

ФОП Тимошук Богдан Павлович

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

розміщення торгово-офісної будівлі на вулиці Варшавській, 39
в місті Ковелі Волинської області

КОВЕЛЬ – 2025

ФОП Тимошук Богдан Павлович

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

розміщення торгово-офісної будівлі на вулиці Варшавській, 39
в місті Ковелі Волинської області

Замовник:

Відділ містобудування та
архітектури виконавчого комітету
Ковельської міської ради

ФОП

Б.П.Тимошук

Головний архітектор проєкту

Б.П.Тимошук



КОВЕЛЬ – 2025

Зміст проєкту		
Позначення	Найменування	Примітка (стор.)
Частина I	Пояснювальна записка	
Частина II	Вихідні дані	
1.	Рішення Ковельської міської ради Волинської області від 24.10.2024 року, № 55/21 «Про дозвіл на розроблення детального плану території розміщення торгово-офісної будівлі на вулиці Варшавській, 39 в місті Ковелі »	
2.	Лист замовлення відділу містобудування та архітектури виконавчого комітету Ковельської міської ради	
3.	Завдання на розроблення детального плану території.	
Частина III	Креслення	
ГП-1	Загальні дані.	
ГП-2	Схема розташування земельної ділянки у планувальній структурі населеного пункту М 1:10 000	
ГП-3	План існуючого використання території та схема та схема існуючих обмежень у використанні земель. 1:1000	
ГП-4	Проектний план та схема проектних обмежень у використанні земель. М 1:1000	
ГП-5	План функціонального зонування території. М 1:1000	
ГП-6	Схема транспортної мобільності та інфраструктури. М 1:1000	
ГП-7	Схема інженерного забезпечення території . М 1:1000	
ГП-8	Схема інженерної підготовки, благоустрою території та вертикального планування М 1:1000	
ГП-9	Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту М 1:1000	

Гарантійний запис ГАПа

Детальний план території розміщення торгово-офісної будівлі на вулиці Варшавській, 39 в місті Ковелі Волинської області розроблений у відповідності з вимогами екологічних, санітарно-гігієнічних, протипожежних та інших діючих норм і правил, забезпечують безпечну для життя і здоров'я людей експлуатацію об'єкта при дотриманні заходів, що передбачені містобудівною документацією.

Проект розроблений на підставі: **кваліфікаційного сертифікату** відповідального виконавця окремих видів робіт (послуг), пов'язаних розробленням містобудівної документації, **серія АА №004937**, виданого 31 грудня 2021 року Атестаційною архітектурно-будівельною комісією, рішення №12-12-2021 від 29 грудня 2021 р.

Головний архітектор проекту

Б.П.Тимошук

Розроблена містобудівна документація є інтелектуальною власністю ФОП Тимошук Б.П. і може використовуватись лише для даного об'єкту.

В розробці та перевірці проекту приймали участь:

ГАП:



Б.П.Тимошук

Топографічні роботи по складанню топографічного плану виконані інженером геодезистом Б.П. Тимошуком у квітні 2025 року.

						/2025 - ПЗ	Арк..
Зм.	Кільк	Арк.	№Док.	Підпис	Дата		



НАЦІОНАЛЬНА СПІЛКА АРХІТЕКТОРІВ УКРАЇНИ
АТЕСТАЦІЙНА АРХІТЕКТУРНО-БУДІВЕЛЬНА КОМІСІЯ

Серія АА

№ 004937

КВАЛІФІКАЦІЙНИЙ СЕРТИФІКАТ
відповідального виконавця окремих видів робіт (послуг),
пов'язаних зі створенням об'єктів архітектури

архітектор

(найменування професії)

Виданий про те, що

Тимошук Богдан Павлович

(прізвище, ім'я, по батькові)

пройшов(ла) професійну атестацію, що підтверджує його (її) відповідність кваліфікаційним вимогам у сфері діяльності, пов'язаної із створенням об'єктів архітектури, професійну спеціалізацію, необхідний рівень кваліфікації і знань.

Категорія: **архітектор**

Кваліфікаційний сертифікат видано згідно з рішенням Атестаційної архітектурно-будівельної комісії (далі - Комісія) від **"29" грудня 2021р.** № **12-12-2021**

(рішенням _____ секції Комісії
від _____ № _____, затвердженим президією
Комісії _____).

Зареєстрований у реєстрі атестованих осіб **30 грудня 2021** року
за № **4937**.

Роботи (послуги), пов'язані із створенням об'єктів архітектури, спроможність виконання яких визначено кваліфікаційним сертифікатом: _____

Розроблення містобудівної документації

Дата видачі **31 грудня 2021** року

Голова (заступник голови) Атестаційної
архітектурно-будівельної комісії

(підпис)

Чижевський Олександр Павлович

(прізвище, ім'я, по батькові)



**Перелік нормативних документів,
на основі яких розроблена проектна документація**

ДБН Б.1.1-14:2021	Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні.
ДБН Б.2.2-12:2019	Планування і забудова територій.
Держ СанПіН 173-96	Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів.
ДБН В.2.2-23:2009	Підприємства торгівлі
ДБН В.2.2-15-2019	Житлові будинки. Основні положення.
ДБН В.2.2-9:2018	Громадські будинки та споруди. Основні положення
ДБН В.2.3-5:2018	Вулиці та дороги населених пунктів
ДБН В.2.3-4:2015	Автомобільні дороги. Частина І. Проектування Частина ІІ. Будівництво

						Пояснювальна записка	Аркуш
з	Кіл	Арк	№ док	Підпис	Дата		

ЧАСТИНА І. ВИХІДНІ ДАНІ

							Арк.
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

ПОГОДЖЕНО:

ФОП Тимошук Б.П.

(Посада керівника організації-виконавця)

(Б. П. Тимошук)

« 19 » 06 2025 р.
(Підпис)
БОГДАН ПАВЛЮК
ІДЕНТИФІКАЦІЙНИЙ КОД
3179518153
КОВЕЛЬСЬКА МІСЬКА РАДА
КОВЕЛЬСЬКА ОБЛАСТЬ, КОВЕЛЬСЬКИЙ РАЙОН, С. КОВЕЛЬ

ЗАТВЕРДЖЕНО:

Ковельський міський голова

(Посада виконавчого органу сільської, селищної, міської ради)

(Л. Л. Чайка)

« 19 » 06 2025 р.
(Підпис)
КОВЕЛЬСЬКА МІСЬКА РАДА
КОВЕЛЬСЬКА ОБЛАСТЬ
ІДЕНТИФІКАЦІЙНИЙ КОД
21735504

ПОГОДЖЕНО:

Начальник відділу містобудування та архітектури виконавчого комітету

Ковельської міської ради

(Посада керівника уповноваженого органу з питань містобудування та архітектури)

(Л. Л. Мурай)

« 19 » 06 2025 р.
(Підпис)
КОВЕЛЬСЬКА МІСЬКА РАДА
КОВЕЛЬСЬКА ОБЛАСТЬ
ІДЕНТИФІКАЦІЙНИЙ КОД
21735504

ЗАВДАННЯ

**на розроблення проектної містобудівної документації
розміщення торгово-офісної будівлі на вулиці Варшавській, 39
в місті Ковелі Волинської області
(повна назва містобудівної документації)**

№ з/п	Розділи завдання	Зміст розділів завдання
1	2	3
1	Вид містобудівної документації	Детальний план території (ДПТ)
2.	Підстава для проектування	Рішення Ковельської міської ради Волинської області «Про дозвіл на розроблення детального плану території розміщення торгово-офісної будівлі на вулиці Варшавській, 39 в місті Ковелі» від 24.10.2024 року, № 55/21 та лист замовлення відділу містобудування та архітектури виконавчого комітету Ковельської міської ради
3.	Замовник розроблення містобудівної документації	Відділ містобудування та архітектури виконавчого комітету Ковельської міської ради
4.	Строк розроблення, внесення змін до містобудівної документації, а також роки реалізації короткострокового, середньострокового періодів та довгострокової перспективи з урахуванням тривалості всіх погоджувальних процедур	Строк розроблення містобудівної документації - визначається календарним планом. Терміни розроблення ДПТ можуть коригуватися. Тривалість погоджувальних процедур визначається відповідно до діючого законодавства. Роки реалізації короткострокового періоду: 2024 - 2029 р.р. – до 5-ти років. Роки реалізації середньострокового періоду: 2030 - 2034 р.р. – 6 - 10 років. Роки реалізації довгострокової перспективи: 2035 – до завершення довгострокової

		перспективи – понад 10 років
5.	Назва території та площа (га) розроблення містобудівної документації	Визначена проектом територія належить до зони громадської забудови обмежена вулицями Вальсроде, Самійла Величка, Варшавською, територіями садибної забудови, озелениними територіями загального користування, об'єктами придорожнього сервісу та територією КНС. Площа проектної ділянки 0,9001 га (кадастровий номер 0710400000:15:006:0068) на вулиці Варшавській, 39. Ділянка перебуває у приватній власності для розміщення об'єктів дорожньої інфраструктури.
6.	Перелік наявних вихідних даних	- Лист замовлення (відношення) відділу містобудування та архітектури виконавчого комітету Ковельської міської ради. - Рішення Ковельської міської ради Волинської області. Додаток 1. Календарний план підготовчих процедур для розробки містобудівної документації. Додаток 2. Пропозиції щодо переліку та значень індикаторів розвитку містобудівної документації. - Фрагмент генерального плану міста Ковеля. - Витяг з містобудівного кадастру. - Схема території, на яку заплановано розроблення детального плану території М1:2000. - Топографо-геодезичний план М1:500.
7.	Опис меж території розроблення містобудівної документації	з Півночі існуюча вулиця Вальсроде та території садибної забудови, з Сходу – території закладів відпочинку та оздоровлення, зелені насадження загального користування та КНС; з Півдня – території у приватній власності для розміщення об'єктів дорожнього сервісу та вулиця Варшавська, з Заходу – існуюча вулиця Самійла Величка та території об'єктів дорожнього сервісу.
8.	Перелік земельних ділянок, що підлягають формуванню та реєстрації (у разі необхідності)	Земельні ділянки, які підлягають формуванню відсутні
9.	Перелік проектних рішень, які необхідно передбачити під час розроблення містобудівної документації	Проектні рішення не повинні суперечити положенням генерального плану населеного пункту
10.	Перелік індикаторів розвитку	Згідно додатку 2 до рішення міської ради від 24.10.2024 року, № 55/21 (Пропозиції щодо переліку та значень індикаторів розвитку містобудівної документації).
11.	Графічні матеріали	1. Загальні дані. 2. Схема розташування території детального плану території в системі планувальної структури населеного пункту. 3. Схема сучасного використання території та схем існуючих обмежень у використанні земель М1:1000. 4. Проектний план та схема проектних обмежень у використанні земель М1:1000. 5. План функціонального зонування території

		M1:1000. 6. Схема інженерної підготовки та вертикального планування M1:1000. Схема транспортної мобільності та інфраструктури M1:1000. 7. Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту на мирний та особливий час M1:1000. 8. Схема організації руху транспорту і пішоходів. 9. Деталі дорожнього мощення. Об'єми робіт по благоустрою.
12.	Перелік додаткових текстових та графічних матеріалів або додаткових вимоги до змісту текстових чи графічних матеріалів, передбачені замовником	Відсутні
13.	Правовий режим здійснення майнових прав на містобудівну документацію після передачі її замовнику	Визначити відповідно до Закону України «Про авторське право і суміжні права»
14.	Формат електронних документів містобудівної документації	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 не розробляється
16.	Додаткові вимоги:	Немає

Головний архітектор проекту



Б.П. Тимошук
(Підпис, ім'я, прізвище)

Інженер-землевпорядник



Б.П. Тимошук
(Підпис, ім'я, прізвище)





**КОВЕЛЬСЬКА МІСЬКА РАДА
ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ
ВІДДІЛ МІСТОБУДУВАННЯ ТА АРХІТЕКТУРИ**

45000, м. Ковель, вул. Незалежності, 73, тел. (03352) 71639, 71631, 71633

E-mail: vmbakovel@gmail.com Код ЄДРПОУ 21735556

01.11.24 № 7.25/76

на _____ від _____

Фізичній особі-підприємцю
Богдану ТИМОШУКУ

Відповідно до рішення Ковельської міської ради від 24.10.2024 № 55/21 «Про дозвіл на розроблення детального плану території розміщення торгово-офісної будівлі на вулиці Варшавській, 39 в місті Ковелі» прошу виготовити містобудівну документацію «Детальний план території розміщення торгово-офісної будівлі на вулиці Варшавській, 39 в місті Ковелі Волинської області».

