

Повідомлення про оприлюднення містобудівної документації
«Детального плану території розміщення офісного центру на вулиці
Варшавській, 2 в місті Ковелі Волинської області»

З метою врахування громадських інтересів під час розроблення містобудівної документації, проводиться обговорення та розгляд містобудівної документації «Детальний план території розміщення офісного центру на вулиці Варшавській, 2 в місті Ковелі Волинської області».

Містобудівну документацію розроблено з метою уточнення планувальної структури, параметрів забудови земельних ділянок 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 29 липня 2021 року № 10/209 «Про дозвіл на розроблення детального плану території по вул. Варшавській, 2».

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

Основні техніко-економічні показники проекту:

Територія, на яку розроблена містобудівна документація, розміщена в південній частині міста і належить до функціональної зони – територій адміністративних та громадських установ.

Детальним планом території розглядаються дві земельні ділянки загальною площею 0,7904 га, зокрема, ділянка площею 0,13 га (кадастровий номер 0710400000:14:011:0014), яка перебуває у користуванні для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, та ділянка площею 0,6604 га (кадастровий номер 0710400000: 14:011:0012), яка перебуває у приватній власності, для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства. В межах проєктної території заплановане будівництво двох будівель офісних центрів та місця для тимчасового зберігання автомобілів в кількості 150 місць.

Проект складається з текстових та графічних матеріалів.

Графічні матеріали:

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

Текстові матеріали:

пояснювальна записка.

З детальним планом території можна ознайомитись на офіційному сайті Ковельської міської ради www.kowelrada.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 проєкту триватиме до 22 липня 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@kowelrada.gov.ua до 22 липня 2024 року.

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 і 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 проєкту містобудівної документації «Детального плану території розміщення офісного центру на вулиці Варшавській, 2 в місті Ковелі Волинської області» відбудуться 9 липня 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

29.07.2021

м.Ковель

№ 10/209

**Про дозвіл на розроблення детального плану території
по вул. Варшавській, 2**

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 ТОВ «ІДЕЯ», з метою уточнення планувальної структури, функціонального призначення та параметрів забудови земельної ділянки площею 0.13 га (кадастровий номер 0710400000:14:011:0014) по вул. Варшавській, 2, яка надана в оренду для будівництва об'єктів дорожньої інфраструктури, міська рада

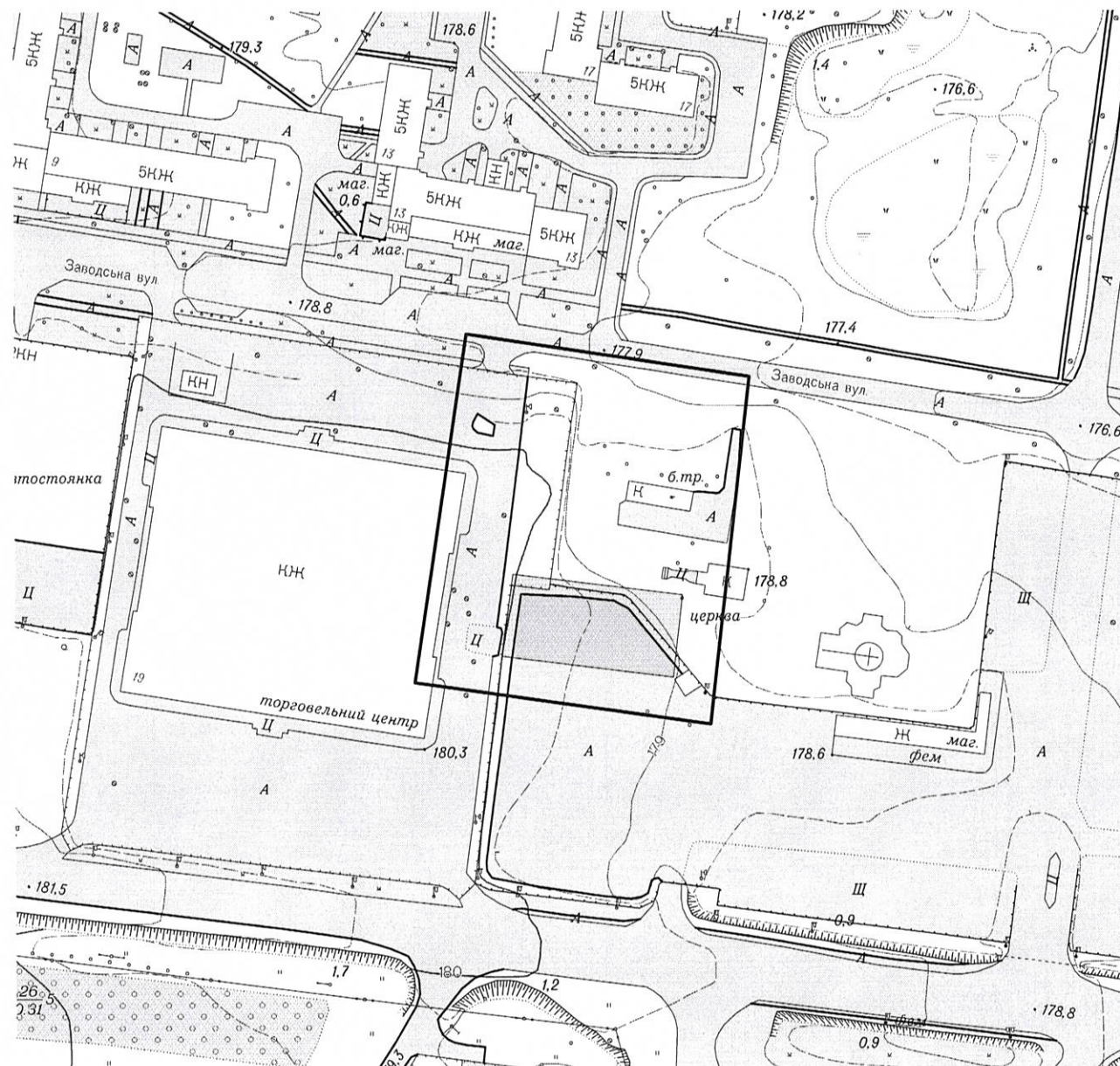
ВИРІШИЛА:

1. Дати дозвіл на розроблення детального плану території розміщення офісного центру по вулиці Варшавській, 2 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 ТОВ «ІДЕЯ» 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).

