук Б.П.			Проектний план та схема проектних обмежень у використанні земель М 1:500			ФОП Тимошук Б. П.
Виконав		Тимошук Б.П.						

План функціонального зонування території М 1:500



Умовні позначення:

Територія на яку розроблено ДПТ

Функціональне зонування території існуюче

функціональне призначення території

- території житлової багатоквартирної забудови
- території закладів освіти
- території закладів торгівлі
- території вулиць та доріг

функціональ призначення території	кодова позначка зони	переважні види використанн	супутні види дозволеного використанн
території закладів торгівлі	1020503	01.12; 03.07; 08.01	03.08; 03.20; 04.10; 05.01; 07.07; 03.13 (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території); 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)

/2025-ДПТ

Детальний план території

Змін. Арк. № докум. Підпис Дата реконструкції забудови на вулиці Театральній, 24-А в місті Ковелі Волинської області

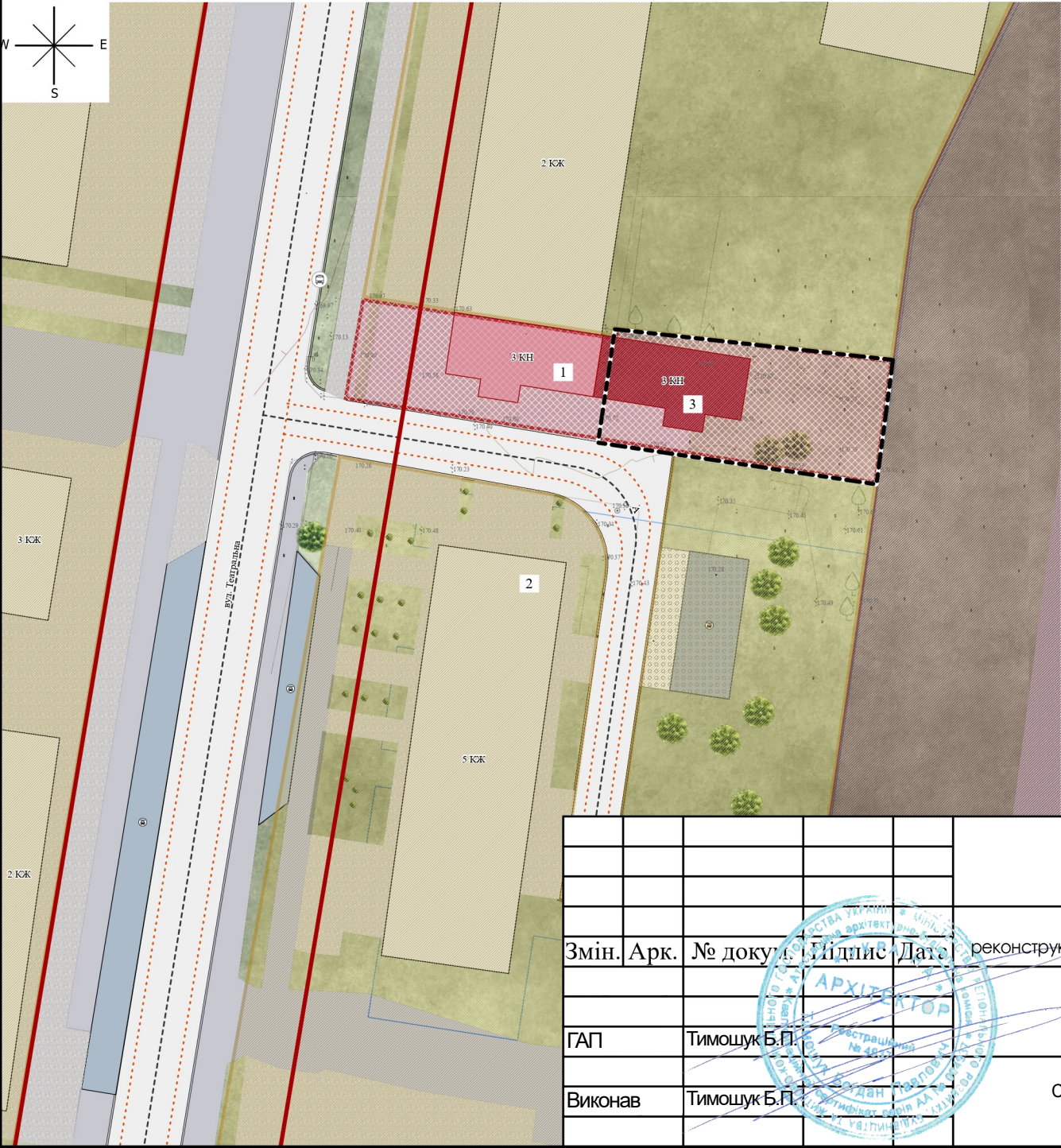
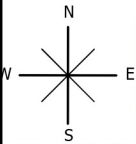
ГАП	Тимошук Б.П.	Стадія	Аркуш	Аркушів
		ДПТ	5	9

Виконав	Тимошук Б.П.	План функціонального зонування території М 1:500	ФОП Тимошук Б. П.
---------	--------------	--	-------------------



Схема транспортної мобільності та інфраструктури

М 1:500

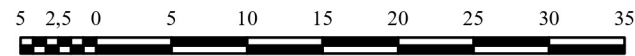


Умовні позначення:

- Території в червоних лініях
- Вулиці та дороги населених пунктів
- Напрямок руху транспорту
- Територія на яку розроблено ДПТ
- Громадські будівлі та споруди
- проектна
- існуюча
- Функціональне зонування території існуюче
- території житлової багатоквартирної забудови
- території закладів освіти
- території закладів торгівлі
- Житлові будівлі
- Мощення
- Бруківка
- Мощення ФЕМ
- паркувальний
- Зупинка громадського транспорту
- Озеленення

Експлікація:

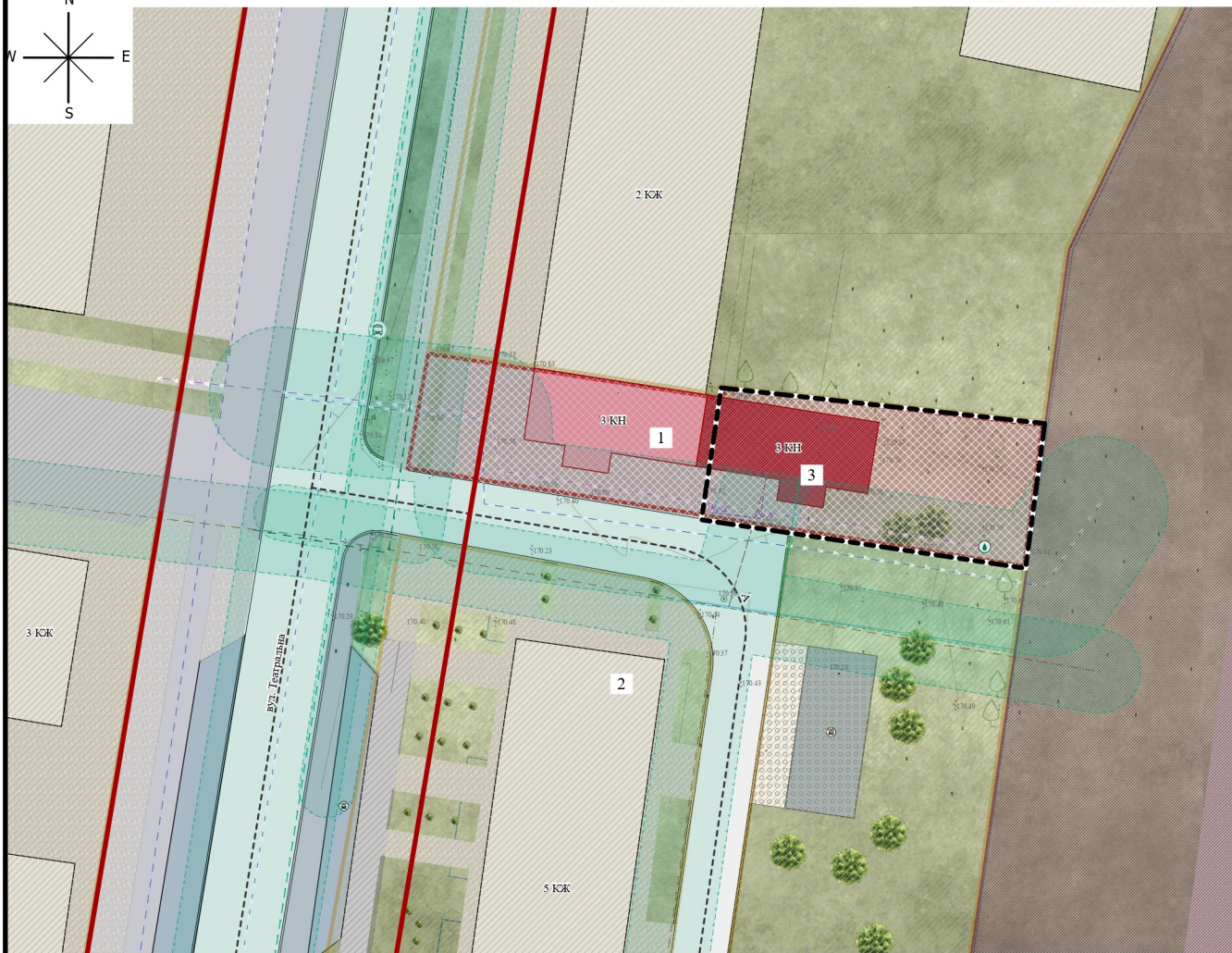
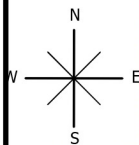
№	Назва об'єкта
1.	Добудова до торгово-офісного приміщення
2.	Багатоквартирний житловий будинок з торгово-офісними приміщеннями
3.	Торгово-офісні приміщення