- Додатки: 1. Фрагмент генерального плану міста.
2. Витяг з містобудівного кадастру.
3. Рішення Ковельської міської ради від 24.10.2024 № 55/21.

Начальник відділу

Марія Приступчук 71633

Людмила МУРАЙ

**КОПІЯ**

КОВЕЛЬСЬКА МІСЬКА РАДА ВОЛИНСЬКОЇ ОБЛАСТІ

РІШЕННЯ

24.10.2024

м.Ковель

№55/21

Про дозвіл на розроблення детального плану території розміщення
торгово-офісної будівлі на вулиці Варшавській, 39 в місті Ковелі

Керуючись п. 42 ч. 1 ст. 26, ч. 1, 5, 10 ст. 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», ст.ст. 10, 19, 21 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», ст. 17 Закону України «Про основи містобудування», Законом України «Про стратегічну екологічну оцінку», Постановою Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 №555 «Про затвердження порядку проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів під час розроблення 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 Сізіх Наталії Володимирівни, з метою уточнення функціонального призначення, планувальної структури та параметрів забудови земельної ділянки площею 0,9001 га (кадастровий номер 0710400000:15:006:0068) на вулиці Варшавській, 39, яка перебуває у приватній власності для розміщення об'єктів дорожньої інфраструктури, міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Дозволити розробити детальний план території розміщення торгово-офісної будівлі на вулиці Варшавській, 39 в місті Ковелі Волинської області.
2. Підготувати процедури розроблення містобудівної документації «Детальний план території розміщення торгово-офісної будівлі на вулиці Варшавській, 39 в місті Ковелі Волинської області» провести згідно з календарним планом (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 проекту детального плану території оприлюднити його на офіційному сайті міської ради;

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

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

6) подати на затвердження Ковельській міській раді проект детального плану території розміщення торгово-офісної будівлі на вулиці Варшавській, 39 в місті Ковелі Волинської області.

5. Сізіх Наталії Володимирівні 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

Додаток 1
до рішення міської ради
24.10.2024 № 55/21

Календарний план підготовчих процедур для розробки містобудівної
документації «Детальний план території розміщення
торгово-офісної будівлі на вулиці Варшавській, 39
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	07.11.24р.	15	20.11.24р.
2	Отримання доступу до всіх чинних кадастрів та реєстрів	11.11.24р.	10	22.11.24р.
3	Формування переліку раніше розробленої містобудівної документації, формування переліку документів державного планування, складення переліку раніше розроблених схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань затверджених до прийняття рішення про розроблення детального плану території, дія яких розповсюджується на територію розроблення детального плану території, складення переліку намірів суб'єктів містобудівної діяльності щодо території опрацювання.	07.11.24р.	15	20.11.24р.
4	Визначення розробника містобудівної документації	22.11.24р.	10	05.12. 24р.

Начальник відділу
містобудування та архітектури



Людмила МУРАЙ

Пропозиції щодо переліку та значень індикаторів розвитку
містобудівної документації «Детальний план території розміщення
торгово-офісної будівлі на вулиці Варшавській, 39
в місті Ковелі Волинської області»

№ з/п	Показники	Одиниці виміру	Стартовий рік (2024)	Бажане значення
1	Територія	га	0	0,9001
2	Кількість поверхів	поверх	0	2
3	Кількість машино-місць біля офісних приміщень	на 100 працюючих	0	15-20
4	Кількість машино-місць біля магазину	на 100 м.кв торгової площі	0	2
5	Максимальний відсоток забудови	%	0	50

Начальник відділу
містобудування та архітектури



Людмила МУРАЙ



ВИТЯГ
з Державного реєстру речових прав

Індексний номер витягу: 346498460
Дата, час формування: 14.09.2023 10:45:45
Витяг сформовано: Приватний нотаріус Кушнерук А. Ю., Ковельський районний нотаріальний округ, Волинська обл.
Підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 57057379, дата і час реєстрації заяви: 14.09.2023 10:39:51

Актуальна інформація про об'єкт речових прав

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 812279607104
Тип об'єкта: земельна ділянка
Кадастровий номер: 0710400000:15:006:0068
Опис об'єкта: Площа (га): 0.9001, Дата державної реєстрації земельної ділянки: 21.04.2012, орган, що здійснив державну реєстрацію земельної ділянки: Управління Держземагенства у Ковельському районі

Актуальна інформація про речове право

Номер відомостей про речове право: 51725629
Тип речового права: право власності
Дата, час державної реєстрації: 14.09.2023 10:39:51
Державний реєстратор: приватний нотаріус Кушнерук Альона Юріївна, Ковельський районний нотаріальний округ, Волинська обл.
Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 69287247 від 14.09.2023 10:41:45, приватний нотаріус Кушнерук Альона Юріївна, Ковельський районний нотаріальний округ, Волинська обл.
Документи, подані для державної реєстрації: договір купівлі-продажу, серія та номер: 1768, виданий 14.09.2023, видавник: Кушнерук А.Ю. приватний нотаріус Ковельського районного нотаріального округу Волинської області
Розмір частки: 1/1
Ціна нерухомого майна, встановлена у договорі: 168385,00
Власники: Сізіх Наталія Володимирівна, реєстраційний номер облікової картки платника податків: 3021817147, країна громадянства: Україна
Витяг сформував: Кушнерук А.Ю.



МП



ЧАСТИНА II. ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

							Арк.
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ	2
ЧАСТИНА I. КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ	4
1. ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ	4
1.1. Ситуаційний план.....	4
1.2. Планувальний каркас та система розселення.....	6
2.ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ.....	6
2.1. Сучасне використання земель.....	6
3. ПРИРОДООХОРОННІ ТА ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ТЕРИТОРІЇ ...	8
4. ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК.....	8
4.1. Існуючі обмеження у використанні земельних ділянок.....	8
5. ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ ТА ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ.....	8
5.1. Розміщення житлового фонду	8
5.2. Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів	8
5.3. Розміщення виробничих об'єктів	9
5.4. Збереження традиційного середовища	9
6. ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ.....	9
7. ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА	9
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	11
7.5. Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури	11
7.6. Організація паркувального простору.....	12
8. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ, ТРУБОПРОВІДНИЙ ТРАНСПОРТ ТА ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЇ	12
8.1. Водопостачання та водовідведення.....	12
8.2. Електропостачання.....	13
8.3. Газопостачання.....	13
8.4. Теплопостачання	13
8.5. Трубопровідний транспорт	13
8.6. Телекомунікаційні мережі та об'єкти	13
9. ПІДГОТОВКА ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ.....	14
9.1. Інженерна підготовка і захист території.....	14
9.2. Благоустрій території.....	14
9.3. Використання підземного простору.....	14

9.4. Поводження з відходами	14
ЧАСТИНА II. МОДЕЛЬ РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ У ДОВГОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ	15
ЧАСТИНА III. ОБГРУНТУВАННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ	15
10. ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ	15
10.1. Ситуаційний план.....	15
10.2.Планувальний каркас та система розселення.....	15
11. ПРИРОДООХОРОННІ ТА ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ТЕРИТОРІЇ	16
12 . ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК.....	16
12.1. Проектні обмеження у використанні земельних ділянок	16
12.2. Встановлені обмеження у використанні земельних ділянок.....	17
13. ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУВАННЯ.....	17
14. ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ ТА ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ.....	19
14.1. Розміщення житлового фонду	19
14.2. Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів	19
14.3. Розміщення виробничих об'єктів	19
14.4. Збереження традиційного середовища	20
15. ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ	20
16. ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА	20
16.1. Дорожньо-транспортна інфраструктура	21
16.2. Організація громадського транспорту	21
16.3. Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури	21
16.4. Організація паркувального простору	21
17. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ, ТРУБОПРОВІДНИЙ ТРАНСПОРТ ТА ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЇ	22
17.1. Водопостачання та водовідведення.....	22
17.2. Електропостачання.....	22
17.3.Газопостачання	23
17.4.Теплопостачання	23
17.5. Трубопровідний транспорт	23
17.6. Телекомунікаційні мережі та об'єкти	24
18. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ.....	24
18.1. Інженерна підготовка і захист території.....	24
18.2. Благоустрій території.....	24

18.3. Використання підземного простору	25
18.4. Поводження з відходами	26
19. РОЗДІЛ «ІНЖЕНЕРНО-ТЕХНІЧНІ ЗАХОДИ ЦИВІЛЬНОГО ЗАХИСТУ»	27
19.1. Характеристика території	27
19.2. Оцінка потенційних загроз техногенного та природного характеру	29
19.3. Просторова організація території з урахуванням вимог цивільного захисту	29
19.4. Захисні споруди цивільного захисту	30
19.4.1. Типи допустимих захисних споруд	30
19.4.2. Розрахунок потреби в укритті	31
19.4.3. Основні вимоги до укриттів	32
19.5. Евакуаційні заходи	32
19.6. Протипожежні заходи	33
19.7. Інженерний захист території	33
19.8. Система оповіщення та інформування	34
19.9. Заходи щодо запобігання техногенним аваріям	34
19.10. Заходи для забезпечення сталого функціонування об'єктів	34
20. РОЗДІЛ «ПЛАН РЕАЛІЗАЦІЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ»	36
20.1. Перелік проектних рішень містобудівної документації	36
20.2. Перелік видів містобудівної документації , пов'язаної з територією розроблення детального плану:	37
20.3. Перелік відповідності містобудівної документації	38
20.4 Перелік врахованих положень наявних документів стратегічного планування	38
20.5 Перелік врахованих положень історико-архітектурного опорного плану	38
20.6 Перелік врахованих матеріалів:	38
21. ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ	38
21.1. Землевпорядні заходи перспективного використання земель	38
22. ОСНОВНІ ПРОЕКТНІ ПОКАЗНИКИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ	39

СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ

Містобудівна документація «Детальний план території розміщення торгово-офісної будівлі на вулиці Варшавській, 39 в місті Ковелі Волинської області» розроблена на підставі рішення Ковельської міської ради Волинської області від 24.10.2024 року, № 55/21 «Про дозвіл на розроблення детального плану території розміщення торгово-офісної будівлі на вулиці Варшавській, 39 в місті Ковелі».

Вихідні дані:

Лист замовлення відділу містобудування та архітектури виконавчого комітету Ковельської міської ради.

Рішення Ковельської міської ради Волинської області. Додаток 1. Календарний план підготовчих процедур для розробки містобудівної документації. Додаток 2. Пропозиції щодо переліку та значень індикаторів розвитку містобудівної документації.

Схема території, на яку заплановано розроблення детального плану території.

Фрагмент генерального плану міста Ковеля.

Витяг з містобудівного кадастру.

Завдання на розроблення детального плану території.

Топографо-геодезичний план М1:1000.

Проектований об'єкт повинен забезпечувати санітарне та епідемічне благо населення, екологічну безпеку навколишнього природного середовища, запобігати розвитку небезпечних геологічних процесів і явищ.

Детальний план території розробляється з метою:

- забезпечення комплексності забудови території;
- деталізації планувальної структури території, просторової композиції, параметрів забудови та ландшафтної організації частини території;
- уточнення червоних ліній та ліній регулювання забудови;
- уточнення меж всіх обмежень у використанні земель згідно із законодавством, державними будівельними нормами, санітарно-гігієнічними нормами;
- визначення параметрів забудови окремих земельних ділянок;
- визначення містобудівних умов та обмежень;
- визначення розподілу територій згідно з будівельними нормами відповідно до функціонального призначення, режиму та параметрів забудови території;
- визначення напрямів, черговості та обсягів подальшої діяльності щодо: попереднього проведення інженерної підготовки та інженерного забезпечення території;

створення транспортної інфраструктури, організації транспортного і пішохідного руху, розміщення місць паркування транспортних засобів;

охорони та поліпшення стану навколишнього природного середовища, забезпечення екологічної безпеки;

комплексного благоустрою та озеленення;

використання підземного простору та створення фонду захисних споруд цивільного захисту; - внесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельні ділянки всіх форм власності, сформовані до 2004 року, відомості про які відсутні у Державному земельному кадастрі.