Секретар ради

Оксана БАГНОВА

M 1 : 2000



Відомість основних комплектів креслень		
Позначення	Найменування	Примітки
007/0122-ДПТ	Детальний план території	

Відомість креслень основного комплексу ДПТ		
Лист	Найменування	Примітки
1	Загальні дані	
2	Схема розташування території у планувальній структурі населеного пункту (району)	
3	План існуючого використання території М 1:500. Опорний план М 1:500. Схема планувальних обмежень М 1:500.	
4	Проектний план М 1:500. План червоних ліній М 1:500.	
5	Схема інженерної підготовки території та вертикального планування М 1:500. Схема організації руху транспорту та пішоходів М 1:500	
6	Деталі дорожнього мощення. Об'єми робіт по благоустрою.	

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.

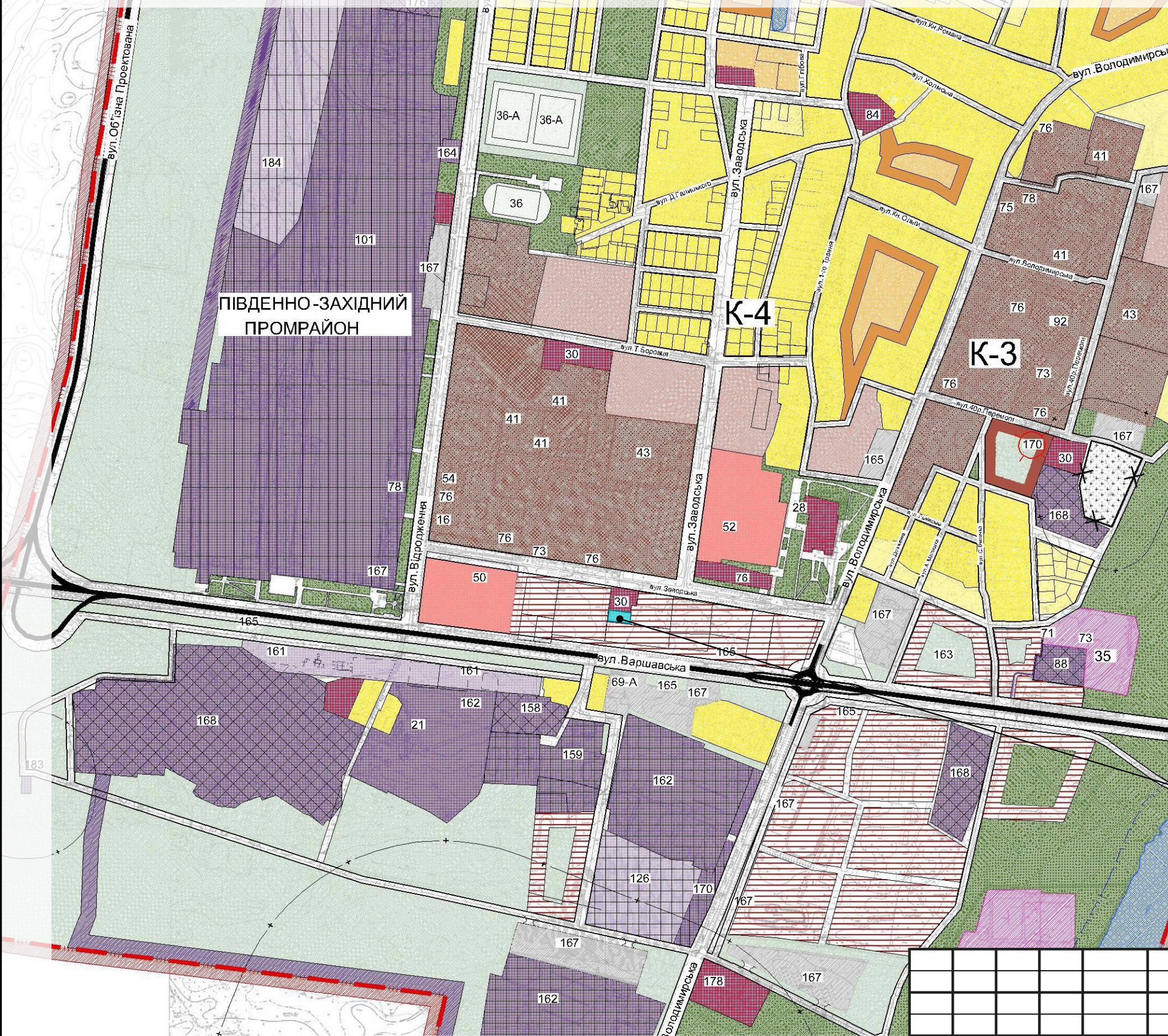
Техніко-економічні показники ДІЛЯНКА I				
№	Найменування	Один. вимір.	Кількість	
			В межах ділянки	За межами ділянки
1	Площа ділянки - розміщення офісного центру №2	га	0,13	
2	Площа забудови	м. кв	800,0	
3	Відсоток забудови	%	61,5	
4	Площа мощення, - ФЕМ мощення проїздів та майданчиків	м. кв	500,0	
5	Відсоток мощення	%	38,5	

Техніко-економічні показники ДІЛЯНКА II				
№	Найменування	Один. вимір.	Кількість	
			В межах ділянки	За межами ділянки
1	Площа ділянки - розміщення офісного центру №1	га	0,6604	
2	Площа забудови, в т.ч. проектна - проектна площа забудови	м. кв	1 530,0 1 250,0	
3	Відсоток забудови	%	23,2	
4	Площа мощення, - посилене асфальтобетонне покриття проїздів та майданчиків	м. кв	4 414,0	
5	Відсоток мощення	%	66,8	
6	Площа озеленення	м. кв	660,0	
7	Відсоток озеленення	%	10,0	

- ЗАГАЛЬНІ ВКАЗІВКИ
- Креслення основного комплексу ДПТ розроблені з використанням матеріалів топографо-геодезичного вишукування М 1:500, виконаного ПП"Ковелькомунпроект" у листопаді 2021 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.
 - Додатково основні техніко-економічні показники див. арк.4.
 - Система висот — Балтійська, координат — СК63.
 - Всі розміри та відмітки дані в метрах.
 - Даний аркуш дивитися разом з аркушами 2-6.