					/2025-ДПТ		
					<u>Детальний план території</u>		
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата	реконструкції забудови на вулиці Театральній, 24-А в місті Ковелі Волинської області		
					Стадія	Аркуш	Аркушів
ГАП					ДПТ	6	9
Виконав					ФОП Тимошук Б. П.		
					Схема транспортної мобільності та інфраструктури М 1:500		

Схема інженерного забезпечення території

М 1:500



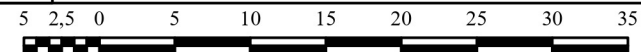
Умовні позначення:

- Територія на яку розроблено ДПТ
- Території в червоних лініях
- Вулиці та дороги населених пунктів
- Розподільні газопроводи
 - середнього тиску
 - низького тиску
- Охоронні зони
 - існуюча, не змінюється (зберігається)
 - Об'єкти технічного водопостачання
- Житлові будівлі
- Громадські будівлі та споруди
 - проектна
 - існуюча
- Функціональне зонування території існуюче
 - території житлової багатоквартирної забудови
 - території закладів освіти
 - території закладів торгівлі

- Трубопроводи каналізаційних мереж
 - не змінюється (зберігається)
 - створення на першому етапі (проектний)
- Мощення
 - Бруківка
 - Мощення ФЕМ
- Зупинка громадського транспорту
- Лінії місцевих електромереж
 - повітряна, 0.4, не змінюється (зберігається)
- Водопроводи питного водопостачання
 - існуюча, не змінюється (зберігається)
 - розподільний
 - Водопроводи технічного водопостачання
- паркувальний
- Озеленення

Експлікація:

№	Назва об'єкта
1.	Добудова до торгово-офісного приміщення
2.	Багатоквартирний житловий будинок з торгово-офісними приміщеннями
3.	Торгово-офісні приміщення



/2025-ДПТ

Детальний план території

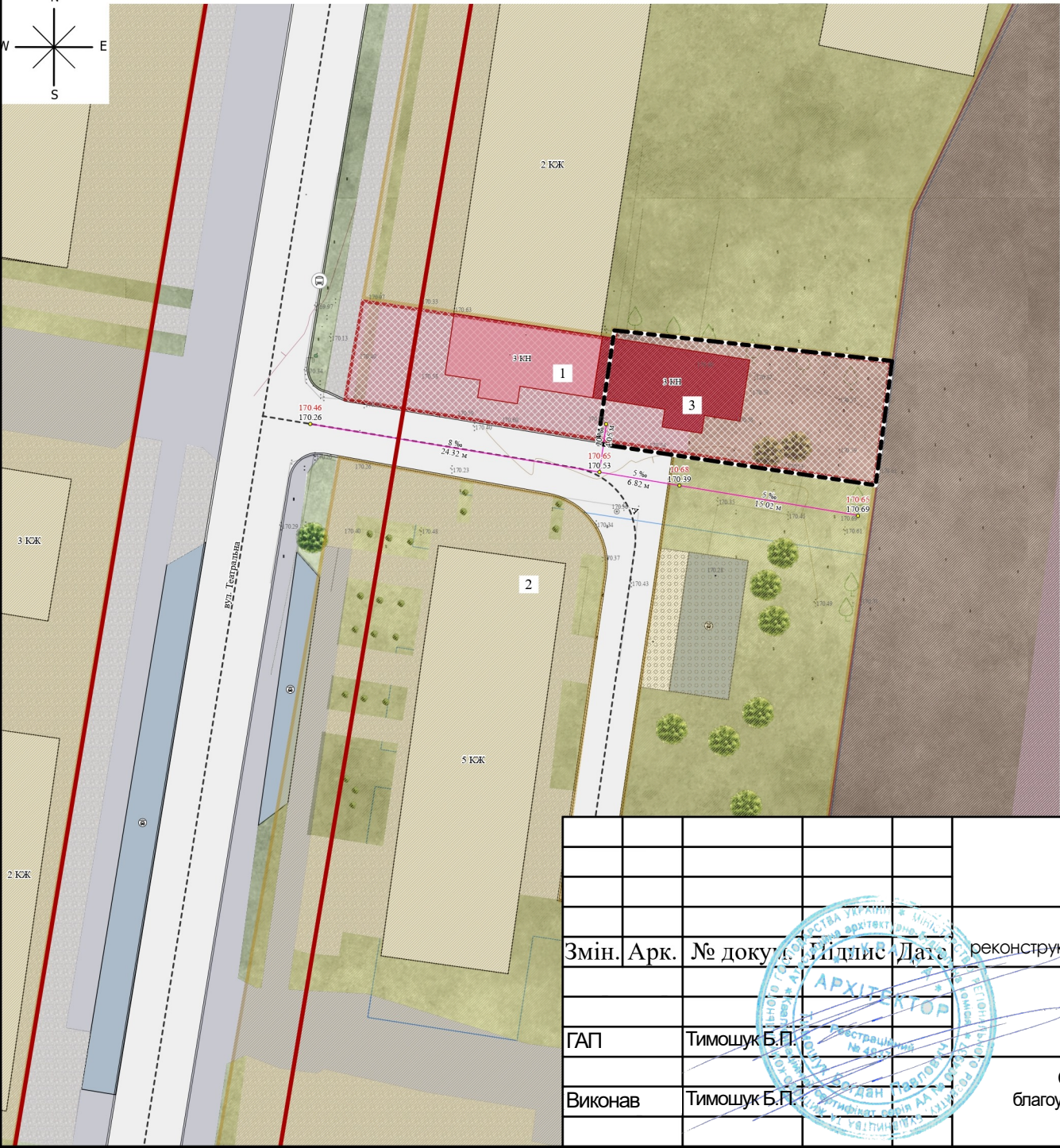
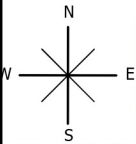
Змін. Арк. № докум. Підпис Дата Реконструкції забудови на вулиці Театральній, 24-А в місті Ковелі Волинської області

Стадія	Аркуш	Аркушів
ДПТ	7	9

ГАП	Тимошук Б.П.	Схема інженерного забезпечення території М 1:500	ФОП Тимошук Б. П.
Виконав	Тимошук Б.П.		

Схема інженерної підготовки, благоустрою території та вертикального планування

М 1:500



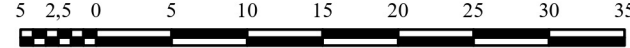
Умовні позначення:

- Територія на яку розроблено ДПТ
- Території в червоних лініях
- Опорні точки
- Ухили вертикального планування
- Вулиці та дороги населених пунктів
- Громадські будівлі та споруди
- проектна
- існуюча
- Житлові будівлі

- Функціональне зонування території існуюче
- території житлової багатоквартирної забудови
 - території закладів освіти
 - території закладів торгівлі
 - території вулиць та доріг
 - Зупинка громадського транспорту
- Мошчення
- Бруківка
 - Мошчення ФЕМ
 - Озеленення
 - проїзд

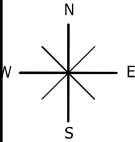
Експлікація:

№	Назва об'єкта
1.	Добудова до торгово-офісного приміщення
2.	Багатоквартирний житловий будинок з торгово-офісними приміщеннями
3.	Торгово-офісні приміщення

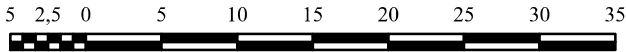


/2025-ДПТ				
Детальний план території				
реконструкції забудови на вулиці Театральній, 24-А в місті Ковелі Волинської області				
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата
ГАП	Тимошук Б.П.			
Виконав	Тимошук Б.П.			
Схема інженерної підготовки, благоустрою території та вертикального планування М 1:500			Стадія	Аркуш
			ДПТ	8
			Аркушів	9
			ФОП Тимошук Б. П.	

План червоних ліній М 1:500



підпис об'єкта	X	Y
3	291264,2572	5676442,572
1	291266,0036	5676452,9871
2	291282,9576	5676450,5116
4	291281,0824	5676439,2675



						/2025-ДПТ		
						<u>Детальний план території</u>		
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата	реконструкції забудови на вулиці Театральній, 24-А в місті Ковелі Волинської області			
						Стадія	Аркуш	Аркушів
						ДПТ	9	9
ГАП		Тимошук Б.П.				План червоних ліній М 1:500		
Виконав		Тимошук Б.П.						
						ФОП Тимошук Б. П.		