Підставами розроблення даної містобудівної документації є:

- необхідність визначення параметрів забудови земельної ділянки площею 0,9001 га (кадастровий номер 0710400000:15:006:0068) на вулиці Варшавській, 39,

яка перебуває у приватній власності для розміщення об'єктів дорожньої інфраструктури (відповідно до цільового призначення і незалежного функціонування об'єктів містобудування в цілому);

- необхідність розміщення проєктованих об'єктів, визначення існуючих та проєктних обмежень;

- необхідність вирішення екологічних та інженерних питань.

ЧАСТИНА I. КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ

1. ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ

1.1. Ситуаційний план

Територія, на яку розробляється детальний план території, знаходиться у центрі Волинської області в межах населеного пункту міста Ковель, який є адміністративним центром Ковельської територіальної громади.

Визначена проєктом територія знаходиться у південно-західній частині міста Ковель вздовж **вул. Варшавської** — міжнародного транспортного коридору (автодорога державного значення М07 Київ — Ковель — Ягодин).

Територія знаходиться **на відстані орієнтовно 3 км від центру міста**, у зоні активної комерційної та транспортно-складської діяльності.

Межі території детального плану формують:

Північ - території садибної житлової забудови;

Схід - проєктні території закладів відпочинку та оздоровлення, зелені насадження загального користування, територія КНС;

Південь — проєктні території для розміщення об'єктів дорожнього сервісу та вулиця Варшавська;

Захід — відкриті площі, частково з сільськогосподарським використанням, у перспективі — розвиток об'єктів дорожнього сервісу.

Основним транспортним вузлом є **вул. Варшавська**, що забезпечує з'їзд до території. Вулиця Варшавська є частиною автомобільного шляху міжнародного значення М-07. Дорога міжнародного значення на території України бере початок у Києві та йде до державного кордону з Польщею на КПП «Ягодин», далі веде на Люблін. Траса проходить через великі населені пункти: Гостомель, Малин, Коростень, Олевськ, Сарни, Маневичі, Ковель, Любомль. Є складовою європейського автомобільного маршруту Е 373.

Площа опрацювання детального плану території складає орієнтовно 3,5 га. 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.

Наявна можливість підключення до інженерних мереж (електропостачання, водопостачання, каналізація) — розташовані поблизу меж ділянки.

Громадський транспорт проходить вулицею Варшавською, що забезпечує доступність для персоналу.

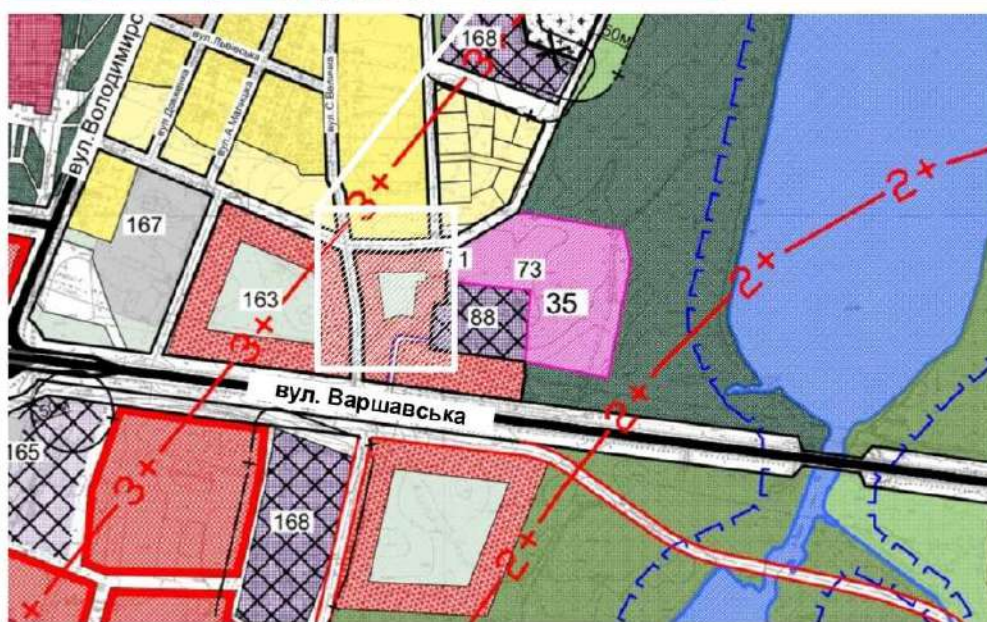
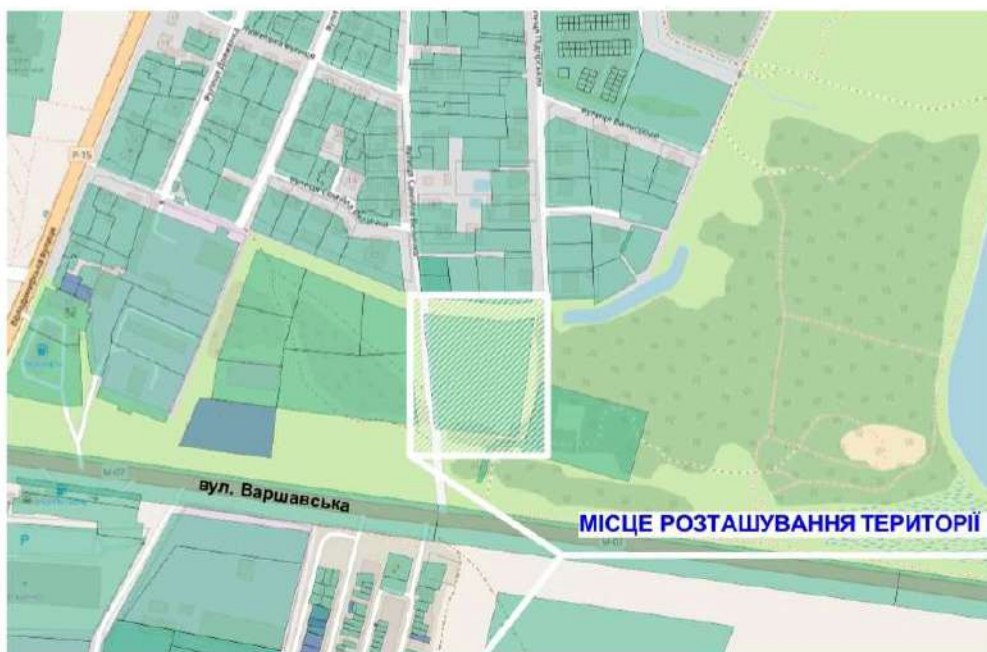
Поверхня — рівнинна, без значних перепадів висот в межах абсолютних відміток 171,73 - 172,44. Перепад відміток становить 0,71 м (з півночі на південь).

Озеленення — незначне, без цінних зелених насаджень. Забруднень чи техногенних впливів не виявлено.

Район характеризується сервісно-комерційним спрямуванням з переважанням об'єктів автосервісу, логістики, АЗС, складів.

Відсутні житлові квартали в безпосередній близькості, що дозволяє ефективно планувати об'єкти з підвищеним транспортним навантаженням.

Схема розташування земельної ділянки.



Фрагмент генерального плану міста Ковель

1.2. Планувальний каркас та система розселення

Територія детального планування розташована в північно-західній частині міста Ковеля, вздовж магістральної вулиці Варшавської (автомобільна дорога міжнародного значення М07). Вона прилягає до сформованої міської забудови, транспортних коридорів та зони потенційного розвитку логістичної, обслуговуючої та виробничо-складської інфраструктури.

Основна планувальна вісь — вул. Варшавська, яка виконує роль магістральної вулиці загальноміського значення неперервного руху. Вона формує головну вісь орієнтації всієї території.

Під'їзні шляхи та внутрішньоквартальні проїзди — формуються перпендикулярно та паралельно до Варшавської, з урахуванням зручного під'їзду до функціональних зон (проектованих та існуючих).

Планувальні вузли — утворюються на перетинах із проєктованими або наявними вулицями та проїздами.

Просторова композиція території є функціонально-логічною та підпорядкована напрямку головної вулиці.

Зони забудови та об'єкти розміщуються вздовж Варшавської — це формує фронт вулиці та забезпечує візуальне сприйняття території.

Висотність забудови — переважно одно- та двоповерхові споруди адміністративного та складського призначення. Вони не домінують у міському силуеті, але мають архітектурне завершення, орієнтоване на пішохідні і транспортні потоки.

Забудова розміщується відповідно до санітарних, охоронних та протипожежних обмежень. Забезпечено вільний під'їзд пожежної техніки та евакуаційні маршрути. Передбачені смуги озеленення та благоустрій уздовж вулиці Варшавської.

2.ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

2.1. Сучасне використання земель

Територія, на яку розробляється містобудівна документація, розташована у південно-західній частині міста Ковель та відповідно до генерального плану міста належить до територій адміністративних та громадських установ.

Земельна ділянка, яка розглядається:

- кадастровий номер - 0710400000:15:006:0068
- площа – 0,9001 га;
- форма власності - приватна;
- цільове призначення – В.03.07;
- вид використання - для розміщення дорожньої інфраструктури;
- категорія - землі житлової та громадської забудови;
- адреса – Волинська область, м. Ковель, вулиця Варшавська, 39.

Проектом передбачається визначення функціонального призначення, планувальної структури та параметрів забудови земельної ділянки, визначення усіх планувальних обмежень у використанні земель.

Ділянка вільна від забудови.

Визначена детальним планом територія безпосередньо межує:

з Півночі – території садибної житлової забудови: ділянки у приватній власності для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (02.01)

- ділянка площею 0.0546 га, кадастровий номер ділянки 0710400000:15:006:0056;

- ділянка площею 0.1009 га, кадастровий номер ділянки 0710400000:15:006:0047;

- ділянка площею 0.1002 га, кадастровий номер ділянки 0710400000:15:006:0048;

- ділянка площею 0.0998 га, кадастровий номер ділянки 0710400000:15:006:0050;

з Сходу - території закладів відпочинку та оздоровлення, зелені насадження загального користування (ділянки не сформовані, комунальна власність), територія КНС площею 0.6824 га кадастровий номер ділянки 0710400000:15:006:0010 для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості (11.02) комунальна власність;

з Півдня – території у приватній власності для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу площею 0,6252 га (кадастровий номер ділянки 0710400000:15:007:0338) та площею 0,2121 га (кадастровий номер ділянки 0710400000:15:006:0198).

- автомобільний шлях міжнародного значення М-07, ділянки площами 1.4311 га та 1.3874 га для будівництва та обслуговування автодороги Київ-Ковель-Держкордон (12.04), кадастрові номери ділянок 0710400000:15:007:0007 і 0710400000:15:006:0011 (державна власність).

з Заходу - території у приватній власності для розміщення об'єктів дорожнього сервісу, ділянка площею 0.6943 га для будівництва об'єкта дорожньої інфраструктури кадастровий номер ділянки 0710400000:15:007:0006 (приватна власність), ділянка площею 0.199 га для розміщення об'єктів торгівлі (03.07), кадастровий номер ділянки 0710400000:15:007:0008 (приватна власність).

Таблиця 1. Перелік земельних ділянок в межах проектування

№ з/п	Кадастровий номер	Форма власності	Площа, га
1	0710400000:15:006:0056	Приватна власність	0.0546 га

2	0710400000:15:006:0047	Приватна власність	0.1009 га
3	0710400000:15:006:0048	Приватна власність	0.1002 га
4	0710400000:15:006:0050	Приватна власність	0.0998 га
5	0710400000:15:006:0010	Комунальна власність	0.6824 га
6	0710400000:15:007:0338	Приватна власність	0,6252 га
7	0710400000:15:006:0198	Приватна власність	0,2121 га
8	0710400000:15:007:0006	Приватна власність	0.6943 га
9	0710400000:15:007:0008	Приватна власність	0.199 га

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 прилеглий території складові структурні елементи екомережі відсутні.