						007/0122-ДПТ					
						Детальний план території					
						розміщення офісного центру по вулиці Варшавській, 2					
						в місті Ковель Волинської області					
Зм.	Кільк	Арк.	№Док.	Підпис	Дата				Стадія	Аркуш	Аркушів
Директор		Дубина							П	1	6
Н.контр.		Коренга									
ГАП		Новосад									
Перевірів		Дубина				Загальні дані			ПП "Ковелькомунпроект"		
Виконав		Горностаєва									

ВИКОПЮВАННЯ З ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНУ МІСТА КОВЕЛЯ М 1:10 000



УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ:

Існуючі	Проектовані	
		АДМІНІСТРАТИВНА МЕЖА МІСТА
		АДМІНІСТРАТИВНІ ТА ГРОМАДСЬКІ УСТАНОВИ, ЇХ ТЕРИТОРІЇ / РЕЗЕРВ
		НАВЧАЛЬНІ ЗАКЛАДИ
		ТЕРИТОРІЯ УСТАНОВ ОХОРОНИ ЗДОРОВ'Я
		ТЕРИТОРІЯ ЖИТЛОВОЇ БАГАТОПОВЕРХОВОЇ ЗАБУДОВИ
		РЕЗЕРВНІ ТЕРИТОРІЇ БАГАТОПОВЕРХОВОЇ ТА МАЛОПОВЕРХОВОЇ ЗАБУДОВИ
		ТЕРИТОРІЯ ЖИТЛОВОЇ МАЛОПОВЕРХОВОЇ ЗАБУДОВИ
		ТЕРИТОРІЯ ЖИТЛОВОЇ УЩІЛЬНЕНОЇ САДИБНОЇ ЗАБУДОВИ
		ТЕРИТОРІЯ ЖИТЛОВОЇ САДИБНОЇ ЗАБУДОВИ
		ТЕРИТОРІЇ, НА ЯКИХ ВЕДЕТЬСЯ САДИБНЕ БУДІВНИЦТВО
		РЕЗЕРВНІ ТЕРИТОРІЇ САДИБНОЇ ЗАБУДОВИ
		ТЕРИТОРІЯ ДАЧНИХ ДІЛЯНОК, ЩО ТРАНСФОРМУЮТЬСЯ ПІД САДИБНУ ЗАБУДОВУ
		ТЕРИТОРІЯ "ДОСТУПНОГО" ЖИТЛА
		БЛОКОВАНА ЗАБУДОВА
		ТЕРИТОРІЇ ЗАКЛАДІВ ВІДПОЧИНКУ ТА ОЗДОРОВЛЕННЯ
		ТЕРИТОРІЇ ПРОМИСЛОВИХ ПІДПРИЄМСТВ
		ТЕРИТОРІЇ СКЛАДІВ, БАЗ, БУДІВЕЛЬНИХ І ТРАНСПОРТНИХ ОРГАНІЗАЦІЙ
		ТЕРИТОРІЇ КОМУНАЛЬНИХ ПІДПРИЄМСТВ

ЕКСПЛІКАЦІЯ			
30	церква	50	професійний ліцей
41	дитяча дошкільна установа	73	магазин
43	загальноосвітня школа	76	магазин

						007/0122-ДПТ		
						Детальний план території		
						розміщення офісного центру по вулиці Варшавській, 2 в місті Ковель Волинської області		
Зм.	Кільк	Арк.	№Док.	Підпис	Дата	Стадія	Аркуш	Аркушів
Директор		Дубина				П	2	6
Н.контр.		Коренга						
ГАП		Новосад						
Перевірів		Дубина						
Виконав		Горностаєва						
Схема розташування території у планувальній структурі населеного пункту (району).						ПП "Ковелькомунпроект"		

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

Експлікація будівель і споруд

№	Найменування	Примітки
1	Ділянка, під будівництво офісного центру - площа ділянки під забудову 0,6604 га	Існуюч.
2	Ділянка, під будівництво офісного центру - площа ділянки під забудову 0,13га	Існуюч.
3	Магазини	Існуюч.
4	Розподільчий пункт електропостачання	Існуюч.
5	Церква	Існуюч.

УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ:

Існуючі	Проектні

Червона лінія

Межа користування земельної ділянки згідно обмірних планів Центру ДЗК

Ділянка, що охоплена ДПТ

Загальна площа земельної ділянки в гектарах (га)