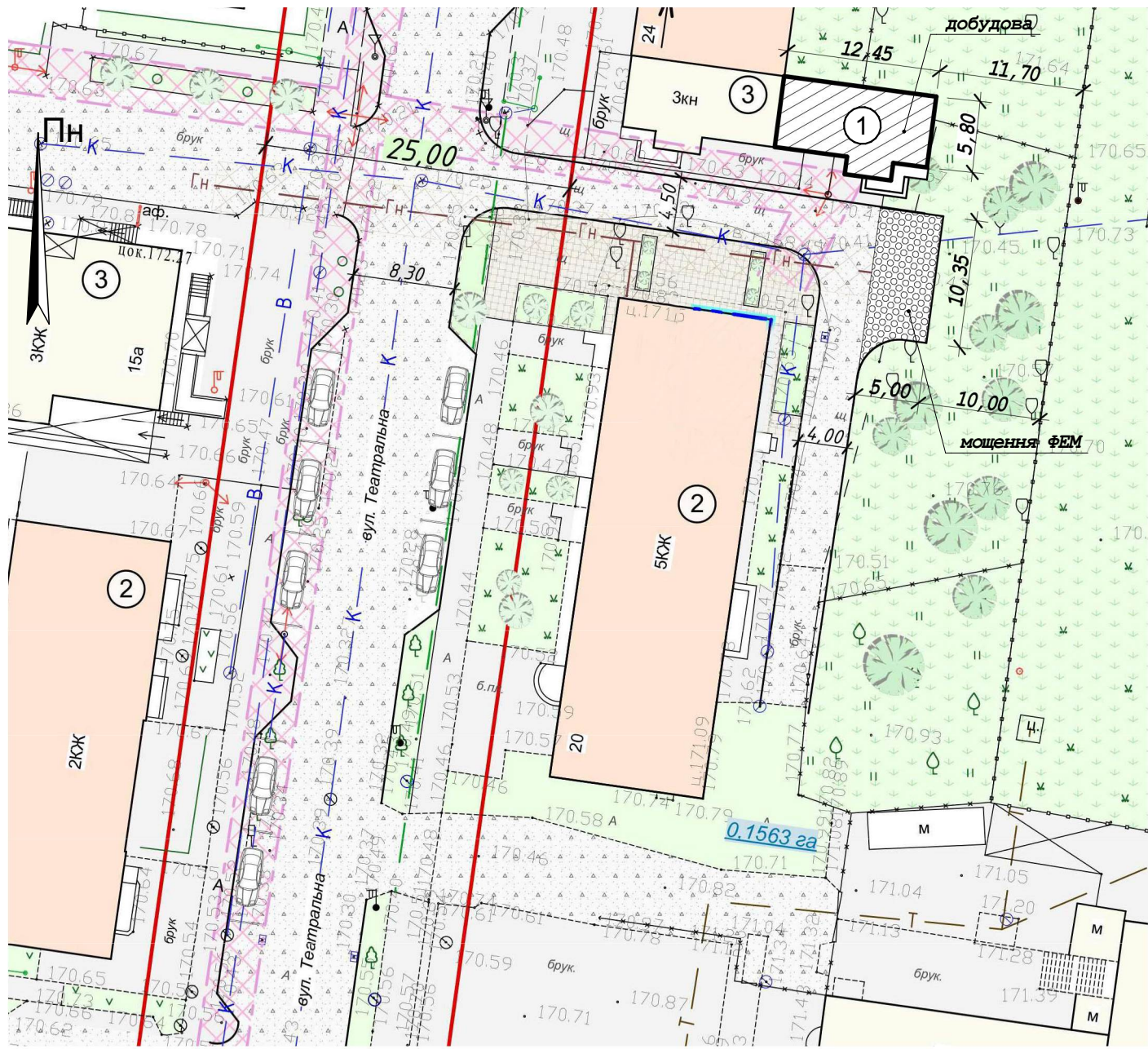
ЕСКІЗНА ПРОПОЗИЦІЯ

**Реконструкція торгово-офісного
приміщення**

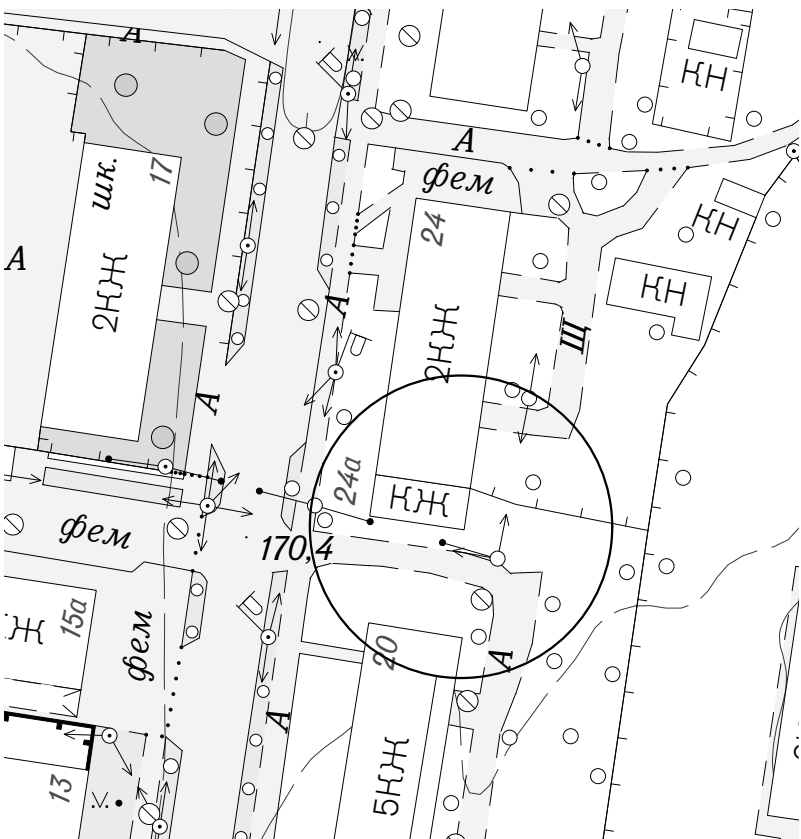
Адреса будівництва: вул. Театральна, 24,
м. Ковель

2025

ГЕНПЛАН
забудови земельної ділянки
вулиця Театральна, 24 місто Ковель
М 1:500



СИТУАЦІЙНА СХЕМА
М 1:2000



місце розташування об'єкта
вул. Театральна, 24

- Примітки:
- 1. Генплан виконано з врахуванням існуючої забудови, інженерних мереж, проїздів автотранспорту;
 - 2. За відмітку $\pm 0,000$ взято рівень чистої підлоги поверху;
 - 3. Благоустрій прилеглої території виконується силами забудовника
 - 4. Всі будівельно-монтажні роботи виконувати згідно ДБН А.3.2-2-2009 "Охорона праці і промислова безпека в будівництві".

Експлікація будівель і споруд

№	Найменування	Примітки
1	Добудова до торгово-офісного приміщення	Реконстр.
2	Багатоквартирний житловий будинок із торгово-офісними приміщеннями	Існуюч.
3	Торгово-офісні приміщення	Існуюч.

УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ:

Існуючі	Проектні
	1. Бордюр 2. Поредрик

	Червона лінія
--	---------------

	Межа користування земельної ділянки згідно обмірних планів Центру ДЗК
--	---

	Загальна площа земельної ділянки в гектарах (га)
--	--

	Існуючі будівлі та споруди
--	----------------------------

	Будівлі та споруди, що підлягають реконструкції
--	---

	Існуючі житлові будинки
--	-------------------------

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

	Санітарно-захисна зона газу низького тиску, 2м від крайнього проводу
--	--

	Проектний благоустрій. Мощення ФЕМ
--	------------------------------------

	Асфальтобетонне покриття проїздів
--	-----------------------------------

	Благоустрій. Озеленення
--	-------------------------

Зм.	Кільк	Арк.	№Док	Підпис	Дата

Генплан



Видова точка 1

Зм.	Кільк	Арк.	№Док	Підпис	Дата

Візуалізація

Аркуш
АРЗ



Видова точка 2

Зм.	Кільк.	Арк.	№Док.	Підпис	Дата

Візуалізація	Аркуш
	АР4



Видова точка 3

Зм.	Кільк	Арк.	№Док	Підпис	Дата

Візуалізація

Аркуш
АР5



Видова точка 4

						Візуалізація	Аркуш
Зм.	Кільк	Арк.	№Док	Підпис	Дата		АР6



Видова точка 5

Зм.	Кільк.	Арк.	№Док.	Підпис	Дата

Візуалізація

ЧАСТИНА І. КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ	2
1. ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ.....	2
1.1. Ситуаційний план	2
1.2. Планувальний каркас та система розселення.....	3
2.ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ.....	4
2.1. Сучасне використання земель.....	4
Згідно з завданням на розроблення детального плану території, земельна ділянка площею 0,0234 га (кадастровий номер 0710400000:01:004:0029) підлягає зміні функціонального призначення з житлової забудови на громадську (торгово-офісні приміщення) з облаштуванням окремого входу (код 03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі).	5
3. ПРИРОДООХОРОННІ ТА ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ТЕРИТОРІЇ.....	5
4. ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК.....	6
4.1. Існуючі обмеження у використанні земельних ділянок.	6
5. ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ ТА ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ	6
5.1. Розміщення житлового фонду	7
5.2. Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів	7
5.3. Розміщення виробничих об'єктів.....	7
5.4. Збереження традиційного середовища	7
6. ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ.....	7
7.1. Транспортні зв'язки та транспортний попит	9
7.2. Організація зовнішнього транспортного сполучення.....	9
7.3. Дорожньо-транспортна інфраструктура	10
7.4. Організація громадського транспорту	10
7.5. Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури.....	10
7.6. Організація паркувального простору.....	11
8. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ, ТРУБОПРОВІДНИЙ ТРАНСПОРТ ТА ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЇ.....	11
8.1. Водопостачання та водовідведення.....	11
8.2. Електропостачання	11
8.4. Теплопостачання.....	11
8.5. Трубопровідний транспорт	11
8.6. Телекомунікаційні мережі та об'єкти	11
9. ПІДГОТОВКА ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ.....	11
9.1. Інженерна підготовка і захист території.....	11
9.2. Благоустрій території	12
9.3. Використання підземного простору.....	12
9.4. Поводження з відходами	12
ЧАСТИНА ІІ. МОДЕЛЬ РОЗВИТКУ.....	13
ТЕРИТОРІЇ У ДОВГОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ	13
ЧАСТИНА ІІІ. ОБГРУНТУВАННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ.....	13
10. ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ.....	13
10.1. Ситуаційний план	13
10.2. Планувальний каркас та система розселення	14
11. ПРИРОДООХОРОННІ ТА ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ТЕРИТОРІЇ.....	15
12 . ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК.....	16