Наявне озеленення, в межах території детального проектування, представлено луками з фрагментами самосівних низькорослих кущів і ін.

4. ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

4.1. Існуючі обмеження у використанні земельних ділянок.

Ділянки не належать до земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісгосподарського призначення.

Обмеження у використанні земельної ділянки відсутні.

5. ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ ТА ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ

На момент розроблення детального плану території будівель та споруд на території опрацювання немає. На суміжних ділянках з проектованою територією об'єкти будівництва відсутні.

5.1. Розміщення житлового фонду

Об'єкти житлового призначення на території опрацювання відсутні

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.

6. ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ

Об'єкти обслуговування на проєктній території відсутні.

7. ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА

7.1. Транспортні зв'язки та транспортний попит.

Територія проєктування має вигідне розташування в структурі транспортної мережі міста Ковеля та примикає до однієї з ключових вулиць — вул. Варшавської, яка є частиною міжнародного автомобільного коридору М-07 (Київ – Ковель – Ягодин). Це забезпечує безперешкодний під'їзд до ділянки з напрямків центральної частини міста, а також з боку державного кордону.

Основним елементом забезпечення транспортної доступності є вул. Варшавська — магістраль загальноміського значення неперервного руху з високою пропускнуою здатністю.

З території забезпечено виїзд у двох напрямках — у місто Ковель та у сторону автомобільного шляху М-07 за напрямками Київ – Ягодин.

Поблизу проходять маршрути міського та міжміського транспорту, що створює потенціал для обслуговування персоналу та відвідувачів об'єктів.

7.2. Організація зовнішнього транспортного сполучення

Оснoву транспортної системи складають автомобільні дороги і залізничні лінії загальнодержавного значення, якими здійснюються міжнародні зв'язки України, а також пропуск вантажних і пасажирських потоків за напрямками міжнародних транспортних коридорів.

Пасажирські та вантажні перевезення у всіх видах сполучень забезпечує розвинена транспортна система, інфраструктура якої складається із залізничного транспорту, мережі автомобільних доріг, транспортних підприємств різного профілю та різних форм власності, в тому числі і автошляхами міжнародного значення М-07 та М-19 на території міста.

Оснoву транспортної системи 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 аеропорт - міжнародний аеропорт «Львів».

Зовнішнє транспортне сполучення до проєктної території пропонується мережею громадського транспорту приміського та міжміського сполучення і за рахунок власних автомобілів.

7.3. Дорожньо-транспортна інфраструктура

Територія, охоплена детальним планом, розташована у західній частині м. Ковеля в безпосередній близькості до вул. Варшавської, яка є магістраллю загальноміського значення неперервного руху та входить до складу автомобільної дороги міжнародного значення М-07 (Київ – Ковель – Ягодин – державний кордон).

Категорія: магістральна вулиця з високим рівнем транспортної інтенсивності.

Проїжджа частина: двосмугова з твердим покриттям (асфальтобетон), у задовільному технічному стані.

Інтенсивність руху: значна, включаючи легковий, вантажний і транзитний транспорт, у т.ч. великогабаритний.

Тротуари та узбіччя: частково відсутні або не облаштовані повноцінно; безбар'єрне середовище потребує покращення.

До території передбачено можливість під'їзду через наявні вулиці Вальсродє та Самійла Величка (виїзд на вул. Варшавську). У межах планувальної ділянки існує частково сформована дорожня сітка з гравійним або ґрунтовим покриттям. Наявні заїзди експлуатуються.

Інженерні комунікації (електромережі, зв'язок, газопроводи, водопровід) проходять вздовж Варшавської, що дозволяє підключення нових об'єктів.

В радіусі до 1,5 км — вузлова транспортна розв'язка на перетині міжнародних трас, що забезпечує зручне з'єднання з іншими частинами міста, промисловими зонами та пунктом пропуску «Ягодин».

Залізнична інфраструктура розміщена на відстані понад 2 км, що виключає вплив на територію, але дозволяє потенційно розглядати логістичну інтеграцію в подальшому.

Існуюча дорожньо-транспортна інфраструктура забезпечує достатню функціональну доступність для розвитку ділянки з урахуванням об'єктів логістики, сервісу та ділової активності. Запроєктовані зміни мають інтегруватися у наявну мережу без створення перевантаження або конфліктів із загальноміськими транспортними потоками.

7.4. Організація громадського транспорту

Територія, що охоплена детальним планом, розташована в зоні з опосередкованою доступністю громадського транспорту. Основною магістраллю сполучення виступає вул. Варшавська, якою проходять маршрути приміського та міжміського автобусного сполучення, що з'єднують м. Ковель з навколишніми населеними пунктами, прикордонними переходами, а також із центральною частиною міста.

Регулярні маршрути громадського транспорту безпосередньо по території ДПТ не проходять, проте найближча зупинка автобусного маршруту розташована на вул. Варшавській — на відстані близько 500–600 м від центральної частини проєктованої ділянки.

З огляду на перспективне функціональне призначення території (логістика, офісно-складські комплекси, сервісне обслуговування), потенційно очікується зростання транспортного попиту з боку персоналу та відвідувачів, тому:

рекомендується передбачити пішохідні зв'язки до наявних зупинок громадського транспорту;

у разі активного розвитку території — обґрунтувати необхідність організації нової зупинки або зміну маршруту громадського транспорту у співпраці з транспортними операторами;

облаштування велопарковок та зон очікування сприятиме зниженню залежності від приватного автотранспорту.

7.5. Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури

На території, охопленій детальним планом по вул. Варшавській, 39, сформована пішохідна інфраструктура відсутня або мінімально розвинена. Уздовж вул. Варшавської, яка є магістраллю загальноміського значення, тротуари частково наявні, але не мають суцільного покриття по всій довжині. На деяких ділянках спостерігається відсутність піднятих бордюрів, розмітки та елементів безбар'єрності.

У межах самої ділянки організованих пішохідних шляхів або доріжок немає, територія використовується переважно у господарських або технічних цілях. Однак, враховуючи розташування потенційно обслуговуючих і логістичних

об'єктів, наявність пішохідного доступу до зупинок громадського транспорту (на відстані до 600 м) потребує розвитку.

У межах проєктованої ділянки та прилеглих вулиць велодоріжки відсутні.

У місті Ковелі велосипедна інфраструктура лише формується, і дана територія наразі не охоплена існуючою веломережою.

У перспективі доцільним є включення проєктованих велодоріжок уздовж магістральної вулиці до системи міських маршрутів.

На поточний момент існуюча пішохідна та велосипедна інфраструктура є фрагментарною та недостатньо розвиненою. Подальше формування об'єктів на цій території повинне супроводжуватися облаштуванням тротуарів, пішохідних доріжок, переходів, а також передбаченням місць для велопаркування та інтеграції в перспективну мережу велосполучень міста.

7.6. Організація паркувального простору

На момент розроблення детального плану території організовані елементи паркувального простору на ділянці та прилеглий території відсутні. Вся територія використовується переважно у вільному, незабудованому стані або частково — для проїзду та маневрування техніки.

Уздовж вул. Варшавської, яка є магістраллю загальноміського значення, не передбачено офіційно облаштованих стоянок. Зупинка та стоянка транспортних засобів здійснюється переважно на узбіччі, у несанкціонований спосіб, що створює потенційні загрози безпеці руху.

Станом на сьогодні організація паркувального простору відсутня або є стихійною. У зв'язку з цим, при подальшому плануванні території необхідно:

- передбачити нормовану кількість паркомісць для легкового та вантажного транспорту відповідно до функціонального призначення об'єктів;
- розділити транспортні потоки (відвідувачі, працівники, вантажний транспорт);
- забезпечити умови безбар'єрного доступу до вхідних груп та пішохідних зон;
- передбачити озеленення і водовідведення в межах паркувальних майданчиків згідно з ДБН В.2.3-5:2018.

8. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ, ТРУБОПРОВІДНИЙ ТРАНСПОРТ ТА ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЇ

8.1. Водопостачання та водовідведення

Поруч з територією проходять мережі централізованого водопроводу, які експлуатуються КП «Ковельводоканал».

Можливе підключення до водопровідної мережі в районі вулиці Варшавській з урахуванням технічних умов;

Наразі на ділянці централізоване водопостачання відсутнє.

Централізована система водовідведення в межах ділянки не проходить;

Для існуючих будівель або тимчасових потреб використовуються локальні системи (вигрібні ями або септики);

Підключення до централізованої каналізації можливе за умови реконструкції або прокладки нових ліній згідно з технічними умовами.

8.2. Електропостачання

Вздовж вул. Варшавської проходять повітряні лінії електропередачі (в т.ч. середньої напруги);

Є можливість підключення до наявних трансформаторних підстанцій (ТП) на прилеглих територіях;

Електроенергія наявна в районі планування, але потребує проєктування підключення відповідно до технічних умов.

8.3. Газопостачання

Магістральні та розподільчі газопроводи середнього тиску проходять на відстані орієнтовно 300–500 м від меж ділянки;

Прямого підключення до газових мереж немає;

Газифікація території можлива після уточнення технічних умов у відповідного оператора ГРМ.

8.4. Теплопостачання

Централізоване теплопостачання в районі відсутнє;

У разі забудови об'єктів передбачається індивідуальне опалення або використання альтернативних джерел енергії (електро, твердопаливні котли, теплові насоси).

8.5. Трубопровідний транспорт

На території опрацювання трубопровідного транспорту немає.

8.6. Телекомунікаційні мережі та об'єкти

Вздовж вул. Варшавської наявні лінії зв'язку та оптоволоконні мережі;

Покриття мобільного зв'язку стабільне, є доступ до мережі інтернет;

Підключення до мереж провайдерів можливе згідно з їх технічними умовами.

Територія має функціональну доступність до інженерної інфраструктури міста, проте більшість мереж безпосередньо не заведені на ділянку. Підключення можливе на основі технічних умов і погоджень з відповідними службами. Проєктування нової забудови потребує детального опрацювання рішень з інженерного забезпечення та погодження з балансоутримувачами.

9. ПІДГОТОВКА ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ

9.1. Інженерна підготовка і захист території

Територія, що охоплюється детальним планом, розташована у відносно сприятливих інженерно-геологічних умовах. Рельєф ділянки переважно рівнинний, із незначними ухілами, які не створюють загроз ерозії чи зсувів. За даними топогеодезичного та геологічного обстеження, наявні природні умови дозволяють здійснювати будівництво без складних технічних заходів щодо укріплення ґрунтів чи підняття території.

Загальний ухил рельєфу даної місцевості спостерігається у південному напрямку, перепад висот складає 0,71 м, відмітки коливаються від 171,73 до 172,44 м в Балтійській системі висот. Відповідно додаткових заходів для підготовки території не заплановано.

Поверхня території частково розчищена, місцями — із залишками рослинності та ділянок, що використовувались як тимчасові майданчики.

Будь-які спеціальні інженерні заходи (підсипка, дренаж, укріплення) на ділянці раніше не проводилися.

Водовідведення поверхневих вод неорганізоване; можливе утворення тимчасових застоїв після злив.

Ґрунтові води залягають на глибині понад 2,5 м, що є допустимим для малоповерхової забудови та технічних приміщень;

Підтоплення території — не фіксується, але потребує організації відведення дощових і талих вод при забудові.

9.2. Благоустрій території

На території проєктування відсутні елементи об'єктів благоустрою.

Вільні від забудови та покриття території підлягають озелененню та благоустрою (освітлення території, місця відпочинку та ін.).

Для благоустрою відповідної території необхідно виконати декілька видів озеленення: об'ємне - чагарники, деревні насадження; партерне - газони, квітники. Не дозволяється озеленення території кущами та деревами, що виділяють під час цвітіння волокнисті матеріали та пухнасте насіння.

9.3. Використання підземного простору

Освоєння підземного простору проєктованої території не відбувалось.