Високовольтний підземний кабель силовиg напруг



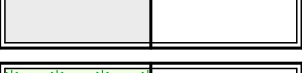
Існуючі будівлі та споруди



Акумуляуюча водойма



Санітарно-захисна зона ЛЕП

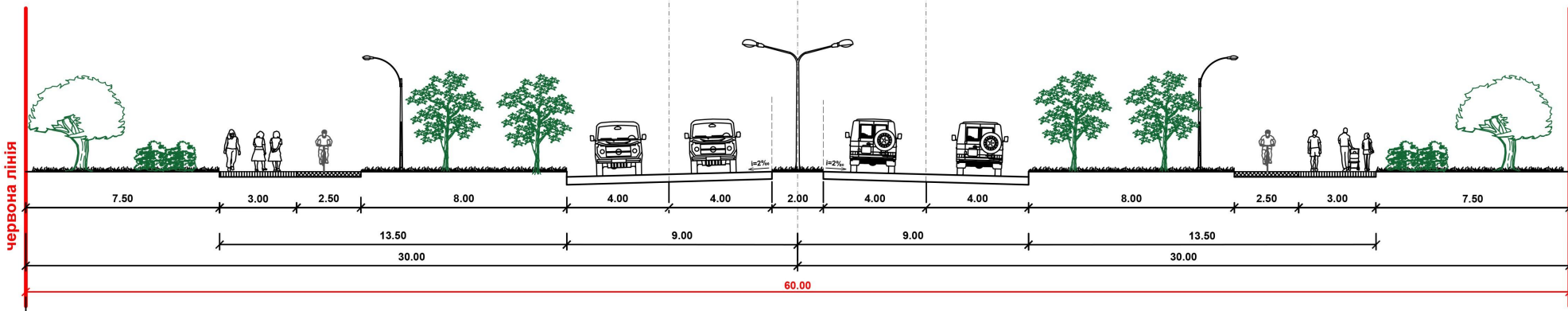


Благоустрій. Асфальтобетонне покриття проїздів

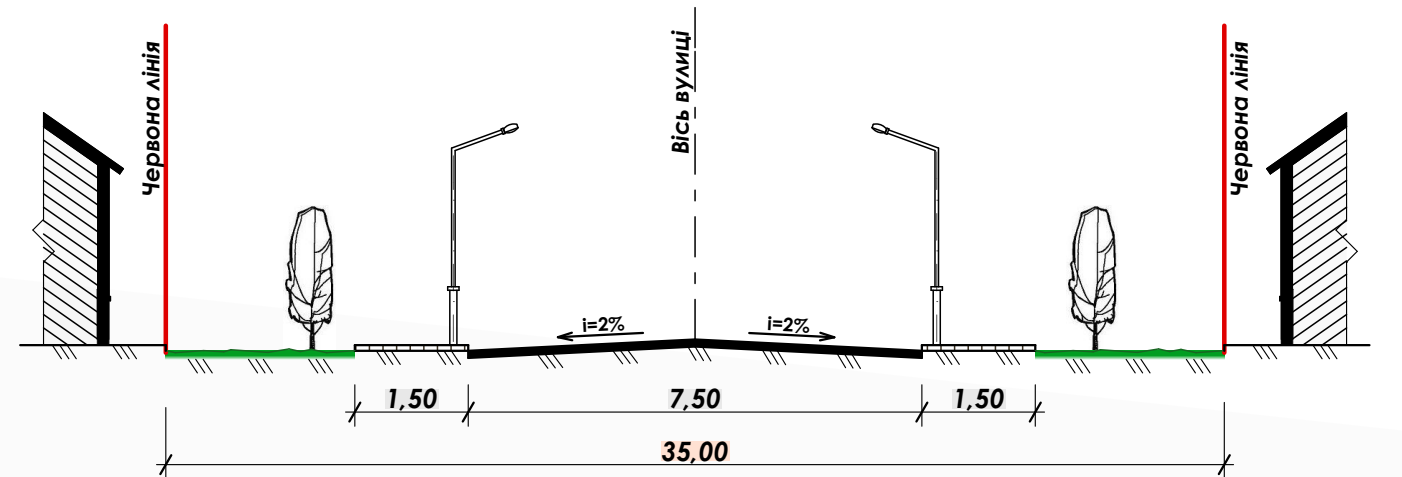


Благоустрій. Озеленення

Поперечний профіль вул. Варшавська



Поперечний профіль (вул. Заводська)



Примітки:

- Всі розміри дані в метрах.
- Даний аркуш дивитись разом з аркушами ДПТ-4,5.
- Деталі дорожнього мощення див. аркуш 6.

007/0122-ДПТ

Детальний план території

розміщення офісного центру по вулиці Варшавській, 2
в місті Ковель Волинської області

Зм.	Кільк	Арк.	№Док	Підпис	Дата
Директор	Дубина				
Н.контр.	Коренга				
ГАП	Новосад				
Перевірив	Дубина				
Виконав	Горностаєва				

План існуючого використання території.

Опорний план. Схема планувальних обмежень М 1:500

Стадія	Аркуш	Аркушів
П	3	6

ПП "Ковелькомунпроект"



Проектний план. План червоних ліній М 1:500

Експлікація будівель і споруд

№	Найменування	Примітки
1	Офісний центр - площа забудови 1 250,0 м ²	Проект. Ділянка №2
2	Офісний центр - площа забудови 800,0 м ²	Проект. Ділянка №1
3	Розподільчий пункт електропостачання	Існуюч.
4	Магазини	Існуюч.
5	Церква	Існуюч.
6	Майданчик для тимчасового зберігання автомобілів (в т.ч. місця для транспортних засобів маломобільних груп населення)	Проект.

УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ:

Існуючі	Проектні

- 1. Бордюр
- 2. Порєбрик
- Червона лінія
- Межа користування земельної ділянки згідно обмірних планів Центру ДЗК
- Ділянка, що охоплена ДПТ
- Загальна площа земельної ділянки в гектарах (га)
- Високовольтний підземний кабель силовиг напруг

- Існуючі будівлі та споруди
- Проектні будівлі та споруди
- Санітарно-захисна зона ЛЕП
- Проектний благоустрій. Мощення бетонною плиткою
- Благоустрій. Асфальтобетонне покриття проїздів
- Проектний благоустрій. Озеленення

Основні техніко-економічні показники ДІЛЯНКА I (по генплану):

- 1. Загальна площа території охоплена ДПТ – для розміщення офісного центру по вул. Варшавській, 2 у місті Ковель Волинської області 0,13 га - 100%
- 2. Загальна площа забудови, в межах ДПТ 800,0 м. кв - 61,5 %
№2. Офісний центр, площа забудови 800,0 м. кв.
- 3. Загальна площа мощення, в межах ДПТ 500,0 м. кв. - 38,5 %
мощення ФЕМ проїздів та майданчиків

Основні техніко-економічні показники ДІЛЯНКА II (по генплану):