12.1. Проектні обмеження у використанні земельних ділянок.....	16
12.2. Встановлені обмеження у використанні земельних ділянок	16
13. ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУВАННЯ.....	16
14. ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ ТА ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ	25
14.1. Розміщення житлового фонду.	25
14.2. Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів.....	25
14.3. Розміщення виробничих об'єктів.....	26
14.4. Збереження традиційного середовища	26
15. ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ.....	27
16.2. Організація громадського транспорту.	27
16.3. Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури.	28
16.4. Організація паркувального простору.	28
17. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ, ТРУБОПРОВІДНИЙ ТРАНСПОРТ ТА ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЇ	28
17.1. Водопостачання та водовідведення.....	28
17.2. Електропостачання	28
17.3. Газопостачання	28
17.4. Теплопостачання.....	28
17.5. Трубопровідний транспорт	28
17.6. Телекомунікаційні мережі та об'єкти	29
18. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ	29
18.1. Інженерна підготовка і захист території.....	29
18.2. Благоустрій території	29
18.3. Використання підземного простору.....	29
18.4. Поводження з відходами	30
19. РОЗДІЛ «ПЛАН РЕАЛІЗАЦІЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ».....	30
19.1. Перелік проектних рішень містобудівної документації.....	30
19.2. Перелік видів містобудівної документації, пов'язаної з територією розроблення детального плану.	31
На територію проектування поширюються проектні рішення генерального плану міста Ковеля.....	31
19.3. Перелік відповідності містобудівної документації.....	31
Розроблений детальний план території відповідає вимогам містобудівної документації вищого рівня.....	31
- Генеральний план міста Ковеля Волинської області;.....	32
- Схема земельно-господарського устрою;	32
- Дані державного земельного кадастру.....	32
20. ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ.....	32
20.1. Землевпорядні заходи перспективного використання земель	32
ОСНОВНІ ПРОЕКТНІ ПОКАЗНИКИ ДЕТАЛЬНОГО	32
ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ.....	32

ЧАСТИНА I. КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ

1. ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ

1.1. Ситуаційний план

Проектована територія знаходиться у центральній частині міста Ковеля, та відповідно до генерального плану міста Ковеля належить до територій багатоповерхової житлової забудови, категорія земель - землі житлової та громадської забудови. Територія обмежена: з півночі - територія багатоквартирного житлового будинку; сходу – територія закладу освіти (ДНЗ); з південної сторони – землі загального користування (проїзд); з західної сторони - вулиця Театральна.

Територія щодо якої здійснюється проєктування розміщена вздовж житлової вулиці Театральної і складається з двох ділянок 0,0085 га (кадастровий номер 0710400000:01:004:0013), яка перебуває у приватній власності для прибудови магазину до існуючого житлового будинку та 0,0234 га (кадастровий номер 0710400000:01:004:0029). Ділянка площею 0,0234 га (кадастровий номер 0710400000:01:004:0029) має цільове призначення, для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку 02.03. На ділянці відсутні об'єкти нерухомості. Вид використання земельної ділянки - для добудови та реконструкції торговельного закладу. Категорія земель - землі житлової та громадської забудови.

В межах ділянки проєктування проходять лінії електропостачання потужністю 0,4 кВ, мережі тепlopостачання, газопроводу низького тиску, водопроводу та каналізації.

Мережі загальнодержавних, регіональних комунікацій і споруд, що впливають на розвиток території детального планування - відсутні.

Об'єкти державного та регіонального інтересу, розміщення яких на території детального планування визначено Генеральною схемою планування території України, схемами планування території на регіональному рівні - відсутні. Об'єкти місцевих інтересів, розміщення яких на території детального

планування та на суміжних територіях визначено генеральним планом населеного пункту - відсутні.

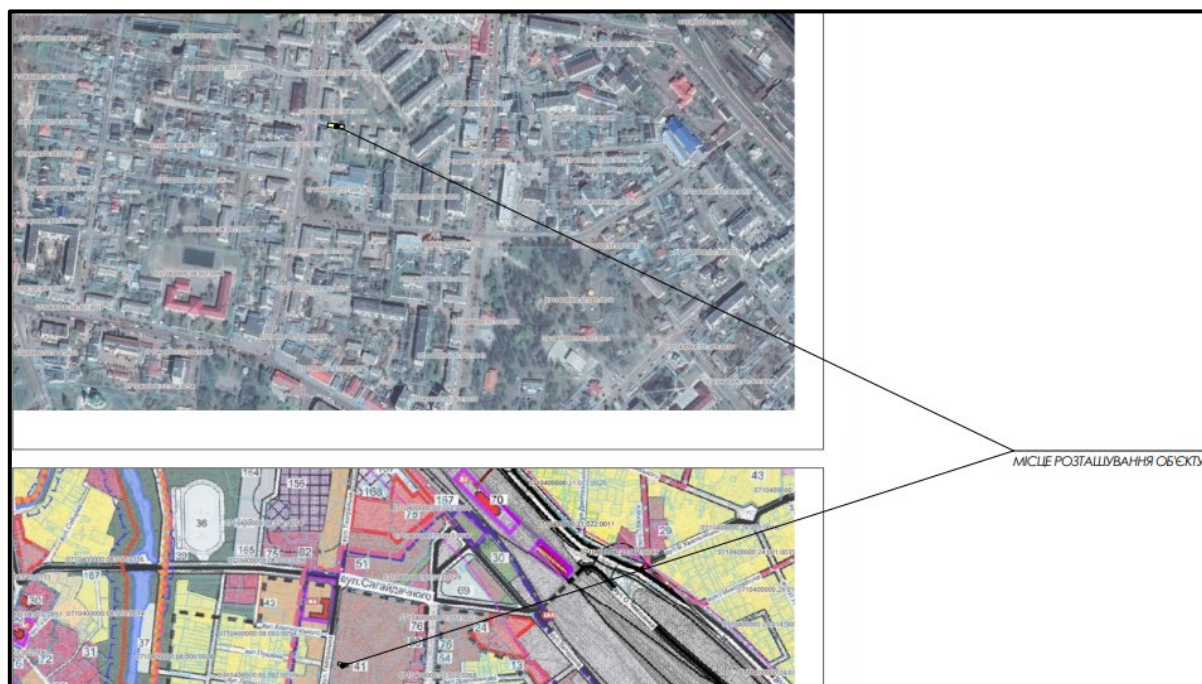


Схема розташування земельної ділянки.

1.2. Планувальний каркас та система розселення

Планувальний каркас проектованої території сформований. За функціональним призначенням територія опрацювання належить до багатоповерхової житлової забудови з об'єктами громадського призначення, за планувально-просторовими характеристиками – до рядової забудови.

Житловий район забезпечений об'єктами соціальної інфраструктури: житлово-комунального господарства, культурні об'єкти, школи, дитячі садки та заклади охорони здоров'я.

Транспортне забезпечення здійснюється з західної сторони з існуючої вул. Театральна, по якій здійснює рух громадський транспорт (міський та приміський), з південної сторони по якій здійснює рух індивідуальний та службовий транспорт та під'їзд до земельної ділянки.

Рельєф ділянок рівнинний. Територія в абсолютних відмітках знаходиться в межах 170.20 – 170.69. Перепад відміток становить 0,49 м. Найвища точка території – в південно-східній, найнижча – в північно-західній частині.

Район забезпечений мережами електропостачання, теплопостачання, газопостачання, водопроводу та каналізації. Необхідні підключення до інженерних мереж повинні бути узгоджені з визначеними власниками та балансоутримувачами, шляхом отримання технічних умов у відповідності до діючого законодавства.

2.ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

2.1. Сучасне використання земель

Територія, на яку розробляється містобудівна документація, розташована в центральній частині міста Ковеля в зоні багатоповерхової житлової забудови.

Територія детального планування охоплює 3 сформованих земельних ділянки, які перебувають у комунальній власності. Категорія земель – землі громадської та житлової забудови.

Ділянка площею 0,0234 га (кадастровий номер 0710400000:01:004:0029) має цільове призначення, для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку (код цільового призначення 02.03). Категорія земель - землі житлової та громадської забудови.

Ділянка площею 0,0085 га (кадастровий номер 0710400000:01:004:0013) має цільове призначення, для прибудови магазину до існуючого житлового будинку (код цільового призначення 03.07). Категорія земель - землі житлової та громадської забудови.

Ділянка площею 0,1646 га (кадастровий номер 0710400000:01:004:0030) має цільове призначення, для будівництва і обслуговування багатоквартирного

житлового будинку (код цільового призначення 02.03). Категорія земель - землі житлової та громадської забудови.

Таблиця 1. Перелік земельних ділянок в межах проектування

№ з/п	Кадастровий номер	Форма власності	Площа, га
1	0710400000:01:004:0029	Комунальна власність	0,0234 га
2	0710400000:01:004:0013	Приватна власність	0,0085 га
3	0710400000:01:004:0030	Комунальна власність	0,1646 га

Згідно з завданням на розроблення детального плану території, земельна ділянка площею 0,0085 га (кадастровий номер 0710400000:01:004:0013) та ділянка площею 0,0234 га (кадастровий номер 0710400000:01:004:0029) підлягають зміні функціонального призначення з житлової забудови на громадську (медичний центр) 03.10 для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку.

3. ПРИРОДООХОРОННІ ТА ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ТЕРИТОРІЇ

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

Наявне озеленення, в межах території детального проектування, представлене фрагментами декоративних дерев, низькорослих кущів і ін.

На території проектування, де передбачено розміщення медичного закладу, відсутні території та об'єкти природно-заповідного фонду, їх функціональні та охоронні зони, території, зарезервовані з метою наступного їх заповідання, об'єкти екомережі, території Смарагдової мережі, водно-болотні угіддя

міжнародного значення, біосферні резервати програми ЮНЕСКО «Людина і біосфера», об'єкти всесвітньої спадщини ЮНЕСКО.

4. ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

4.1. Існуючі обмеження у використанні земельних ділянок.

Згідно з наданою інформацією, земельна ділянка площею 0,0234 га (кадастровий номер 0710400000:01:004:0029) не належить до земель природно-заповідного фонду, іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного або лісгосподарського призначення.