9.4. Управління відходами

На даний час визначена проєктом територія не використовується за призначенням — луки, сільськогосподарські угіддя. Відходи від виробництва чи іншої діяльності, які потрібно вивозити спеціалізованим автотранспортом згідно відповідної угоди із спеціалізованою організацією на офіційне місце їх утилізації — відсутні.

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 земельна ділянка площею 0,9001 га розташована в південно-західній частині міста Ковеля, на вул. Варшавській, 39, в межах населеного пункту, який входить до складу Ковельської територіальної громади Волинської області і є її адміністративним центром.

Ділянка розташована вздовж магістральної вулиці загальноміського значення – вулиці Варшавської, яка забезпечує зручне транспортне сполучення з центральною частиною міста, з виїздом у напрямку м. Ягодин та державного кордону з Польщею. Поблизу проходить важлива транспортна артерія регіонального значення – автодорога М07 (Київ – Ковель – Ягодин).

Згідно з Схемою планування території Волинської області, затвердженою рішенням Волинської обласної ради від 12.02.2017 № 10/14, Схемою планування території Ковельського району затвердженою рішенням Ковельської районної ради від 25.12.2015 № 2/16 та іншими документами вищого рівня, у зоні впливу проектною територією розміщені:

- транспортного коридору міжнародного значення автомагістраль М07;
- зони пріоритетного розміщення підприємств обслуговування транскордонного руху (у стратегічних планах області).

Відповідно до генерального плану міста Ковеля на території, де розташована ділянка, передбачене розміщення громадських об'єктів комерційного використання. Функціональна зона - громадська забудова з переважним розміщенням закладів торгівлі, офісів, об'єктів сервісу. На суміжних територіях з північної сторони – зона житлової забудови.

10.2. Планувальний каркас та система розселення

Територія детального планування, що охоплює земельну ділянку на вул. Варшавській, 39 у місті Ковелі, розташована в межах сформованої планувальної структури південно-західної частини міста. Ділянка безпосередньо прилягає до вулиці Варшавської — магістральної планувальної осі загальноміського значення, яка забезпечує транзитне та внутрішньоміське сполучення.

Планувальна структура території:

Формується лінійно-променевою системою, сформованою вулицями Варшавською і Володимирською;

Територія має компактний тип забудови з формуванням кварталів змішаної житлово-громадської функції;

В межах планувальної одиниці сформована мережа другорядних вулиць і проїздів, що забезпечують доступ до внутрішніх ділянок та розподіл транспортних потоків.

Вулиця Варшавська є ключовою планувальною віссю північного напрямку міста, що з'єднує центр Ковеля з північно-західними мікрорайонами та виходом на національну трасу М07.

Композиційно територія має фронтальне розташування уздовж вулиці Варшавської. Забудова орієнтована на створення завершеного об'ємно-просторового рішення з урахуванням пішохідної доступності, під'їздів та візуальних коридорів. Планується забезпечення відкритого простору перед **будівлею**, що відіграє роль невеликої громадської площі або зони короткочасного перебування відвідувачів.

Територія інтегрована в існуючу систему розселення міста Ковеля як громадська ділянка місцевого обслуговування, що відповідає функціональному зонуванню, визначеному генеральним планом населеного пункту.

11. ПРИРОДООХОРОННІ ТА ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ТЕРИТОРІЇ

Проектна ділянка не входить у зони обмежень природоохоронного або культурного призначення, не зачіпає меж об'єктів ПЗФ.

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

12 . ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

12.1. Проектні обмеження у використанні земельних ділянок

У межах детального плану території передбачається визначення обмежень у використанні земельних ділянок, які мають бути враховані при реалізації містобудівних рішень та проектуванні забудови.

На території проектування передбачене розміщення торгово-офісної будівлі. Проектні обмеження у використанні земельних ділянок наступні.

При проектування дотримуватись протипожежних розривів відповідно до вимог таблиці 15.2 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», забезпечити віддаль 8 м до існуючих будівель і споруд та 10 м від проектної трансформаторної підстанції.

Дотримуватись розривів, встановлених п.2.8 Державних санітарних норм та правил утримання територій населених місць, затвердженим наказом

Міністерства охорони здоров'я України від 17.03.2011 N 145, забезпечити віддаль 20 м від контейнерного майданчика для твердих побутових відходів до меж земельних ділянок навчальних та лікувально-профілактичних закладів, стін житлових та громадських будівель і споруд, майданчиків для ігор дітей та відпочинку населення.

Дотримуватись вимог встановлених п. 5.28 та додатком № 10 Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, затверджених наказом МОЗ України від 19.06.1996 року №173, забезпечити віддаль від стоянок місткістю від 1 до 50 автомобілів до громадських будівель - 10 м.

Дотримуватись вимог до територій, будинків, споруд, які потрапляють у зону впливу об'єкту містобудування в разі реалізації наміру забудови.

12.2. Встановлені обмеження у використанні земельних ділянок

Встановлені обмеження у використанні земельної ділянки:

Червоні лінії вулиць Самійла Величка та Підгірських — встановлюють межі забудови та допустимих відступів від вулиць.

Від проєктного СТО на суміжній земельній ділянці (кадастровий номер 0710400000:15:006:0198) – передбачений санітарний розрив 15 м, обмеження 03.02 - санітарна відстань (розрив) від об'єкта, який накладається на проєктну територію.

13. ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУВАННЯ

За функціональним призначенням територія опрацювання відповідає генеральному плану міста Ковеля та передбачена для розміщення адміністративних та громадських установ. Код виду функціонального призначення – 10205.0 (території закладів торгівлі, громадського харчування та побутового обслуговування).

Проєктна ділянка. Площа ділянки 0,9001 га.

Існуюче використання.

Територія вільна від забудови, має піщане мощення .

Проєктна функціональна зона - 10205.0 (території закладів торгівлі, громадського харчування та побутового обслуговування), цільове призначення ділянки - для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (03.07).

Передбачається розміщення торгово-офісної будівлі.

Перелік переважних (основних) видів цільового призначення земельної ділянки:

- Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі 03.07;
- Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування 03.08;

- Для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування 03.13;
- Для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини 08.01;
- Для розміщення інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції 01.12.

Перелік супутніх видів цільового призначення земельної ділянки:

- 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;
- Земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження загального користування 07.08;
- 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.

Містобудівні умови та обмеження (пропозиції, уточнення):

1. Гранично допустима висота будівель – 3 (три) поверхи, не враховуючи мансарди – умовною висотою до 15,0 м (враховуючи технічні приміщення);
2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки – 50 %;
3. Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови) - не визначається;
4. Відстань від об'єктів, які проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови – від 6,0 м зі сторони автодоріг, 5,0 м від проїздів, із врахуванням конфігурації земельних ділянок та зручності обслуговування запроектованих будівель і споруд;
5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги) – відсутні;
6. Мінімально допустимі відстані між об'єктами, які проектується 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, ДБН В.2.2-20:2008 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 доріг і оточуючої забудови; влаштувати під'їзди до будівель мінімальною шириною 6,0 м зі сторони проектних доріг та проїздів;
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 – відсутні;
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 проєктування об'єкти житлового фонду не передбачені.

14.2. Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів

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

14.3. Розміщення виробничих об'єктів

Об'єкти виробничого призначення не передбачаються.

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»).

15. ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ

Детальний план передбачає інтеграцію нової торгово-офісної будівлі у вже сформовану систему соціального та адміністративного обслуговування населення, з урахуванням потреб мешканців прилеглих житлових кварталів та перспективного розвитку району. Комплексність забудови забезпечується розміщенням об'єктів повсякденного користування у пішохідній доступності.

Проектом передбачається розміщення торгово-офісної будівлі з підсобними приміщеннями:

- Загальна площа забудови – близько 3500 м²;
- Функціональне призначення – спеціалізований магазин з виставковими залами, офіси з наданням консультаційних та фінансових послуг (орієнтовна площа торгових залів 1000 кв.м);
- Орієнтовна місткість обслуговування – до 100 відвідувачів щодня;
- Забезпечення доступності для всіх категорій населення, в тому числі осіб з інвалідністю (безбар'єрність);
- Паркувальні місця – передбачено 52 машиномісця (30 машиномісць для об'єкта торгівлі, 22 - для працюючих та відвідувачів офісних приміщень) згідно з таблицею 10.7 ДБН Б.2.2-12:2019 Планування та забудова території.

Проектована будівля створює умови для:

- формування нового громадського вузла локального значення;
- розвитку пішохідних та транспортних маршрутів;
- посилення функціонального навантаження на територію з активізацією обслуговуючих послуг;
- інтеграції у перспективну забудову мікрорайону, з урахуванням запланованого житлового та інфраструктурного розширення.

16. ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА

Проектні рішення спрямовані на забезпечення зручного, безпечного та безперервного транспортного обслуговування території в межах детального планування, а також на її ефективну інтеграцію у загальноміську систему мобільності.

Територія обслуговується з боку вулиці Варшавської, яка є магістраллю загальноміського значення з двостороннім рухом, пішохідними зонами та високою пропускною здатністю.

До земельної ділянки організовано два в'їзди/виїзди для легкового транспорту, а також проїзди для обслуговування спецтехніки (пожежної, комунальної, ТПВ).

Проектована схема внутрішньої транспортної організації враховує нормативні радіуси поворотів, ширину проїздів (не менше 6 м) та доступ до всіх зон території.

16.2. Організація громадського транспорту.

У межах радіусу 300 м розміщено зупинки громадського транспорту (автобус, маршрутне таксі), що забезпечують доступ до центральної частини міста, вокзалу та околиць;

Проектом не передбачається зміна маршрутів транспорту, однак зростання щільності забудови потребуватиме:

врахування навантаження на зупинки;
можливої організації пішохідного переходу при розширенні функціонального навантаження.

16.3. Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури.

Запроектовано пішохідні підходи від вул. Варшавської та вул. Самійла Величка і Підгірських;

Передбачається благоустрій тротуару шириною не менше 1,5 м із забезпеченням безбар'єрного доступу до входу в будівлю;

Велопарковка запроектована поруч із головним входом;

У перспективі передбачається можливість інтеграції у веломережу міста, відповідно до загальноміської концепції мобільності.

16.4. Організація паркувального простору.

Згідно з нормативами ДБН Б.2.2-12:2019, проектом передбачено:

- паркувальні місця для відвідувачів і персоналу — 52 м/м;
- місця для осіб з інвалідністю (не менше 10% від загальної кількості);
- майданчик для тимчасового паркування вантажного транспорту/постачання.

Паркомісця облаштовані у фронтальній та боковій частинах ділянки з безпечним виїздом на основну вулицю.

Відстані від відкритих стоянок, призначених для постійного і тимчасового зберігання легкових автомобілів до житлових і громадських будівель, а також до

ділянок шкіл, дитячих ясел-садків, лікувальних закладів стаціонарного типу і закладів відпочинку враховані згідно додатку № 10 п.5.28 Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, затверджених наказом МОЗ від 19.06.1996 № 173, зареєстрованих в Мін'юсті 24.07.1996 за № 379/1404).

17. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ, ТРУБОПРОВІДНИЙ ТРАНСПОРТ ТА ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЇ

17.1. Водопостачання та водовідведення

Проектні рішення з водопостачання та водовідведення розроблено з урахуванням чинних державних будівельних норм, зокрема:

- ДБН В.2.5-64:2012 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди»,
- ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди»,
- ДБН В.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій».

Джерелом водопостачання є централізована водопровідна мережа міста Ковеля, яка проходить у безпосередній близькості від проектної ділянки на вулиці Варшавській.

Приєднання до мережі передбачається до існуючої вуличної водопровідної мережі відповідно до технічних умов, наданих КП «Ковельводоканал».

Передбачено влаштування пожежного гідранта відповідно до вимог пожежної безпеки згідно з ДБН В.2.5-64:2012.

Водопровід вводиться до будівлі з облаштуванням вузла обліку споживання та приєднанням до внутрішньої системи.

Господарсько-побутові води від торгово-офісної будівлі відводяться до централізованої міської каналізаційної мережі.