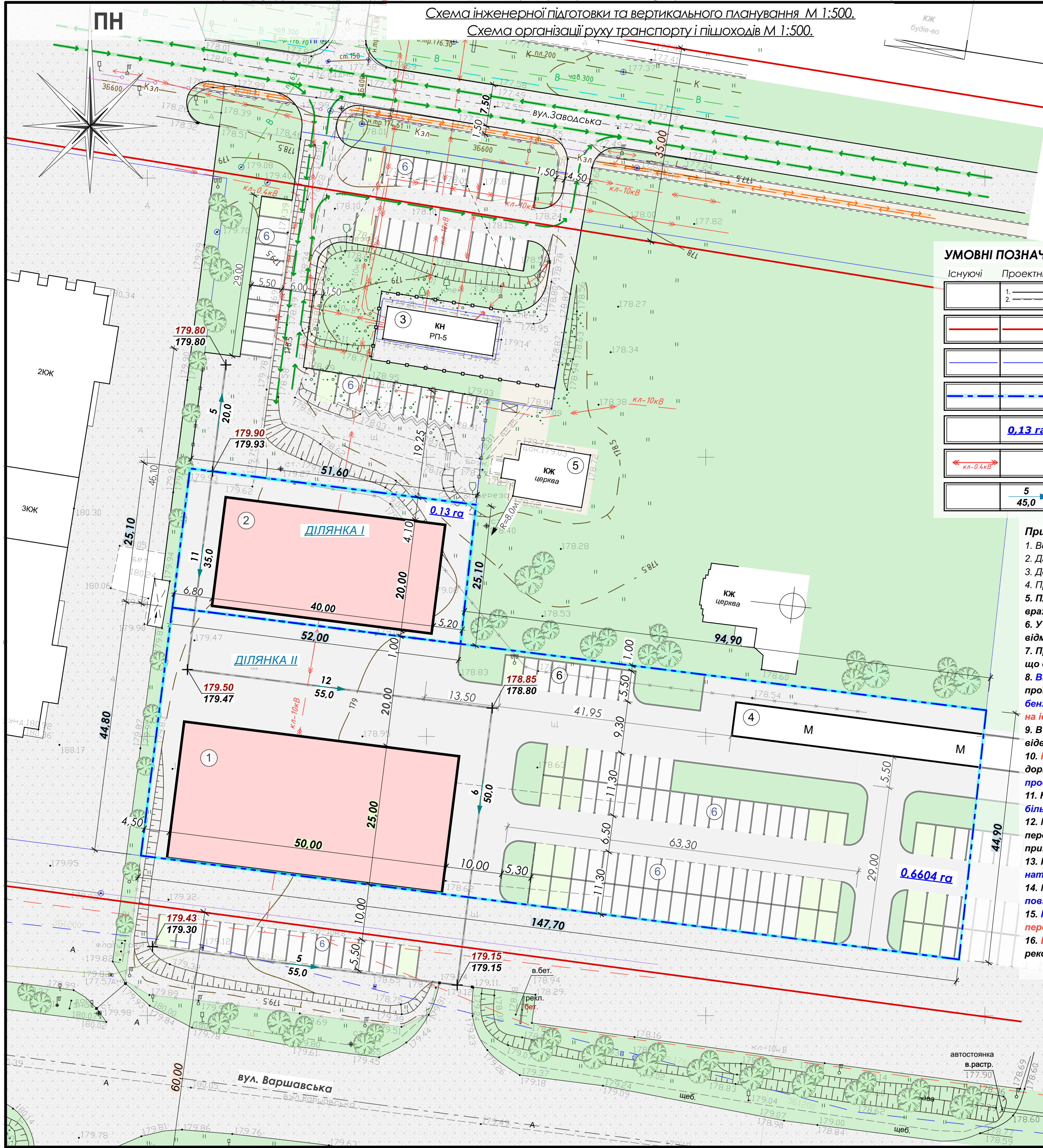
- 1. Загальна площа території охоплена ДПТ – для розміщення офісного центру по вул. Варшавській, 2 у місті Ковель Волинської області 0,6604 га - 100%
- 2. Загальна площа забудови, в межах ДПТ 1 530,0 м. кв - 23,2 %
№1. Офісний центр, площа забудови (проектна) 1 250,0 м. кв.
- 3. Загальна площа мощення, в межах ДПТ 4 414,0 м. кв. - 66,8 %
посилене асфальтобетонне покриття проїздів та майданчиків
- 4. Загальна площа озеленення, в межах ДПТ 660,0 м. кв. - 10,0 %

Основні техніко-економічні показники (об'єкту):

- Загальна площа території земельних ділянок, 0,7904 га (згідно завдання на проектування та ДБН В.2.2-23:2009);
- 1. Площа забудови (загальна) 2 330,0 м. кв.
(згідно завдання на проектування та ДБН В.2.2-23:2009);
Площа забудови (проектна) 2 050,0 м. кв.
(згідно завдання на проектування та ДБН В.2.2-23:2009);
- 2. Максимальна поверховість 2 (два) поверхи,
(згідно завдання на проектування та ДБН В.2.2-23:2009), умовною висотою до 12,0 м;
- 3. Розрахункова кількість працюючих осіб до 20-ти працівників,
(згідно завдання на проектування та ДБН В.2.2-23:2009);
Розрахункова кількість машиномісць від 10-ти автомобілів,
(згідно ДБН В.2.2-12:2012, п. 10.8.10, табл. 10.7, п/п. 2;4;8);
- на 1 000 м.кв торгової площі 20 машиномісць;
- для офісних приміщень, площею більше 100 м.кв. - 10 машиномісць.

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

007/0122-ДПТ					
Детальний план території					
розміщення офісного центру по вулиці Варшавській, 2 в місті Ковель Волинської області					
Зм.	Кільк	Арк.	№Док	Підпис	Дата
Директор	Дубина				
Н.контр.	Коренга				
ГАП	Новосад				
Перевірив	Дубина				
Виконав	Горностаєва				
Проектний план. План червоних ліній М 1:500				Стадія	Аркуш
				П	4
				Аркуші	6
				ПП "Ковелькомунпроект"	



Експлікація будівель і споруд		
№	Найменування	Примітки
1	Офісний центр - площа забудови 1 250,0 м ²	Проект. Ділянка №2
2	Офісний центр - площа забудови 800,0 м ²	Проект. Ділянка №1
3	Розподільчий пункт електропостачання	Існуюч.
4	Магазини	Існуюч.
5	Церква	Існуюч.
6	Майданчик для тимчасового зберігання автомобілів (в т.ч. місця для транспортних засобів маломобільних груп населення)	Проект.

УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ:

Існуючі	Проектні
	1.
	2.
	0,13 га
	5 45,0

- Бордюр
- Поребрик
- Червона лінія
- Межа користування земельної ділянки згідно обмірних планів Центру ДЗК
- Ділянка, що охоплена ДПТ
- Загальна площа земельної ділянки в гектарах (га)
- Високовольтний підземний кабель силовиг напруг
- Ухил в промілях. Напрямок ухилу. Віддаль в метрах

- Існуючі будівлі та споруди
- Проектні будівлі та споруди
- Проектний благоустрій. Мощення бетонною плиткою
- Благоустрій. Асфальтобетонне покриття проїздів
- Проектний благоустрій. Озеленення
- Напрямок руху транспорту. Напрямок руху пішоходів
- Відповідна, проектна позначка (чисельник), існуюча (знаменник) від р.з.

Примітки:

- Всі розміри дані в метрах.
- Даний аркуш дивитись разом з аркушами ДПТ-3,4.
- Деталі дорожнього мощення див. аркуш 6.
- Профіль вул. Заводська, Профіль вул. Варшавська, 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 проводити до відмітки низу конструкції мощення.
- При розплануванні ділянки під газон, ґрунт не досипати до проектної відмітки на глибину рослинного шару, що становить 0,15 м.
- Відвід поверхневих вод здійснюється організовано: від стін будівель по вимощенню, на майданчики та проїзди, по існуючих вулицях: Заводська (15,0 м), Варшавська (60,0 м) у зливоприймачі з подальшим очищенням бензомасловловлювачами - на існуючі очисні споруди поверхневих стоків міста.
- В понижених 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 5). 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.
- На односмугових проїздах передбачити роз'їзні майданчики завширшки 6,0 м і завдовжки 15,0 м на відстані не більше 75,0 м один від одного.
- Мінімальний радіус кривих у плані вулиць та проїздів - 30,0 м. Мінімальний радіус примикань до вулиць, перехресть - 6,0 м. Проїзди з одностороннім рухом транспорту прийняті шириною - 6,0 м. Мінімальний радіус примикань проїздів на території об'єкту містобудування - 3,0 м.
- Розпланування проводити: від існуючих будівель і споруд; огорож (меж) земельних ділянок, винисення в натуру, згідно документації із землеустрою; опор (стовпів) повітряних ЛЕП.
- 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.

Зм.	Кільк	Арк.	№ док	Підпис	Дата
Директор	Дубина				
Н.контр.	Коренга				
ГАП	Новосад				
Перевірив	Дубина				
Виконав	Горностаєва				

007/0122-ДПТ		
Детальний план території		
розміщення офісного центру по вулиці Варшавській, 2 в місті Ковель Волинської області		
Схема інженерної підготовки території та вертикального планування М 1:500.	Схема організації руху транспорту і пішоходів М 1:500.	
Стадія	Аркуш	Аркушів
П	5	6
ПП "Ковелькомунпроект"		

Відомість малих форм архітектури

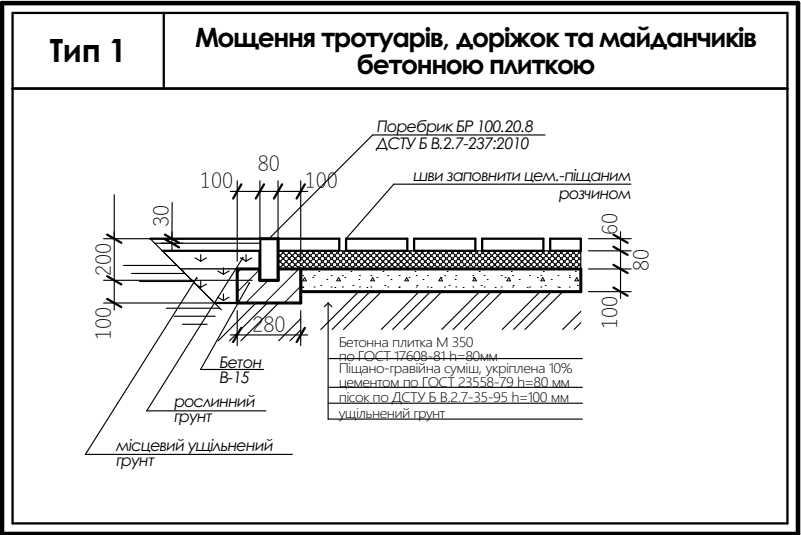
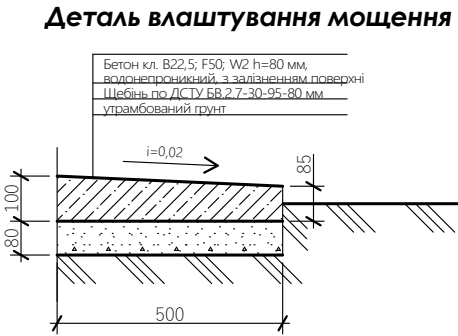
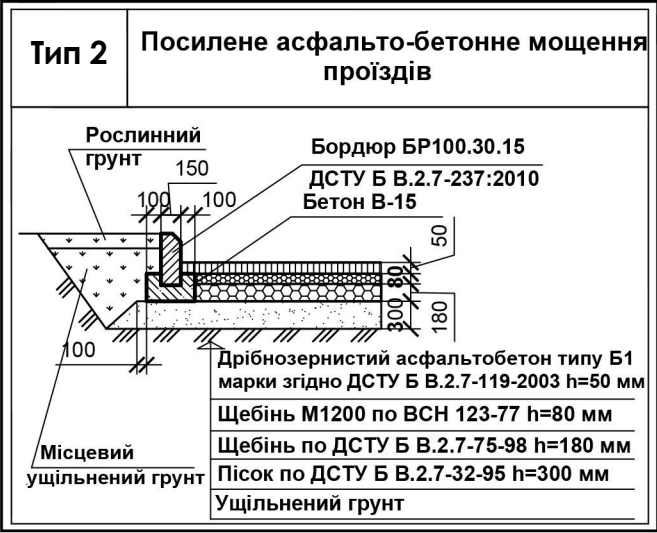
Номер по плану	Умовне зображення	Найменування	Кількість	Позначення типового проекту

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	500,0	Поребрик М 350 БР 100-20-8 ДСТУ Б В.2.7.-237:2010	—
				—
Тип -2	Ущільнене асфальтобетонне покриття проїздів та майданчиків	4 414,0	Поребрик М 350 БР 100-20-8 ДСТУ Б В.2.7.-237:2010	