Однак, важливо врахувати, що в межах цієї ділянки проходять:

- повітряні мережі електропостачання 0,4 кВ з обмеженням 01.05 (охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи);
- мережі водопостачання з обмеженням 01.08 (охоронна зона навколо інженерних комунікацій).

Вказані мережі підлягають перенесенню за межі забудови.

На прилеглих територіях розташовані мережі газопостачання, теплопостачання, та каналізації з обмеженням 01.08 (охоронна зона навколо інженерних комунікацій).

Будь-які будівельні або інші роботи в межах охоронних зон цих мереж повинні проводитися з урахуванням обмежень, встановлених відповідними нормативними документами.

5. ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ ТА ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ

На момент розроблення детального плану території на земельній ділянці відсутні об'єкти нерухомості. На суміжних з проектованою територією розміщені: землі громадської та багатоквартирної забудови.

5.1. Розміщення житлового фонду

В межах детального плану території на земельній ділянці площею 0,1646 га (кадастровий номер 0710400000:01:004:0030) розміщений двоповерховий 12 квартирний житловий будинок на 42 мешканці. Площа земельної ділянки на одного мешканця складає 39,19 кв.м при нормі 30,1 - 23,3 кв.м. Площа забудови складає 478,0 кв.м при нормі не більше 823,0 (максимально допустимий відсоток забудови 50 %).

5.2. Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів

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

5.3. Розміщення виробничих об'єктів

На території опрацювання відсутні будівлі та споруди виробничого призначення.

5.4. Збереження традиційного середовища

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

Територія знаходиться в зоні регулювання забудови II категорії з активним ступенем допустимих перетворень визначених науково-проектною документацією «Історико-архітектурний опорний план м. Ковель Волинської області з визначенням меж і режимів використання історичного ареалу та зон охорони пам'яток», затвердженою наказом Міністерства культури та стратегічних комунікацій України від 21 січня 2025 року № 32 «Про затвердження науково-проектної документації».

6. ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ

Цей житловий район характеризується високим рівнем забезпечення об'єктами соціальної інфраструктури, що створює комфортні умови для проживання населення.

Основні характеристики:

- **Пішохідна доступність:**

- Повний комплекс підприємств та закладів повсякденного обслуговування розташований у зоні пішохідної доступності. Це включає:
 - Заклади дошкільної освіти.
 - Заклади загальної середньої освіти.
 - Підприємства торгівлі.
 - Підприємства громадського харчування.
 - Підприємства побутового обслуговування.
- Також у зоні пішохідної доступності розташовані:
 - Зупинки громадського транспорту.
 - Місця постійного зберігання автомобілів.
 - Ландшафтні та рекреаційні території:
 - Парк на вул. Олени Пчілки.
 - Озеленені території вздовж річки Турія.

Переваги:

- **Комфортне проживання:**

- Наявність повного комплексу об'єктів соціальної інфраструктури в зоні пішохідної доступності забезпечує комфортне проживання населення.

- **Висока якість життя:**

- Доступність освітніх, торгових, розважальних та рекреаційних закладів сприяє підвищенню якості життя.

- **Транспортна доступність:**

- Наявність зупинок громадського транспорту забезпечує зручне транспортне сполучення з іншими районами міста.

- **Рекреаційні можливості:**

- Наявність парку та озелених територій вздовж річки Турія надає можливості для відпочинку та прогулянок на свіжому повітрі.

7. ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА

7.1. Транспортні зв'язки та транспортний попит

Оснoву транспортної інфраструктури для даного проекту становить житлова вулиця Театральна.

Рух транспорту в межах розроблення детального плану території відображено в графічних матеріалах. Схема транспортної мобільності та інфраструктури.

7.2. Організація зовнішнього транспортного сполучення

Вулиця Театральна з'єднує вулиці Незалежності та Сагайдачного, які є головними транспортними артеріями міста Ковель та з'єднується з вулицею Володимирською, Ярослава Мудрого, Фестивальною та Тимошенка. Вулицями проходять маршрути громадського транспорту, в тому числі міжміського та регіонального значення. З вулиці Театральна забезпечені зручні зв'язки з різними частинами міста, також поруч розташовані автомобільний та залізничний вокзали.

Оснoву транспортної системи міста формують:

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

Найближчий до Ковеля аеропорт - міжнародний аеропорт «Львів».

Більша частина території району розташована в радіусі 45 хвилинної транспортної доступності від м. Ковеля.

7.3. Дорожньо-транспортна інфраструктура

Транспортне обслуговування житлового району і пішохідні зв'язки сформовані в межах існуючої мережі вулиць і проїздів, забезпечені зручні зовнішні зв'язки з основними вузлами (місцями прикладання праці, міськими громадськими центрами, вузлами зовнішнього транспорту, місцями відпочинку та розваг і ін.), сформовані зручні внутрішні зв'язки всіх функціональних зон житлового району між собою.

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

- вулиця Театральна (20,0 м) - житлова вулиця— із західної сторони;
- вулиця Сагайдачного (25,0 м) - житлова вулиця загальноміського значення— з півночі, на віддалі 200 м від проєктної території;

Основний автомобільний транспортний потік проходить вулицею Театральною, цією ж вулицею здійснює рух громадський транспорт.

7.4. Організація громадського транспорту

На даний час транспортне сполучення з проєктованою територією здійснюється мережею громадського транспорту приміського та міжміського сполучення.

Територія, яка проєктується, знаходиться у пішій доступності до зупинок громадського транспорту. Зупинки знаходяться поруч з територією проєктування.

7.5. Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури

Пішохідна доступність забезпечується існуючими вулицями та проїздами. Велосипедна інфраструктура відсутня.

7.6. Організація паркувального простору

Вздовж вулиці Театральна розташовані місця для паркування автомобілів.

8. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ, ТРУБОПРОВІДНИЙ ТРАНСПОРТ ТА ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЇ

8.1. Водопостачання та водовідведення

Забудова цього району забезпечена централізованим, цілодобовим водопостачанням та водовідведенням від мереж міста.

8.2. Електропостачання

Електропостачання здійснюється від існуючих електромереж міста. По проєктній території проходять повітряні мережі електропостачання 0,4 кВ, обмеження 01.05 (охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи).

8.3. Газопостачання

Об'єкти на проєктній території приєднані до мереж газопостачання .

8.4. Теплопостачання

Теплопостачання житлового будинку здійснюється від міських мереж теплопостачання.

8.5. Трубопровідний транспорт

На території опрацювання трубопровідного транспорту немає.

8.6. Телекомунікаційні мережі та об'єкти

Телекомунікаційні мережі та об'єкти відсутні .

9. ПІДГОТОВКА ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ

9.1. Інженерна підготовка і захист території

Територія проєктування знаходиться в центральній частині міста та має сформований благоустрій.

Територія в абсолютних відмітках знаходиться в межах 170.20 – 170.69. Перепад відміток становить 0,49 м. Найвища точка території – в південно-східній, найнижча – в північно-західній частині. На території відсутні інженерно-захисні споруди, територія не належить до територій зі складними інженерними мережами.

Додаткових заходів для підготовки території не заплановано.

9.2. Благоустрій території

На території проектування є існуюче озеленення: декоративні та фруктові дерева, кущі, листяні та хвойні, газон та квітники. Є елементи мощення бруківкою, підїзди до будинків та тротуари мають частково асфальтне мощення.

9.3. Використання підземного простору

Освоєння підземного простору проектованої території відбувалось при будівництві житлових будинків з влаштуванням підвальних приміщень. Приміщення використовуються, як допоміжні. Для розміщення об'єктів громадського призначення підвальні приміщення не використовуються.

9.4. Поводження з відходами

Відповідно до Закону України «Про управління відходами», на території міста запроваджена система роздільного збирання відходів.

З метою мінімізації захоронення відходів, організовано роздільний збір: металу, паперу, скла, пластику та органічних відходів у відповідні контейнери.

Роздільне збирання відходів сприяє їхній подальшій переробці, окрім тих, що підлягають захороненню.

Комунальне підприємство (РЖКП №1) забезпечує встановлення контейнерів для роздільного збору сміття на прибудинкових територіях.

Вивезення відходів здійснюється спеціалізованим автотранспортом на підставі відповідної угоди зі спеціалізованою організацією, на офіційні місця утилізації або переробки.

При подальшому плануванні територій, необхідно враховувати вимоги ДБН щодо санітарного очищення територій населених пунктів.

ЧАСТИНА II. МОДЕЛЬ РОЗВИТКУ

ТЕРИТОРІЇ У ДОВГОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ

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

ЧАСТИНА III. ОБГРУНТУВАННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ

10. ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ

10.1. Ситуаційний план

Проектована територія знаходиться у центральній частині міста Ковеля - яке є адміністративним центром Ковельської територіальної громади.

Згідно з генеральним планом міста, затвердженим рішенням Ковельської міської ради від 23.03.2017 №21/48 територія належить до багатоповерхової житлової забудови. Генеральним планом міста та детальним планом території не передбачені об'єкти місцевих інтересів, які мають вплив на розвиток цієї території.

Згідно зі Схемою планування території Волинської області та Схемою планування території Ковельського району на території проектування не передбачені об'єкти державних та регіональних інтересів, які мають вплив на розвиток цієї території.

Дана територія має хороші транспортні зв'язки з усім містом та навколишніми населеними пунктами.

Площа опрацювання детального плану території складає орієнтовно 0,26 га.
Максимальний відсоток забудови території – 50,00 %.

10.2. Планувальний каркас та система розселення

В основному планувальна структура міста і території щодо якої здійснюється проектування має структуру у вигляді прямокутної сітки.

За планувально-просторовими характеристиками – характерні загальні планувальні прийоми рядової забудови. Житлові та громадські будівлі малої поверховості – 3 – 5 поверхів. В зоні пішохідної доступності розміщений повний комплекс підприємств та закладів повсякденного обслуговування населення (заклади дошкільної освіти, заклади загальної середньої освіти, підприємства торгівлі, підприємства громадського харчування та побутового обслуговування), зупинки громадського транспорту та місць постійного зберігання автомобілів, ландшафтні та рекреаційні території (парк на вул. Олени Пчілки, озеленені території вздовж річки Турія).