Передбачене влаштування самотісного трубопроводу із ПВХ-труб діаметром не менше 160 мм, який під'єднується до найближчого каналізаційного колодязя.

Приєднання здійснюється через оглядові колодязі, розташовані згідно з нормативними відстанями.

Поверхневі стічні води з території благоустрою та проїздів відводяться через систему дощової каналізації або локальних елементів очищення (при необхідності).

Систему водовідведення передбачається запроєктувати у повній відповідності до норм чинного законодавства, у тому числі ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди» ДСП 173-96 Державні санітарні правила планування і забудови населених пунктів та Водного кодексу України;

17.2. Електропостачання

Проектні рішення з електропостачання сформовані відповідно до чинних нормативних документів, зокрема:

- ДБН В.2.5-23:2010 «Електрообладнання. Проектування електроосвітлення»,

- ПУЕ (Правила улаштування електроустановок),
- ДБН В.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій».

У межах проєктної території передбачається влаштування трансформаторної підстанції типу КТП для забезпечення стабільного електропостачання торгово-офісної будівлі та можливого майбутнього навантаження в межах кварталу.

Трансформаторна підстанція буде розміщена в окремій технічній зоні з дотриманням нормативних відстаней до житлових і громадських будівель, зелених насаджень та меж ділянки;

Тип підстанції — комплектна, шафова (або бетонна) КТП 10/0,4 кВ із потужністю трансформатора відповідно до проєктного навантаження;

Електричне підключення здійснюється до існуючої мережі 10 кВ, що проходить поруч з ділянкою, відповідно до технічних умов, виданих оператором системи розподілу (АТ «Волинсьобленерго»);

Підстанція забезпечуватиме електропостачання не лише нової будівлі, а при необхідності — резерв потужності для прилеглих територій у межах подальшої забудови.

17.3. Газопостачання

Газифікація проєктної території не передбачається.

17.4. Теплопостачання

Для об'єкта передбачається індивідуальна система теплопостачання з використанням модульної електричної котельні (у складі будівлі),

Конкретний варіант джерела теплопостачання визначатиметься на стадії проєктування інженерних мереж з урахуванням енергоефективності та технічних умов.

Доцільно розглянути варіант використання теплового насоса або інфрачервоних електропанелей;

- опалення на базі електричного котла з погодним контролем, із підключенням за зниженим тарифом для опалення.

Будівля передбачена до експлуатації з високим рівнем енергоефективності (клас не нижче «В»), із утепленням фасадів, дахів та підлоги;

У системі теплопостачання передбачено:

- погодозалежне регулювання,
- прилади обліку теплової енергії,
- заходи щодо зниження тепловтрат.

17.5. Трубопровідний транспорт

Проєктними рішеннями детального планування території не передбачається влаштування трубопровідного транспорту.

17.6. Телекомунікаційні мережі та об'єкти

Проектована торгово-офісна будівля передбачає підключення до мереж фіксованого та інтернет-зв'язку, що забезпечується шляхом:

- підключення до оптичної лінії зв'язку, яка пролягає вздовж вул. Варшавської;
- прокладання волоконно-оптичного кабелю у спільній траншеї з іншими інженерними мережами або у окремих лотках;
- влаштування вузла вводу зв'язку до будівлі з монтажем телекомунікаційного щита на технічному поверсі або у приміщенні охорони/обслуговування.

При розробленні робочого проєкту передбачено резервування каналів зв'язку на випадок розширення мережі або додаткових точок підключення;

Територія забезпечується точками доступу до Wi-Fi у громадських зонах.

18. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ

18.1. Інженерна підготовка і захист території

Вертикальне планування території виконане з урахуванням максимального збереження існуючого рельєфу, ґрунтів, деревних насаджень, мінімального обсягу земляних робіт, відведення поверхневих вод із швидкостями, які виключають ерозію ґрунтів, збереження і використання ґрунтового шару при насипах і виїмках, при проведенні благоустрою (п.12.2 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»).

Водовідвід з території проєктування для збору талих та дощових вод передбачений відкритою змішаною та закритою водовідвідною системою (лінійною та точковою).

Проектними рішеннями запропонована організація відведення поверхневих вод із влаштуванням на мережі водовідведення жиро та масло уловлювачів. Стоки направлятимуться на запроектовані герметичні ємкості.

18.2. Благоустрій території

Вільні від забудови та покриття території підлягають озелененню та благоустрою (освітлення території, місця відпочинку та ін.).

Для благоустрою відповідної території необхідно виконати декілька видів озеленення: об'ємне - чагарники, деревні насадження; партерне - газони, квітники. Не дозволяється озеленення території кущами та деревами, що виділяють під час цвітіння волокнисті матеріали та пухнасте насіння.

В межах протипожежних відстаней посадка дерев хвойних порід не допускається. Для озеленення використати асортимент дерев, чагарників і квітів стійких до місцевих кліматичних умов, до пилу та органічного забруднення атмосфери.

Система зелених насаджень повинна сприяти захисту території від пилу і впливу шуму. Обов'язковий перелік елементів благоустрою повинен відповідати

вимогам пунктів 4.5, 4.16, 4.20, 5.3, 5.6 ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій».

Обов'язковий перелік елементів благоустрою на майданчиках для стоянки легкових автомобілів, велосипедів, мотоциклів включає тверді види покриття, елементи сполучення поверхонь, обладнання для паркування велосипедів, розмітку, освітлювальне обладнання, урни. Можна влаштовувати огороження.

Обов'язковий перелік елементів благоустрою санітарно-захисних зон має включати елементи сполучення озелененої ділянки з прилеглими територіями, елементи захисту насаджень і ділянок озеленення.

Майданчики для стоянки транспортних засобів обладнуються пристроями для збирання та відведення поверхневих стічних вод, що утворюються внаслідок випадання атмосферних опадів та спорудами з їх очищення.

- Влаштування твердого покриття для проїздів, стоянок та пішохідних доріжок (фігурні елементи мощення або асфальтобетон);
- Озеленення території — включає газони, кущі, дерева в межах озелених зон (не менше 10% площі ділянки);
- Облаштування малих архітектурних форм (МАФ) — лавки, урни, вуличні ліхтарі, навіси, велостійки;
- Освітлення території — енергоефективними світлодіодними світильниками з автоматичним вмиканням;
- Організацію зони для зберігання твердих побутових відходів (ТПВ) — облаштованої з твердим покриттям, огороженою та під'їздом для спецтехніки;
- Обладнання безбар'єрного середовища — плавні пандуси, пониження бордюрів, тактильні елементи для маломобільних груп населення.

18.3. Використання підземного простору

Проектом передбачено функціональне та безпечне використання підземного простору в межах ділянки по вул. Варшавській, 39, включаючи влаштування технічного підпілля під торгово-офісною будівлею з можливістю його адаптації як найпростішого укриття цивільного захисту населення.

У складі будівлі проектується технічне підпілля з мінімальною висотою 1,8–2,2 м, призначене для:

- У підземному просторі прокладаються основні інженерні комунікації (водопровід, каналізація, електропостачання, зв'язок), з виводами до технічних колодязів;
- Прокладка кабелів і труб виконується в ізольованих каналах або лотках з доступом для обслуговування, без перешкод евакуації;
- Усі матеріали мають відповідати вимогам вогнестійкості та гігієнічної безпеки.

- розміщення інженерного обладнання (вузол обліку води, теплозабезпечення, електрошитова, слаботочні мережі),
- організації резервного приміщення для укриття персоналу та відвідувачів у надзвичайних ситуаціях (у межах функцій найпростішого укриття згідно з наказом ДСНС № 579 від 05.11.2020).

Підпілля повинно відповідати основним вимогам до найпростішого укриття, а саме:

- наявність захищеного входу/виходу, вентиляційного отвору або дефлектора,
- мінімальна площа 0,6 м² на особу, передбачена з урахуванням кількості працівників і потенційних відвідувачів;
- облаштування підлоги з вологостійким покриттям, освітлення та резервного джерела електроживлення;
- наявність вогнегасників, аптечки, ємностей з водою, засобів зв'язку;
- можливість двостороннього зв'язку з надземною частиною будівлі.

За потреби, підпілля зможе виконувати функцію тимчасового перебування під час повітряної тривоги, відповідно до рекомендацій органів місцевого самоврядування та ДСНС.

У підземному просторі прокладаються основні інженерні комунікації (водопровід, каналізація, електропостачання, зв'язок), з виводами до технічних колодязів;

Прокладка кабелів і труб виконується в ізольованих каналах або лотках з доступом для обслуговування, без перешкод евакуації;

Усі матеріали мають відповідати вимогам вогнестійкості та гігієнічної безпеки.

Розміщення технічного підпілля з функцією укриття дозволяє не лише ефективно організувати інженерну інфраструктуру, а й забезпечити додатковий рівень безпеки для персоналу та відвідувачів будівлі, що є актуальним у сучасних умовах.

18.4. Управління відходами

Період експлуатації даної території характеризується утворенням побутових відходів, органічних та виробничих відходів від господарської діяльності.

У процесі функціонування торгово-офісної будівлі утворюватимуться такі основні види відходів:

- тверді побутові відходи (ТПВ) від працівників та відвідувачів;
- упаковка, картон, папір, пластик, що підлягають вторинній переробці;
- відходи з прибирання території (опале листя, пісок, пил, гілки).

При здійсненні діяльності запровадити роздільне збирання відходів. За можливості максимально використовувати відходи як вторинну сировину. Заходи

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

- системи збирання заготівлі та утилізації непридатних до використання транспортних засобів; системи 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 поводження з небезпечними відходами або передавати їх суб'єктам господарювання, які мають такі ліцензії.

На території запроєктовано спеціально відведене місце для майданчика збирання ТПВ, розміщеного в доступному, але ізольованому від основних входів місці;

Майданчик облаштовується:

- твердим покриттям (бетон або тротуарна плитка),
- огороженням з трьох боків (висотою не менше 1,5 м),
- навісом або контейнером із кришкою;

Передбачена можливість роздільного збору сміття — для паперу, скла, пластику, органіки (за наявності відповідної програми громади);

Контейнери встановлюються з урахуванням зони маневрування спецтехніки та нормованої відстані до будівлі (не менше 20 м).

Вивезення ТПВ здійснюється відповідно до графіка обслуговування Ковельського підприємства з благоустрою, з яким укладається договір;

Відходи передаються на сортування, частково — на утилізацію або захоронення на полігоні згідно з чинною схемою поводження з відходами Ковельської громади;

За потреби, на території можуть тимчасово зберігатися великогабаритні або небезпечні відходи (електроніка, батарейки) — у спеціально обладнаних ємностях.

- Майданчик для ТПВ розміщується поза межами зелених зон, дитячих майданчиків і пішохідних входів;
- Передбачено зливостійке покриття, ухили для стоку води, герметичні баки, що не допускають витікання рідких фракцій;
- Усі дії з відходами передбачають дотримання санітарних, протипожежних і екологічних норм.

19. РОЗДІЛ «ІНЖЕНЕРНО-ТЕХНІЧНІ ЗАХОДИ ЦИВІЛЬНОГО ЗАХИСТУ»

19.1 Характеристика території.

Територія детального планування розташована в межах міста Ковеля Волинської області на вулиці Варшавській, 39 та належить до зони громадської забудови. Площа проєктної земельної ділянки становить **0,9001 га** (кадастровий номер **0710400000:15:006:0068**). Земельна ділянка перебуває у приватній власності та використовується для розміщення об'єктів дорожньої інфраструктури.

Територія обмежена вулицями Вальсроде, Самійла Величка, Варшавською та межує з територіями садибної житлової забудови, озелениними територіями загального користування, об'єктами придорожного сервісу та територією каналізаційної насосної станції (КНС). Розміщення ділянки в межах сформованої міської забудови забезпечує можливість реалізації заходів цивільного захисту з використанням проєктної забудови.

Територія не належить до зон можливого катастрофічного затоплення, зсувів, карстових провалів чи інших небезпечних геологічних процесів. Рельєф відносно рівнинний, що створює сприятливі умови для забудови та організації інженерної інфраструктури.