						007/0122-ДПТ			
						Детальний план території			
						розміщення офісного центру по вулиці Варшавській, 2 в місті Ковель Волинської області			
Зм.	Кільк	Арк.	№Док.	Підпис	Дата				
Директор		Дубина							Стадія
Н.контр.		Коренга							Аркуш
ГАП		Новосад							Аркушів
Перевірів		Дубина				Деталі дорожнього мощення. Об'єми робіт по благоустрою.			ПП "Ковелькомунпроект"
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

						007/0122 - 3	Арк. 1
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

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 розміщення офісного центру по вулиці Варшавській, 2 в місті Ковелі 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 розміщення офісного центру по вулиці Варшавській, 2 в місті Ковелі 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:

						007 / 0122 - 3			
						<u>Детальний план території</u> розміщення офісного центру по вулиці Варшавській, 2 в місті Ковелі Волинської області			
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		Стадія	Аркуш	Аркушів
Директор		Дубина							
Н.контр		Коренга					П	2	20
ГАП		Новосад							
Перевірів		Дубина				Пояснювальна записка	ПП “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 офісного центру по вулиці Варшавській, 2 в місті Ковелі Волинської області розроблено на замовлення Ковельської міської ради Волинської ради згідно рішення від 29 липня 2021р. № 10/209 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. Експлуатаційний водоносний горизонт залягає на глибині понад 1300 м.

						007/0122 - 3	Арк. 3
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

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 піщовики 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. Опادي: 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 ремісничє 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 центром в м. Ковелі. В 1940 р. в місті нараховувалось 36,0 тис. людей.

						007/0122 - 3	Арк. 4
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

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 сільгосподарських 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 розширення власної земельної ділянки для будівництва об’єктів дорожньої інфраструктури, так і у приватній власності для будівництва об’єктів дорожньої інфраструктури, що знаходиться по вулиці Варшавській, 2 в м.Ковелі Волинської області.

Згідно плану топографо-геодезичного вишукування М 1:500, виконаного ПП «Ковелькомунпроект» у листопаді 2021 року, **земельні ділянки обмежені:**

з півночі – землі резерву ковельської міської ради; землі загального користування – існуюча вулиця Заводська, проїзд у червоних лініях 35,0 м;

з півдня – землі приватного користування для будівництва об’єктів дорожньої інфраструктури; землі загального користування – вулиця Варшавська (автошлях Е373), проїзд у червоних лініях 60,0 м;

із заходу – землі приватного користування для будівництва та обслуговування будівель торгівлі;

та сходу – землі комунальної власності для будівництва та обслуговування будівель громадських та релігійних організацій.

						007/0122 - 3	Арк. 5
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

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

- рішення Ковельської міської ради Волинської області, №10/209 від 29.07.2021 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 листопаді 2021 року.

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

Земельні ділянки загальною площею – 0,7904 га на яку розробляється детальний план території знаходиться в південно-західному районі міста Ковель по вул. Варшавській, 2.

Територія для розміщення офісного приміщення сформована територіями об'єктів дорожньої інфраструктури.

На суміжних з вибраною територією ділянках розташовані капітальні цегляні нежитлові будівлі громадського призначення поверховістю в 1-2 поверхи збудовані протягом останніх 10 років, згідно топографо-геодезичної зйомки М 1:500, виконаної ПП "Ковелькомунпроект" у листопаді 2021 року.

5.2. Використання території.

Вибрана ділянка, що охоплена детальним планом території складається з **двох проектних земельних ділянок**. *Загальна площа проектних ділянок – 0,7904 га.*

Ділянка I перебуває у комунальній власності:

кадастрові номери ділянок:

– 0710400000:14:011:0014 **(0,13 га)**

цільове призначення: 03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі;

використання: для розширення власної земельної ділянки для будівництва об'єктів дорожньої інфраструктури.

Загальна площа земельної ділянки – 0,13 га, Ділянка I

Площа проектної забудови – 800,0 м².

						007/0122 - 3	Арк. 6
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

Площа території мощення, яка підлягає благоустрою (в межах ДПТ) –500,0 м².
Проектом передбачається нове будівництво офісного центру №2 по вулиці Варшавській, 2 в місті Ковель Волинської області.

Ділянка II перебуває у приватній власності:

– 0710400000:14:011:0012 **(0,6604 га)**

цільове призначення: для будівництва об'єктів дорожньої інфраструктури;

використання: J.12.04 для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства.

Загальна площа земельної ділянки – 0,6604 га, Ділянка II

Загальна площа забудови (в т.ч. проектної) – 1 530,0 м².

Площа проектної забудови – 1 250,0 м².

Площа території мощення, яка підлягає благоустрою (в межах ДПТ)

– 4 414,0 м².

Проектом передбачається нове будівництво офісного центру №1 по вулиці Варшавській, 2 в місті Ковель Волинської області.

5.3. Характеристика існуючих будівель.

Територія під будівництво є вільною від забудови.

Вибрана територія межує з наступною існуючою забудовою:

-існуюча нежитлова забудова (торгові комплекси, будівлі громадських та релігійних організацій) поверховістю в 1-2 поверхи.

5.4. Характеристика об'єктів культурної спадщини.

На території опрацювання ДПТ об'єкти культурної спадщини відсутні.

5.5. Характеристика інженерного обладнання.

Згідно топографічних вишукувань М 1:500, виконаних ПП «Ковелькомунпроект» на даній території та прилеглих вулицях розташовані лінії електропередач потужністю 0,4кВ (повітряні ЛЕП), 10,0кВ (підземні ЛЕП) та лінії зв'язку. Інші інженерні мережі відсутні.

5.6. Характеристика транспорту.

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

- вул. Заводська – із північної сторони ділянки та проектний проїзд – із північної сторони ділянки;

Громадський транспорт представлений автобусами (маршрутними таксі), що проходять по вулицях Заводській та Варшавській.

						007/0122 - 3	Арк. 7
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

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.

Цінні зелені насадження на проектних ділянках ДПТ відсутні.

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 – 35,0 м (вул. Заводська); 60,0 м (вул. Варшавська);
- санітарно-захисна зона від ЛЕП потужністю 0,4 кВ – 2,0 м.