В межах детального плану розглядається багатоквартирний двоповерховий житловий будинок з об'єктами громадського призначення на першому поверсі за адресою вулиця Театральна, 24-А. На першому поверсі розміщені об'єкти громадського призначення, які утворені внаслідок реконструкції квартир з облаштуванням окремих входів.

Містобудівною документацією визначаються параметри реконструкції торгового-офісної будівлі під медичний центр з врахуванням існуючої містобудівної ситуації.

Проектом визначено наступні техніко-економічні показники.

- площа забудови - 50% території ДПТ (будівлі і споруди багатоквартирної житлової забудови з об'єктами громадського призначення) – реконструкція.
- решта визначеної території (близько 10%) відноситься до благоустрою земельної ділянки території ДПТ (мощення проїздів і пішохідних доріжок, автомобільні стоянки). Озеленення - 40%.

Проектною містобудівною документацією (ДПТ) передбачається використання території для реконструкції торгово-офісної будівлі під медичний центр в зоні багатоповерхової багатоквартирної забудови (код 03.10 - для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку).

11. ПРИРОДООХОРОННІ ТА ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ТЕРИТОРІЇ

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

На території проектування, де передбачено розміщення медичного центру, відсутні території та об'єкти природно-заповідного фонду, їх функціональні та охоронні зони, території, зарезервовані з метою наступного їх заповідання, об'єкти екомережі, території Смарагдової мережі, водно-болотні угіддя міжнародного значення, біосферні резервати програми ЮНЕСКО «Людина і біосфера», об'єкти всесвітньої спадщини ЮНЕСКО.

Найближчим об'єктом ПЗФ до проєктованої ділянки є ботанічний заказник місцевого значення «Задибський», який розташований на відстані орієнтовно 3,6 км в південно-західному напрямку.

Найближча природоохоронна територія Смарагдової мережі є «Заплава р. Турія – р. Прип'ять» (UA0000170, Zaplava Turia – Rypiat), яка знаходиться на відстані орієнтовно 5,6 км в північно-західному напрямку від проєктної території. Через значну відстань, негативного впливу планована діяльність на природоохоронні об'єкти не здійснюватиме.

12 . ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

12.1. Проектні обмеження у використанні земельних ділянок

Планувальними обмеженнями на території ДПТ є охоронні зони інженерних мереж, червоні лінії вулиць і проїздів.

Дотримуватись протипожежних розривів відповідно до вимог таблиці 15.2 ДБН Б.2.2-12:2019 « Планування та забудова територій».

12.2. Встановлені обмеження у використанні земельних ділянок

Обмеження у використанні земельної ділянки частково встановлені наявними інженерними мережами. Зокрема охоронною зоною ЛЕП напругою 0,4 кВ - 2 м, та 5 м від водопровідної та каналізаційної мережі.

Згідно з додатком 6 Порядку ведення державного земельного кадастру, з врахуванням проєктних рішень ДПТ, встановлюється обмеження:

- 01.05 (охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи);
- 01.08 (охоронна зона навколо інженерних комунікацій) мереж водопостачання та каналізації обмеження.

13. ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУВАННЯ

За функціональним призначенням територія опрацювання відповідає генеральному плану міста Ковеля - та передбачається для розміщення житлової багатоквартирної забудови.

Згідно класифікатора видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок, ділянка належить до сільбищних територій.

Ділянка І. Площа ділянки 0,0234 га.

Кадастровий номер 0710400000:01:004:0029

Код виду функціонального призначення – 10101.0 (території житлової багатоквартирної забудови).

Існуюче використання.

Цільове призначення, для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку (код 02.03). Категорія - землі житлової та громадської забудови.

Проектна функціональна зона 10101.0 (території житлової багатоквартирної забудови) - Код виду функціонального призначення – 10201.0 (території закладів адміністративно-офісної забудови), цільове призначення ділянки - для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку (03.10).

Перелік переважних (основних) видів цільового призначення земельної ділянки:

- Для будівництва та обслуговування будівель органів державної влади та органів місцевого самоврядування 03.01;
- Для будівництва та обслуговування будівель екстериторіальних організацій та органів 03.06;
- Для будівництва та обслуговування будівель кредитно-фінансових установ 03.09;
- Для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку 03.10;
- Для будівництва та обслуговування будівель і споруд закладів науки 03.11;
- Для розміщення та постійної діяльності органів і підрозділів ДСНС 03.14;
- Для розміщення та експлуатації установ/місць виконання покарань 03.18;
- Для збереження та використання біосферних заповідників 04.01;
- Для збереження та використання природних заповідників 04.02;
- Для збереження та використання національних природних парків 04.03;

- Для збереження та використання ботанічних садів 04.04;
- Для збереження та використання зоологічних парків 04.05;
- Для збереження та використання дендрологічних парків 04.06;
- Для збереження та використання парків-пам'яток садово-паркового мистецтва 04.07;
- Для збереження та використання регіональних ландшафтних парків 04.11;
- Для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини 08.01;
- Для розміщення та експлуатації будівель та споруд об'єктів поштового зв'язку 13.02 *(в частині поштових відділень)*;
- Для розміщення та постійної діяльності Державної служби спеціального зв'язку та захисту інформації України 13.05;
- Для розміщення та постійної діяльності Збройних Сил 15.01;
- Для розміщення та постійної діяльності Національної гвардії 15.02;
- Для розміщення та постійної діяльності Державної прикордонної служби 15.03;
- Для розміщення та постійної діяльності Служби безпеки 15.04;
- Для розміщення та постійної діяльності Державної спеціальної служби транспорту 15.05;
- Для розміщення та постійної діяльності Служби зовнішньої розвідки України 15.06;
- Для розміщення та постійної діяльності інших, створених відповідно до законів, військових формувань 15.07;
- Для розміщення структурних підрозділів апарату МВС, територіальних органів, закладів, установ і підприємств, що належать до сфери управління МВС 15.09;
- Для розміщення та постійної діяльності Національної поліції, її територіальних органів, підприємств, установ та організацій, що належать до сфери управління Національної поліції 15.10;

- Для розміщення структурних підрозділів Міноборони, територіальних органів, закладів, установ і підприємств, що належать до сфери управління Міноборони 15.11

Перелік супутніх видів цільового призначення земельної ділянки:

- Для будівництва та обслуговування будівель громадських та релігійних організацій 03.04;
- Для будівництва та обслуговування будівель закладів культурно-просвітницького обслуговування 03.05;
- Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування 03.08;
- Для розміщення та експлуатації установ/місць виконання покарань 03.18;
- Земельні ділянки загального користування, які використовуються як внутрішньоквартальні проїзди, пішохідні зони 03.20;
- Для збереження та використання пам'яток природи 04.10;
- Земельні ділянки іншого природоохоронного призначення (земельні ділянки, в межах яких є природні об'єкти, що мають особливу наукову цінність, та які надаються для збереження і використання цих об'єктів, проведення наукових досліджень, освітньої та виховної роботи) 05.01;
- Для будівництва та обслуговування об'єктів фізичної культури і спорту 07.02;
- Земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження загального користування 07.08;
- Для розміщення та обслуговування музейних закладів 08.02
- Для культурно-оздоровчих потреб, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей 10.08
- Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі 03.07;
- Для будівництва та обслуговування будівель закладів комунального обслуговування 03.12

- Для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування 03.13 *(в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території);*
- Для розміщення та постійної діяльності Державної служби спеціального зв'язку та захисту інформації України 13.05 *(в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території);*
- Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури (виробництва та розподілення газу, постачання пари та гарячої води, збирання, очищення та розподілення води) 11.04;
- Для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд телекомунікацій 13.01;
- Для розміщення та експлуатації інших технічних засобів зв'язку 13.03;
- Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної енергії 14.02 *(в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж).*

Ділянка II. Площа ділянки 0,0085 га.

Кадастровий номер 0710400000:01:004:0013

Код виду функціонального призначення – 10101.0 (території житлової багатоквартирної забудови).

Існуюче використання.

Цільове призначення, для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (код 03.07). Категорія - землі житлової та громадської забудови.

Проектна функціональна зона 10101.0 (території житлової багатоквартирної забудови) - Код виду функціонального призначення – 10201.0 (території закладів адміністративно-офісної забудови), цільове призначення ділянки - для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку (03.10).