Інженерно-технічні заходи цивільного захисту в складі містобудівної документації спрямовані на створення безпечних умов розміщення об'єктів, мінімізацію наслідків можливих надзвичайних ситуацій та забезпечення стійкого функціонування інфраструктури. Заходи охоплюють інженерні, організаційні та планувальні рішення. Проєктні рішення розроблені з метою мінімізації ризиків для життя та здоров'я людей, а також забезпечення стійкості функціонування торгово-офісної будівлі в умовах надзвичайних ситуацій (НС), воєнних дій та терористичних актів.

Розділ розроблено відповідно до вимог:

Кодекс цивільного захисту України;

– постанова КМУ від 01.09.2021 р. № 926 «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації» (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 31 грудня 2024 р. № 1557);

– ДБН В.1.2-4-2019 «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту»;

– ДБН Б.1.1-5:2007 Перша та друга частини. «Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) на особливий період та на мирний час в містобудівній документації»;

– ДСТУ-Н Б Б.1.1-20:2013 «Настанова з виконання розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) у містобудівній документації на особливий період»;

– ДСТУ-Н Б Б.1.1-19:2013 «Настанова з виконання розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) у містобудівній документації на мирний час»;

– ДБН В.2.2-5:2023 «Захисні споруди цивільного захисту» зі змінами;

– ДБН В.2.5-76:2014 «Автоматизовані системи раннього виявлення загрози виникнення надзвичайних ситуацій та оповіщення населення»;

– ДСТУ 9329:2025 «Первинні (мобільні) укриття. Основні параметри та методи випробування»;

– ДБН Б.1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні»;

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

19.2 Оцінка потенційних загроз техногенного та природного характеру

Потенційні загрози на території детального планування можуть мати:

- **техногенний характер** — пожежі, вибухи, витоки паливно-мастильних матеріалів, аварії інженерних мереж, дорожньо-транспортні пригоди;
- **природний характер** — несприятливі метеорологічні явища (сильний вітер, зливи, ожеледиця, снігопади).

Територія характеризується техногенним навантаженням через близькість до міжнародної автомагістралі М-07 (Київ — Ковель — Ягодин) та залізничного вузла. Основні ризики пов'язані з можливим хімічним забрудненням при аваріях на транспорті, а також вторинними факторами ураження у разі воєнних дій.

На даний час територія не забезпечена власними об'єктами фонду захисних споруд. Перспектива розвитку передбачає створення автономної системи захисту безпосередньо у складі об'єкта будівництва.

Об'єкти підвищеної небезпеки державного або регіонального значення в межах території детального планування відсутні. Територія не входить до зон підтоплення, зсувів або інших небезпечних геологічних процесів.

19.3 Просторова організація території з урахуванням вимог цивільного захисту

Місто Ковель відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України віднесене до відповідної групи цивільного захисту як категороване місто.

Територія, на яку розробляється ДПТ, розташована в межах забудованої частини категорованого міста, що накладає особливі вимоги до проектування об'єктів у частині світломаскування, оповіщення та створення фонду захисних споруд.

Дана територія є частиною зони, де в особливий період передбачається стає функціонування об'єктів критичної інфраструктури та забезпечення життєдіяльності населення.

Об'єкти категорованих суб'єктів господарювання безпосередньо на ділянці проектування відсутні. Проте в радіусі впливу знаходяться підприємства залізничного транспорту (станція Ковель) та енергетичного сектору (підстанції), які забезпечують життєдіяльність міста в особливий період.

Об'єкти критичної інфраструктури 1 та 2 категорії на території міста відсутні.

Поруч із ділянкою проходять магістральні інженерні комунікації та транспортні коридори (автошлях М-07 та залізниця), які забезпечують життєдіяльність регіону та логістику. Основним джерелом можливих небезпечних зон є вантажопотоки небезпечних речовин по автомагістралі М-07 та залізничні об'єкти.

Просторова структура території сформована таким чином, щоб забезпечити безпечне функціонування об'єктів та можливість оперативного реагування на надзвичайні ситуації.

Прогнозовані небезпечні зони:

Територія потрапляє в зону можливого хімічного забруднення при аваріях на транспортних засобах, що перевозять СДОР (сильнодіючі отруйні речовини).

Ділянка знаходиться в зоні можливих незначних (слабких) руйнувань категорованого міста.

Територія потрапляє до зони можливого (прогнозованого) сильного радіоактивного забруднення у разі аварії на Рівненській АЕС.

Поруч із територією відсутня лісова ділянка. Генеральним планом передбачена паркова зона, що суттєво знижує ризик масових лісових пожеж, проте вимагає дотримання заходів пожежної безпеки в місцях масового відпочинку.

Для території характерні ризики середнього рівня, пов'язані з сильними вітрами, снігопадами та ожеледдю.

Територія не потрапляє в зону катастрофічного затоплення у разі руйнування гідротехнічних споруд.

Проектні рішення ДПТ забезпечують:

- формування безпечної транспортної мережі з внутрішніми проїздами, що забезпечують рух спецтехніки;
- проїзди шириною не менше 6 м для пожежно-рятувальної техніки;
- забезпечення двостороннього проїзду та відсутність тупикових ділянок;
- організацію евакуаційних та транзитних маршрутів;
- дотримання санітарно-захисних зон
- дотримання нормативних протипожежних розривів між будівлями згідно з ДБН Б.2.2-12:2019;
- розміщення будівель з урахуванням вибухо-, пожежо та технологічної сумісності.

19.4 Захисні споруди цивільного захисту

На ділянці за адресою вул. Варшавська, 39 відсутні існуючі захисні споруди ЦЗ.

Проектом передбачається створення споруди подвійного призначення (СПП) з захисними властивостями протирадіаційного укриття (ПРУ) у підвальному поверсі торгово-офісної будівлі.

Дана споруда забезпечуватиме укриттям персонал та відвідувачів об'єкта в радіусі пішохідної доступності до 500 м.

Окреме будівництво захисних споруд цивільного захисту на території детального планування не передбачається.

Об'єкт забезпечується водою від проєктної кільцевої мережі, що будується від вул. Варшавської до вул. Героїв України. Це підвищує надійність системи за рахунок можливості подачі води з двох сторін.

Передбачається встановлення джерела автономного живлення (генератора) для систем оповіщення та аварійного освітлення СПП.

19.4.1. Типи допустимих захисних споруд

Відповідно до ДБН В.2.2-5:2023 можуть передбачатися:

- сховища;
- протирадіаційні укриття (ПРУ);
- споруда подвійного призначення.

Проектними рішеннями допускається використання:

- найпростіших укриттів у підвальних або напівпідвальних приміщеннях, інших спорудах підземного простору, в яких створені умови для тимчасового перебування людей (не менше 48 годин) у разі виникнення небезпеки їх життя та здоров'ю з метою зменшення непрямой дії звичайних засобів ураження під час воєнних (бойових) дій та/або терористичних актів;

19.4.2. Розрахунок потреби в укритті

Згідно з проєктними рішеннями, на земельній ділянці передбачається розміщення:

- торгово-офісної будівлі з підвальним приміщенням;
- відкритих майданчиків для паркування;
- допоміжних інженерних та благоустроєних територій.

Будівля належить до об'єктів громадського призначення з періодичним перебуванням людей.

Розрахунок кількості осіб, що підлягають укриттю, здійснюється виходячи з:

- максимально можливої кількості працівників;
- максимальної кількості відвідувачів, які можуть одночасно перебувати в будівлі.

1. Працівники

Для торгово-офісних будівель орієнтовна чисельність персоналу приймається з розрахунку 1 особа на 15–20 м² офісних та адміністративних приміщень (ДБН В.2.2-23:2009).

З урахуванням функціонального призначення будівлі приймається:

- працівники — орієнтовно 40 осіб

2. Відвідувачі

Для торгових та громадських приміщень:

- 1 особа на 5–6 м² торгової площі (ДБН В.2.2-23:2009).

З урахуванням масштабів забудови та проєктного плану:

- відвідувачі — орієнтовно 80 осіб

Загальна розрахункова кількість осіб

$$40 + 80 = 120 \text{ осіб}$$

- мінімальна площа на 1 особу в укритті — 0,6 м² (при короткочасному перебуванні).

$$\text{Розрахунок: } 120 \text{ осіб} \times 0,6 \text{ м}^2 = 72,0 \text{ м}^2$$

Для укриття людей у разі надзвичайних ситуацій передбачається використання підвального приміщення проєктної торгово-офісної будівлі як споруди подвійного призначення з захисними властивостями протирадіаційного укриття.

Площа підвального поверху (відповідно до проєктних рішень) достатня для розміщення необхідної кількості осіб та перевищує мінімально необхідну нормативну площу 72,0 м², що забезпечує:

- можливість укриття всіх осіб, які перебувають у будівлі;
- дотримання нормативних вимог щодо щільності розміщення;
- організацію безпечних умов перебування.

19.4.3. Основні вимоги до укриттів

- доступність — до 10 хв пішки;
- висота приміщень 2,1–2,3 м;
- подвійна система вентиляції (робоча та фільтровентиляція);
- шлюзові камери та герметизація входів;
- аварійний вихід;
- резервне освітлення, автономне водопостачання та санвузли;
- можливість автономного перебування людей упродовж 48 годин.

19.5 Евакуаційні заходи

Територія спроектована з урахуванням забезпечення безпечної та безперешкодної евакуації:

Проєктними рішеннями передбачено:

- вільні евакуаційні виходи з будівель та споруд;
- забезпечення нормативної ширини проїздів для руху аварійно-рятувальної та пожежної техніки;
- організацію маршрутів евакуації до безпечних зон за межами території детального планування;

Основним маршрутом евакуації є автомагістраль міжнародного значення М-07, яка визначена як дорога сталого функціонування в особливий період. Основним маршрутом евакуації є автомагістраль міжнародного значення М-07, яка визначена як дорога сталого функціонування в особливий період.

Мешканці та персонал прикріплюються до Збірного евакуаційного пункту (ЗЕП), розташованого у найближчій комунальній будівлі закладу освіти згідно зі схемою ЦЗ міста.

При отриманні сигналу «УВАГА ВСІМ!» (переривчасте звучання сирен) відповідальна особа на об'єкті вмикає внутрішню систему гучномовного зв'язку та дублює повідомлення для персоналу та відвідувачів.

У будівлі негайно припиняються всі торговельні та офісні операції. Відключається електропостачання (крім систем аварійного освітлення та вентиляції захисної споруди) та перекривається водопостачання.

Відвідувачі направляються до виходів. Якщо за характером небезпеки негайна евакуація за межі міста неможлива (наприклад, загроза обстрілу або раптове хімічне забруднення), люди направляються до проектної споруди подвійного призначення (СПП/ПРУ) у підвальному поверсі будівлі.

Евакуація за межі небезпечної зони здійснюється двома способами:
Піший хід (до збірного пункту):

Персонал та відвідувачі організованими колонами виходять на вул. Величка.

Напрямок руху — до найближчого Збірного евакуаційного пункту (ЗЕП), закріпленого за даним мікрорайоном (згідно зі схемою ІТЗ ЦЗ міста). Там проводиться реєстрація, надання першої медичної допомоги та формування груп для подальшого вивезення.

Транспортна евакуація (автомобільний напрямок):

Власний транспорт персоналу та відвідувачів виїжджає з території об'єкта на магістраль М-07 (Київ — Ковель — Ягодин). Оскільки М-07 є магістраллю сталого функціонування, евакуація здійснюється у визначену «безпечну зону» (заміську зону), яка знаходиться поза межами зони можливих руйнувань та хімічного забруднення міста Ковель.

Проект детального плану передбачає відсутність на шляхах евакуації (виїздах на вул. Варшавську) будь-яких малих архітектурних форм або тимчасових споруд, що можуть перешкоджати руху транспорту чи людей.

При хімічній аварії (на залізниці чи М-07): Евакуація проводиться в напрямку, перпендикулярному до руху вітру. Якщо будівля потрапляє безпосередньо в хмару зараження, евакуація припиняється, а люди герметизуються всередині СПП (яка повинна бути обладнана режимом повної ізоляції з фільтровентиляцією).