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

За функціональним регламентом територія призначена для нового будівництва офісного центру по вулиці Варшавській, 2 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;
- побажаннях та вимогах замовника - визначених у завданні на проектування та у ході робочих нарад під час роботи над проектом.

7. ХАРАКТЕРИСТИКА ВИДІВ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ

До детального плану території було подано пропозицію про проведення розрахунків та визначення допустимих параметрів забудови земельної ділянки по вул. Варшавській, 2 для нового будівництва офісних центрів а використання

						007/0122 - 3	Арк. 8
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

інших територій не передбачено.

Поверховість забудови передбачена наступна:

-офісний центр – 2 поверхи (до 10 м).

8. ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВСТАНОВЛЕННЯ РЕЖИМУ ВИКОРИСТАННЯ 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 нового будівництва офісного центру по вулиці Варшавській, 2 в місті Ковель Волинської області, запроєктовано 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 – два поверхи ;
- 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 – посилене асфальтобетонне покриття.

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 вискоєфективні енергозберігаючі технології та матеріали, зокрема огорожуючи конструкції з мінімальним коефіцієнтом теплопровідності, сучасні альтернативні джерела енергії, інженерне обладнання з високим коефіцієнтом корисної дії, тощо.

						007/0122 - 3	Арк. 9
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

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

Вибрана територія може використовуватися для *нового будівництва офісного центру по вулиці Варшавській, 2* в місті Ковелі.

Містобудівні умови та обмеження.

1. Гранична висота будівель складає +12,00 м.

Максимальна поверховість приміщень – два поверхи.

(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 проїзду – 6,0 м.

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 нового будівництва офісного центру по вулиці Варшавській, 2 в місті Ковель Волинської області: – 0,7904 га.

10. ОСНОВНІ ПРИНЦИПИ ПЛАНУВАЛЬНО-ПРОСТОРОВОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ ТЕРИТОРІЇ

Детальним планом території проектна площа земельних ділянок – 0,7904 га передбачена для нового будівництва офісного центру по вулиці Варшавській, 2 в місті Ковелі Волинської області.

Під`їзд до ділянок здійснюється:

із північної сторони – проектний проїзд з вулиці Заводської;

із південної сторони – існуючий проїзд з вулиці Варшавської.

						007/0122 - 3	Арк. 10
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

Площа забудови ділянок (в т.ч. проектної забудови) – 2 330,0 м².

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

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

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 проектного проїзду – (забезпечити встановлену даним детальним планом території ширину *проїзду* – 6,0 м) та вулиці Заводська – *проїзд в червоних лініях* – 35,0 м. Проектом передбачено влаштування тимчасових автостоянок та проїздів, що знаходяться за межами ДПТ. Зупинки громадського транспорту знаходяться в радіусі пішохідної доступності від території проектування.

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

Рух по проектній 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 офісного центру по вулиці Варшавській, 2* в місті Ковель, на

						007/0122 - 3	Арк. 11
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

території загальною площею – 0,7904 га.

Водопостачення та каналізація – від мереж міста згідно ТУ.

Опалення – індивідуальне з вибором джерела енергії (природний газ, тверде паливо, електроенергія, альтернативні джерела) в залежності від побажань замовників та наявності даних джерел енергії.

Газопостачання – від існуючих вуличних мереж міста в залежності від узгоджених технічних умов.

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 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 сміттєві 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:

						007/0122 - 3	Арк. 12
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

-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 підготовки території за основу було прийнято відмітки існуючої дороги з твердим покриттям.

Рельєф ділянки рівнинний. Абсолютні відмітки рельєфу змінюються в межах від 178,00м до 180,00 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.

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 офісного центру передбачено комплексний благоустрій території, зокрема: благоустрій проїздів та автостоянок розташованих як на проектній так і прилеглих територіях.

Територія проектування повинна бути з належним благоустроєм та освітленням. Мощення вулиць і проїздів посилене асфальтобетонне покриття, 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

						007/0122 - 3	Арк. 13
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

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 ;

- 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

						007/0122 - 3	Арк. 14
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

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.

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 Закон 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 розміщення офісного центру по вулиці Варшавській, 2 в місті Ковелі 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 будівництва офісних центрів по вул. Варшавській, 2 на земельній ділянці площею 0,7904 га.

II черга – проведення комплексного благоустрою території.

						007/0122 - 3	Арк. 15
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

19. ПЕРЕЛІК ВИХІДНИХ ДАНИХ

При розробленні ДПТ використані наступні матеріали:

- викопіювання 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, №10/209 від 29 липня 2021 року;
- завдання на розроблення детального плану території.

20. ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ

Загальні ТЕП Ділянка I (офісний центр №2)

№ п/п	Назва показника	Оди. вим.	Кількість
1.	Площа земельної ділянки для розміщення офісного центру по вулиці Варшавській, 2 в місті Ковель Волинської області	га	0,13
2.	Площа забудови	м ²	800,0
3.	Відсоток забудови	%	61,5
4.	Площа мощення, у тому числі: - мощення тротуарів і доріжок бетонною плиткою (в межах ДПТ)	м.кв.	500,0
5.	Відсоток мощення	%	38,5
	-мощення тротуарів і доріжок бетонною плиткою	I	-

Загальні ТЕП Ділянка II (офісний центр №1)

№ п/п	Назва показника	Оди. вим.	Кількість
1.	Площа земельної ділянки для розміщення офісного центру по вулиці Варшавській, 2 в місті Ковель Волинської області	га	0,7904
2.	Площа забудови, (в т.ч. проектної) - площа проектної забудови	м ²	1 530,0 1 250,0
3.	Відсоток забудови	%	23,2
4.	Площа мощення, у тому числі: - посилене асфальтобетонне покриття доріжок та майданчиків (в межах ДПТ)	м.кв.	4 414,0
5.	Відсоток мощення	%	66,8
	-мощення тротуарів і доріжок бетонною плиткою	I	-

						007/0122 - 3	Арк. 16
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

6.	Площа озеленення	м ²	660,0
7.	Відсоток озеленення	%	10,0

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.

						007/0122 - 3	Арк. 17
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		