Перелік переважних (основних) видів цільового призначення земельної ділянки:

- Для будівництва та обслуговування будівель органів державної влади та органів місцевого самоврядування 03.01;
- Для будівництва та обслуговування будівель екстериторіальних організацій та органів 03.06;
- Для будівництва та обслуговування будівель кредитно-фінансових установ 03.09;
- Для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку 03.10;
- Для будівництва та обслуговування будівель і споруд закладів науки 03.11;
- Для розміщення та постійної діяльності органів і підрозділів ДСНС 03.14;
- Для розміщення та експлуатації установ/місць виконання покарань 03.18;
- Для збереження та використання біосферних заповідників 04.01;
- Для збереження та використання природних заповідників 04.02;
- Для збереження та використання національних природних парків 04.03;
- Для збереження та використання ботанічних садів 04.04;
- Для збереження та використання зоологічних парків 04.05;
- Для збереження та використання дендрологічних парків 04.06;
- Для збереження та використання парків-пам'яток садово-паркового мистецтва 04.07;
- Для збереження та використання регіональних ландшафтних парків 04.11;
- Для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини 08.01;

- Для розміщення та експлуатації будівель та споруд об'єктів поштового зв'язку 13.02 (в частині поштових відділень);
- Для розміщення та постійної діяльності Державної служби спеціального зв'язку та захисту інформації України 13.05;
- Для розміщення та постійної діяльності Збройних Сил 15.01;
- Для розміщення та постійної діяльності Національної гвардії 15.02;
- Для розміщення та постійної діяльності Державної прикордонної служби 15.03;
- Для розміщення та постійної діяльності Служби безпеки 15.04;
- Для розміщення та постійної діяльності Державної спеціальної служби транспорту 15.05;
- Для розміщення та постійної діяльності Служби зовнішньої розвідки України 15.06;
- Для розміщення та постійної діяльності інших, створених відповідно до законів, військових формувань 15.07;
- Для розміщення структурних підрозділів апарату МВС, територіальних органів, закладів, установ і підприємств, що належать до сфери управління МВС 15.09;
- Для розміщення та постійної діяльності Національної поліції, її територіальних органів, підприємств, установ та організацій, що належать до сфери управління Національної поліції 15.10;
- Для розміщення структурних підрозділів Міноборони, територіальних органів, закладів, установ і підприємств, що належать до сфери управління Міноборони 15.11

Перелік супутніх видів цільового призначення земельної ділянки:

- Для будівництва та обслуговування будівель громадських та релігійних організацій 03.04;
- Для будівництва та обслуговування будівель закладів культурно-просвітницького обслуговування 03.05;

- Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування 03.08;
- Для розміщення та експлуатації установ/місць виконання покарань 03.18;
- Земельні ділянки загального користування, які використовуються як внутрішньоквартальні проїзди, пішохідні зони 03.20;
- Для збереження та використання пам'яток природи 04.10;
- Земельні ділянки іншого природоохоронного призначення (земельні ділянки, в межах яких є природні об'єкти, що мають особливу наукову цінність, та які надаються для збереження і використання цих об'єктів, проведення наукових досліджень, освітньої та виховної роботи) 05.01;
- Для будівництва та обслуговування об'єктів фізичної культури і спорту 07.02;
- Земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження загального користування 07.08;
- Для розміщення та обслуговування музейних закладів 08.02
- Для культурно-оздоровчих потреб, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей 10.08
- Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі 03.07;
- Для будівництва та обслуговування будівель закладів комунального обслуговування 03.12
- Для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування 03.13 *(в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території);*
- Для розміщення та постійної діяльності Державної служби спеціального зв'язку та захисту інформації України 13.05 *(в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території);*
- Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури (виробництва та

розподілення газу, постачання пари та гарячої води, збирання, очищення та розподілення води) 11.04;

- Для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд телекомунікацій 13.01;
- Для розміщення та експлуатації інших технічних засобів зв'язку 13.03;
- Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної енергії 14.02 *(в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)*.

Містобудівні умови та обмеження (пропозиції):

1. Гранично допустима висота будівель – 12 метрів
2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки – 50% (ДБН Б.2.2-12:2019, таблиця 6.2);
3. Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови) - не визначається;
4. Відстань від об'єктів, які проектуються, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови – по червоній лінії та лінії регулювання забудови;
5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги) – відсутні;
6. Мінімально допустимі відстані між об'єктами, які проектуються та існуючими будівлями і спорудами - врахувати протипожежні, санітарні, інші нормовані розриви до навколишніх сусідніх будівель і споруд відповідно до вимог ДБН В1.1-7-2016; ДБН Б.2.2-12:2019 та ДержСанПіН 173-96;
7. Охоронювані зони інженерних комунікацій - згідно додатку И.1 ДБН Б.2.2-12:2019;
8. Вимоги щодо необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами (ДБН А. 2.1-1-2014 «Інженерні вишукування для будівництва») - виконати інженерно-геодезичні вишукування. Склад і обсяги вишукувальних робіт уточнюються вишукувальною організацією за погодженням із замовником;

9. Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою) – виконати повний комплекс необхідних заходів щодо забезпечення інженерного захисту території та улаштування комфортного рівня обслуговування та експлуатації згідно ДБН Б.2.2-12:2019; передбачити мощення пішохідних доріжок, тротуарів, майданчиків бетонною тротуарною плиткою; посилене мощення проїздів та майданчиків; розбивка газонів;
10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку - організацію підходів і під'їздів до об'єктів містобудування ув'язати з пішохідними та транспортними зв'язками прилеглих вулиць і оточуючої забудови; влаштувати під'їзди до будівель мінімальною шириною 4,0 м
11. Вимоги щодо забезпечення місцями для паркування автотранспорту – кількість місць зберігання автотранспорту біля громадських об'єктів та об'єктів комерційного використання – згідно ДБН Б.2.2-12:2019;
12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини – територія розташована в зоні регулювання забудови ЗРЗ-6, в якій проекти нового будівництва чи реконструкції погоджуються місцевим органом збереження культурної спадщини при дотриманні у проектних рішеннях вимог законодавства з охорони культурної спадщини.
13. Особливі вимоги – забезпечити планування території та об'єкту з дотриманням вимог ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд».

14. ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ ТА ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ

14.1. Розміщення житлового фонду.

У межах проектування проектні об'єкти житлового призначення (житлові будинки) не передбачені.

14.2. Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів

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

14.3. Розміщення виробничих об'єктів

Об'єкти виробничого призначення на проєктній території не передбачені.

14.4. Збереження традиційного середовища

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

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

Територія знаходиться в зоні регулювання забудови II категорії з активним ступенем допустимих перетворень визначених науково-проєктною документацією «Історико-архітектурний опорний план м. Ковель Волинської області з визначенням меж і режимів використання історичного ареалу та зон охорони пам'яток», затвердженою наказом Міністерства культури та стратегічних комунікацій України від 21 січня 2025 року № 32 «Про затвердження науково-проєктної документації».

Для зон регулювання забудови II-ої категорії, що встановлені при охоронних зонах пам'яток місцевого значення, діють правила розроблення та погодження проєктної документації та виконання будівельних і земляних робіт:

1. Будівництво, реконструкція, земляні та інші будівельно-монтажні роботи в зоні регулювання забудови II-ї категорії можуть здійснюватися на підставі містобудівних умов та обмежень, виданих місцевим органом з питань містобудування та архітектури у встановленому законодавством порядку з врахуванням

затверджених режимів використання цих зон регулювання забудови та вимог до збереження об'єктів культурної спадщини;

2. При розробленні детальних планів територій, проектів нового будівництва чи реконструкції враховуються висновки місцевого органу охорони культурної спадщини м. Ковеля, рішення Генерального плану м. Ковеля та вимоги державних будівельних норм з планування та забудови територій;

3. Проекти нового будівництва чи реконструкції погоджуються місцевим органом збереження культурної спадщини при дотриманні у проектних рішеннях вимог законодавства з охорони культурної спадщини.

15. ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ

В межах території проектування не передбачене розміщення підприємств та закладів обслуговування населення.

Територія щодо якої здійснюється проектування знаходиться в сформованому кварталі і передбачає реконструкцію об'єкту. В зоні пішохідної доступності розміщений повний комплекс підприємств та закладів повсякденного обслуговування населення (заклади дошкільної освіти, заклади загальної середньої освіти, підприємства торгівлі, підприємства громадського харчування та побутового обслуговування), зупинки громадського транспорту.

16. ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА

16.1. Дорожньо-транспортна інфраструктура.

Вулично-дорожня мережа в зоні розроблення містобудівної документації сформована і не передбачає додаткових містобудівних заходів для зміни поперечного профілю вулиці Театральна.

16.2. Організація громадського транспорту.

Територія має сформовану мережу громадського транспорту і не потребує додаткових проектних рішень.

16.3. Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури.

Пішохідна доступність забезпечується за рахунок мережі профілів проектних доріг та проїздів. Велосипедна інфраструктура не передбачається.

16.4. Організація паркувального простору.

Для забезпечення проектного об'єкту паркувальними місцями проектним рішенням запропоновано облаштування 8 паркувальних місць вздовж вулиці Театральної та на прилеглій території до проектного об'єкта .

17. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ, ТРУБОПРОВІДНИЙ ТРАНСПОРТ ТА ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЇ

17.1. Водопостачання та водовідведення

Детальним планом території передбачено підключення об'єкта до існуючих міських мереж водопостачання та водовідведення, які знаходяться в межах території проектування відповідно до ТУ.

17.2. Електропостачання

Проектом передбачене підключення до існуючих мереж електропостачання згідно ТУ.

17.3. Газопостачання

Газифікація проектного об'єкта не передбачається.

17.4. Теплопостачання

Теплопостачання об'єкта буде здійснюватись від існуючої загальнобудинкової мережі згідно ТУ.

17.5. Трубопровідний транспорт

Проектними рішеннями детального планування території не передбачається влаштування трубопровідного транспорту.

17.6. Телекомунікаційні мережі та об'єкти

Проектними рішеннями детального планування території не передбачається прокладання телекомунікаційних мереж.

18. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ

18.1. Інженерна підготовка і захист території

Територія проектування знаходиться в сформованому кварталі багатоквартирної житлової забудови з вбудованими об'єктами громадського призначення. І не вимагає заходів з інженерного захисту території, інженерної підготовки та вертикального планування. Організація системи дощової каналізації буде вирішуватись шляхом проведення заходів з благоустрою території та скиду дощових та талих вод по мощенню у загальноміську мережу дощової каналізації.

18.2. Благоустрій території

Вільні від забудови та покриття території підлягають озелененню та благоустрою (влаштування освітлення території, декоративного озеленення та ін.).

При проведенні благоустрою території, а зокрема мощення прилеглої території забезпечити дотримання вимог ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення» та передбачити комплекс архітектурно-планувальних, інженерно-технічних і конструктивних заходів для забезпечення доступності будівель і споруд, у яких кожна особа, незалежно від віку, статі, інвалідності, функціональних порушень, може відчувати себе безпечно без сторонньої допомоги.

Перелік елементів благоустрою повинен відповідати вимогам ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій території».

18.3. Використання підземного простору

Освоєння підземного простору проектованої території не передбачається.

18.4. Поводження з відходами

На території міста запроваджене роздільне збирання відходів. Такий спосіб збору відходів дозволяє максимально використовувати відходи як вторинну сировину. В зоні проєктування розміщені майданчики для збору сміття для мешканців та суб'єктів господарювання, які знаходяться у даному районі.

Заходи щодо запобігання або зменшення утворення відходів та екологічно безпечного поведження з ними:

- використовувати запроваджену систему збирання заготівлі та утилізації непридатних до використання транспортних засобів; систему збирання та утилізації електричного та електронного обладнання;

- зберігання та видалення відходів здійснювати відповідно до вимог екологічної безпеки та способами, що забезпечують максимальне використання відходів чи їх передачу іншим споживачам (за винятком захоронення);

- проведення заходів спрямованих на запобігання забрудненню навколишнього природного середовища небезпечними відходами;

- мати ліцензію на здійснення операцій у сфері поведження з небезпечними відходами або передавати їх суб'єктам господарювання, які мають такі ліцензії.

19. РОЗДІЛ «ПЛАН РЕАЛІЗАЦІЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ»

19.1. Перелік проектних рішень містобудівної документації.

Проектними рішеннями розробленої документації передбачається реконструкція приміщення магазину прибудованого до багатоквартирного житлового будинку та зміна його функціонального призначення з житлового на громадське (влаштування медичного центру).

В результаті проведеної роботи визначені існуючі планувальні обмеження, функціональні зони, параметри забудови території та проєктні обмеження, які утворюються за результатами реалізації проєкту і зміни функціонального використання.

Зокрема передбачена часткова зміна існуючої функціональної зони - 10101.0 (території житлової багатоквартирної забудови), на проекту зону функціонального призначення – 10201.0 (території закладів адміністративно-офісної забудови), цільове призначення ділянки - для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку (03.10).

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

На територію проєктування поширюються проєктні рішення генерального плану міста Ковеля.

19.3. Перелік відповідності містобудівної документації.

Розроблений детальний план території відповідає вимогам містобудівної документації вищого рівня.

19.4 Перелік врахованих положень наявних документів стратегічного планування

Враховано Програму економічного і соціального розвитку територіальної громади на 2025 рік.

19.5 Перелік врахованих положень історико-архітектурного опорного плану.

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

Територія знаходиться в зоні регулювання забудови II категорії з активним ступенем допустимих перетворень визначених науково-проєктною

документацією «Історико-архітектурний опорний план м. Ковель Волинської області з визначенням меж і режимів використання історичного ареалу та зон охорони пам'яток», затвердженою наказом Міністерства культури та стратегічних комунікацій України від 21 січня 2025 року № 32 «Про затвердження науково-проектної документації».

19.6 Перелік врахованих матеріалів.

- Генеральний план міста Ковеля Волинської області;
- Схема земельно-господарського устрою;
- Дані державного земельного кадастру

20. ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

20.1. Землевпорядні заходи перспективного використання земель

ОСНОВНІ ПРОЕКТНІ ПОКАЗНИКИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ

Назва показника	Одиниця виміру	Існуючий стан	Значення проектних показників		
			Коротко-строковий період (до 5-ти років)	Середньо-строковий період (6 - 10 років)	Довго-строкова перспектива (понад 10 років)
Територія					
Територія в межах проекту, у тому числі:	га/%	0,0319 га 100%	0,0319 га 100%	0,0319 га	0,0319 га
- житлова забудова, у тому числі:	га/%	-	-	-	-
а) квартали(мікрорайони) садибної забудови	га/%	-	-	-	-
б) квартали (мікрорайони) багатоквартирної забудови (з урахуванням	га/%	0,0319 га 100%	0,0319 га 100%	0,0319 га	0,0319 га

гуртожитків)					
- ділянки установ і підприємств обслуговування (крім підприємств і установ мікрорайонного значення)	га/%				
- зелені насадження (крім зелених насаджень мікрорайонного значення)	га/%				
- вулиці, площі (крім вулиць мікрорайонного значення)	га/%				
Території (ділянки) забудови іншого призначення (ділової, виробничої, комунально-складської, курортної, оздоровчої тощо)	га/%	-			
- інші території	га/%	-	-	-	-
Населення		-	-	-	-
Чисельність населення, всього, у тому числі:	тис. осіб	-	-	-	-
- у садибній забудові	тис. осіб	-	-	-	-
- у багатоквартирній забудові (з урахуванням гуртожитків)	тис. осіб	-	-	-	-
Щільність населення, у тому числі:	осіб/га	-	-	-	-
- у садибній забудові	осіб/га		-	-	-
- у багатоквартирній забудові (з урахуванням гуртожитків)	осіб/га	-	-	-	-
Житловий фонд		-	-	-	-

Житловий фонд, всього, у тому числі:	тис.м ² загальної площі	-	-	-	-
	%				
- садибний	тис. м ² загальної площі, кількість садиб	-	-	-	-
- багатоквартирний	тис. м ² загальної площі, кількість квартир	-	-	-	-
Середня житлова забезпеченість, у тому числі:	м ² /особу	-	-	-	-
- у садибній забудові	м ² /особу	-	-	-	-
- у багатоквартирній збудові (з урахуванням гуртожитків)	м ² /особу	-	-	-	
Вибуття житлового фонду	тис.м ² за- гальної площі, кількість квартир, кількість садиб	-			
Житлове будівництво, всього:	тис.м ² за- гальної площі, кількість квартир, кількість садиб	-	-	-	-
у тому числі за видами:		-	-	-	-
- садибна забудова (одноквартирна збудова)	тис. м ² загальної площі, кількість садиб	-	-	-	-
- багатоквартирна збудова	тис. м ² загальної площі, кількість	-	-	-	-

	квартир				
із неї:		-	-	-	-
- малоповерхов а (1-3 поверхи)	тис. м ² загальної площі, кількість квартир	-	-	-	-
- середньоповерхов а (4-5 поверхів)	тис. м ² загальної площі, кількість квартир	-	-	-	-
- багатоповерхов а (6-9 поверхів)	тис. м ² загальної площі, кількість квартир	-	-	-	-
- підвищеної поверховості (10- 16 поверхів)	тис. м ² загальної площі, кількість квартир	-	-	-	-
- висотна (17 поверхів і вище)	тис. м ² загальної площі, кількість квартир	-	-	-	-
Житлове будівництво за рахунок проведення реконструкції існуючої забудови	тис.м ²	-	-	-	-
Установи та підприємства обслуговування		-	-	-	-
Заклади дошкільної освіти	місць	-	-	-	-
Заклади загальної середньої освіти	учнів	-	-	-	-
Заклади первинної медичної допомоги	відв. за зміну	-	-	-	-

Заклади вторинної та третинної медичної допомоги	ліжок	-	-	-	-
Приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять у житловому кварталі (мікрорайоні)	м ² заг. площі	-	-	-	-
Вулично-дорожня мережа та міський пасажирський транспорт		-	-	-	-
Протяжність вулично-дорожньої мережі, всього (існуюча, будівництво), у тому числі:	км	-	-	-	-
- магістральні вулиці загальноміського значення	км	-	-	-	-
- магістральні вулиці районного значення	км	-	-	-	-
Кількість транспортних розв'язок у різних рівнях	од.	-	-	-	-
Кількість підземних та надземних пішохідних переходів	од.	-	-	-	-
Щільність вулично-дорожньої мережі, всього, у тому числі:	км/км ²	-	-	-	-
- магістральної мережі	км/км ²	-	-	-	-
Протяжність ліній наземного громадського транспорту (по осях вулиць) всього, у тому числі:	км	-	-	-	-
Довжина ліній вуличного громадського транспорту, в тому числі:		-	-	-	-

- Автобус	км	-	-	-	-
- Тролейбус	км	-	-	-	-
- Трамвай	км	-	-	-	-
Довжина ліній позавуличного громадського транспорту, в тому числі:		-	-	-	-
- Спеціально відведені смуги руху маршрутного транспорту	км	-	-	-	-
- Швидкісний трамвай	кількість станцій	-	-	-	
- Метрополітен	кількість станцій	-	-	-	-
- Міська залізниця	кількість станцій	-	-	-	-
Щільність мережі громадського транспорту	км/км ²	-	-	-	-
Щільність велосипедних доріжок	км/км ²	-	-	-	-
Гаражі для постійного зберігання легкових автомобілів	маш.-місць	-	-	-	-
Гаражі для тимчасового зберігання легкових автомобілів	маш.-місць	-	-	-	-
Відкриті автостоянки для постійного (тимчасового) зберігання легкових автомобілів	маш.-місць	5	5	5	5
Інженерне обладнання		-	-	-	-
<i>Водопостачання</i>			-		
Водоспоживання, всього	тис.м ³ /добу				
<i>Каналізація</i>					
Сумарний об'єм стічних вод	тис.м ³ /добу				
<i>Електропостачання</i>					

Споживання сумарне	МВт / місяць				
у тому числі на комунально-побутові послуги	МВт /місяць				
Газопостачання			-		
Витрати газу, всього	млн.м ³ /рік		-		
- у тому числі на комунально- побутові послуги	млн.м ³ /рік		-		
Протяжність газових мереж (будівництво, перекладання)	км		-		
Теплопостачання			-		
Споживання сумарне	Гкал/год		-		
Протяжність мереж (будівництво,перекладання)	км		-		
Інженерна підготовка та благоустрій					
Територія забудови, що потребує заходів з інженерної підготовки з різних причин	га				
	% до тер.				
Протяжність закритих водостоків	км		-		
Охорона навколишнього середовища			-		
Санітарно-захисні зони, всього	га	-	-		
- у тому числі озеленені	га	-	-		