При радіаційній загрозі (аварія на АЕС): Здійснюється екстрена евакуація автомобільним транспортом по М-07 у північно-західному напрямку (віддалення від джерела забруднення) з попередньою йодною профілактикою.

Евакуація вважається завершеною після прибуття людей до пунктів прийому евакуйованого населення (ППЕН) у безпечних районах Волинської області, де забезпечується їх тимчасове розселення та харчування.

19.6 Протипожежні заходи

Заходи розроблені згідно з ДБН В.1.1-7:2016 та ДБН Б.2.2-12:2019:

Протипожежний захист території забезпечується шляхом:

- дотримання нормативних протипожежних розривів;
- улаштування пожежних проїздів та під'їздів;
- підключення будівлі до системи зовнішнього протипожежного водопостачання;
- обладнання будівлі системами пожежної сигналізації та оповіщення;
- оснащення підвального приміщення первинними засобами пожежогасіння.

Пожежна безпека даного об'єкта забезпечується комплексом проектних рішень, спрямованих на попередження пожежі, а також створення безпечних умов для роботи, евакуацію людей і матеріальних цінностей.

Зовнішнє пожежогасіння передбачається від проектної кільцевої мережі водопроводу. На ній, відповідно до норм ДБН В.2.5-74:2013, встановлюються пожежні гідранти з кроком та радіусом дії, що забезпечують повне покриття будівлі та прилеглої території.

Остаточний спосіб гасіння пожежі, витрати води на потреби пожежогасіння, місця розташування пожежних гідрантів резервуарів пропонується уточнити на подальших стадіях проектування після отримання відповідних технічних умов (стадії "Проект" і "Робоча документація").

Територія обслуговується пожежно-рятувальною частиною м. Ковель, час прибуття якої не перевищує нормативні 10 хвилин.

19.7 Інженерний захист території

Інженерний захист території передбачає:

- організацію поверхневого водовідведення;
- захист інженерних мереж від аварій;
- дотримання охоронних зон інженерних об'єктів;
- озеленення території з метою попередження негативного впливу міського середовища.

19.8 Система оповіщення та інформування

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

Оповіщення працюючого персоналу та людей в межах ДПТ про загрозу виникнення надзвичайних ситуацій здійснюється за допомогою проектованої системи електрострен та гучномовців розміщених на проектованій будівлі в межах ДПТ, підключення до загальнодержавної системи оповіщення; використання мобільного зв'язку; встановлення інформаційних знаків та схем евакуації у приміщеннях.

19.9 Заходи щодо запобігання техногенним аваріям

Запобігання техногенним аваріям забезпечується шляхом:

- контролю за експлуатацією інженерного обладнання;
- своєчасного технічного обслуговування мереж;
- дотримання технологічних і протипожежних вимог;
- навчання персоналу діям у надзвичайних ситуаціях.

19.10 Заходи для забезпечення сталого функціонування об'єктів

Для безперебійної роботи об'єктів у разі надзвичайної ситуації передбачено:

- дублювання джерел електроживлення (генератори);
- автономні системи подачі води;
- резерви води для пожежогасіння;
- забезпечення безперебійної роботи систем зв'язку, відеоспостереження, охорони;
- автономне функціонування інженерних систем упродовж 24 год.

Проектні рішення ДПТ забезпечують стале функціонування об'єкта у надзвичайних умовах із дотриманням усіх вимог цивільного захисту.

Передбачені заходи забезпечують:

- безпечність території;
- можливість своєчасного оповіщення персоналу;
- умови для ефективної евакуації;
- мінімізацію наслідків надзвичайних ситуацій;
- стале функціонування об'єктів;
- резервування інженерних систем;
- можливість автономного електроживлення;
- організація безпечного доступу до об'єкта;
- підтримання працездатності основних функціональних зон.

Заходи з оповіщення та світломаскування

Встановлення електронних сирен та блоків гучномовного зв'язку, інтегрованих в загальноміську автоматизовану систему централізованого оповіщення (АСЦО).

У середині будівлі створюється локальна мережа, яка включає блок управління, підсилювачі потужності та мережу гучномовців, що забезпечують 100% покриття всіх торгових та офісних залів, а також прилеглої парковки.

Пульт управління системою оповіщення об'єкта розміщується на постійному посту охорони (рецепції) з цілодобовим чергуванням персоналу.

Встановлення електронних сирен зовнішнього звукоподавання для сповіщення людей на відкритих майданчиках. Після подачі звукового сигналу «Увага всім!» (через сирени) внутрішня мережа гучномовців транслює заздалегідь записані або оперативні повідомлення про характер небезпеки та порядок евакуації. Для осіб з порушенням слуху та в умовах підвищеного шуму торгових залів передбачається встановлення світлових табло «ТРИВОГА», а також виведення текстової інформації на монітори рекламних та інформаційних систем будівлі.

При хімічній небезпеці (аварія на М-07 чи залізниці): Система оповіщення повинна негайно надати рекомендації щодо герметизації приміщень або термінового виходу з зони ураження перпендикулярно напрямку вітру.

При пожежній небезпеці: Система оповіщення про пожежу (СОП) інтегрується з загальною системою оповіщення ЦЗ для координації дій рятувальних підрозділів та персоналу.

Розробляється схема відключення зовнішнього освітлення та ілюмінації, а також заходи щодо світломаскування віконних прорізів у режимах "Часткове" та "Повне" маскування відповідно до вимог для категорованих міст.

Режим часткового маскування (ЧМ)

Цей режим є підготовчим і вводиться з моменту оголошення загрози. Він не повинен порушувати нормальну господарську діяльність об'єкта.

Зовнішнє освітлення: Рівень освітленості території (парковки, під'їздів до М-07) знижується до 50% шляхом вимкнення частини світильників або використання ламп меншої потужності.

Рекламне освітлення: Повністю вимикається підсвічування фасадів, рекламних вивісок, вітрин та декоративних елементів торгово-офісного центру.

Режим повного маскування (ПМ)

Вводиться за сигналом «Повітряна тривога» і передбачає максимальне приховування світлових ознак об'єкта.

Світлова герметизація: Повне перекриття всіх світлових прорізів (вікон, скляних дверей, зенітних ліхтарів) за допомогою світлонепроникних штор, віконниць або спеціальних екранів.

Внутрішнє освітлення: Допускається робота лише мінімально необхідного освітлення (чергове світло) у приміщеннях без вікон, коридорах та безпосередньо у захисній споруді (СПП).

Світлові затвори: На входах та виходах з будівлі (особливо в зоні завантаження товарів та входах до укриття) облаштовуються світлові тамбури-затвори, що виключають прямий вихід світла при відкриванні дверей.

Транспорт: На стоянці об'єкта вводиться заборона на використання фар автомобілів; рух дозволяється лише з використанням маскувальних пристроїв на фарах (якщо це спецтранспорт).

Внутрішнє освітлення: В офісних та торгових приміщеннях використовуються звичайні засоби (штори, жалюзі), що обмежують вихід світла назовні.

Технічні засоби реалізації

Централізоване керування: В будівлі передбачається встановлення централізованого щита керування освітленням (дистанційне відключення всіх зовнішніх ліній одним вимикачем з поста охорони).

Автономність: Система освітлення захисної споруди та шляхів евакуації повинна мати незалежне живлення (акумуляторні блоки або генератор), яке автоматично вмикається при знеструмленні основної мережі в режимі ПМ.

Маскувальне фарбування: Для елементів будівлі, що можуть давати сильні відблиски (металеві конструкції, великі скляні поверхні), рекомендується використання матеріалів з матовим покриттям, що не відбиває світло.

Запропоновані інженерно-технічні заходи цивільного захисту забезпечують належний рівень безпеки персоналу та відвідувачів, відповідають чинним нормативним вимогам та враховують функціональне призначення території детального планування.

20. РОЗДІЛ «ПЛАН РЕАЛІЗАЦІЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ»

20.1. Перелік проектних рішень містобудівної документації.

Проектними рішеннями детального плану території передбачено формування функціонально пов'язаної та інженерно забезпеченої території, призначеної для розміщення об'єкта громадської забудови (торгово-офісної будівлі) із забезпеченням транспортної, соціальної, інженерної та екологічної збалансованості.

До переліку основних проектних рішень належать:

Функціональне зонування

- Визначено функціональне призначення території як зону громадської забудови місцевого значення відповідно до Генерального плану м. Ковеля;
- Встановлено межі території проєктування та суміжних зон впливу;
- Забезпечено сумісність нового об'єкта з існуючою житловою та транспортною структурою.

Планувальна структура

- Запроєктовано розміщення торгово-офісної будівлі у фронтальній частині ділянки з активним фасадом на вул. Варшавську;
- Передбачено проїзди, майданчики паркування, тротуари, озеленення;
- Організовано просторову композицію забудови із забезпеченням візуального та фізичного доступу.

Транспортна організація

- Передбачені проїзди з вул. Варшавської, майданчики для паркування автотранспорту відвідувачів і персоналу;
- Передбачено пішохідні зв'язки з навколишньою забудовою, а також місця для велопарковки;
- Забезпечено нормативні радіуси заїзду пожежної техніки та її обслуговування.

Інженерне забезпечення

- Розроблено схеми підключення до зовнішніх інженерних мереж: водопостачання, каналізації, електропостачання, зв'язку;
- Передбачено влаштування автономної котельні;
- Прокладено мережі водовідведення з ділянки та водостоку з покрівлі.

Благоустрій та озеленення

- Проєктом передбачено:
- мощення тротуарів і проїздів,
- озеленення вільної території (газони, кущі, дерева),
- встановлення МАФів, лавок, освітлення;
- Запроєктовано майданчик для збирання ТПВ із дотриманням санітарних

норм.

Укриття та безпека

- У складі технічного підпілля будівлі передбачено облаштування найпростішого укриття (відповідно до вимог ДСНС);
- Враховано протипожежні розриви, евакуаційні виходи, пожежні проїзди.

Проектні обмеження

- Визначено:
- межі червоних ліній, охоронних зон інженерних мереж;
- санітарно-захисні відстані до об'єктів обслуговування;
- режими забудови території з урахуванням чинного законодавства.

Комплекс проектних рішень забезпечує сформованість ділянки, відповідність її використання затвердженим містобудівним документам, та створює передумови для раціональної забудови і розвитку середовища у межах детального плану території.

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

На територію проектування поширюються проектні рішення Схеми планування території Ковельського району затверджена рішенням Ковельської районної ради від 25.12.2015 № 2/16 та Схеми планування території Волинської області, затвердженої рішенням Волинської обласної ради від 12.02.2017 № 10/14.

20.3. Перелік відповідності містобудівної документації.

Розроблений детальний план території відповідає вимогам містобудівної документації вищого рівня.

20.4 Перелік врахованих положень наявних документів стратегічного планування

Стратегія розвитку Волинської області на період до 2027 року, затверджена рішенням Волинської обласної ради від 12.03.2020 № 29/16.

20.5 Перелік врахованих положень історико-архітектурного опорного плану.

Об'єкти всесвітньої, культурної спадщини, історичних ареалів, історико-культурних заповідників, заповідних територій, охоронюваних археологічних територій та музеїв на території опрацювання відсутні.

20.6 Перелік врахованих матеріалів.

- Схема планування території Волинської області;
- Схема планування території Ковельського району;
 - Схема земельно-господарського устрою;

- Дані державного земельного кадастру.

21. ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

21.1. Землевпорядні заходи перспективного використання земель

Землевпорядні заходи в межах території детального плану на вул. Варшавській, 39 у місті Ковелі спрямовані на забезпечення раціонального, цільового та ефективного використання земельної ділянки згідно з функціональним призначенням, визначеним містобудівною документацією.

Земельна ділянка, на яку розробляється ДПТ, має цільове призначення для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (03.07) згідно з Класифікатором видів цільового призначення земель.

У проєкті деталізації встановлюються:

- межі червоних ліній вулиць,
- санітарно-захисні зони, охоронні зони інженерних мереж,
- відступи від меж ділянки до забудови, визначені нормами ДБН;

Ці обмеження підлягають нанесенню на кадастровий план та враховуються при підготовці документації із землеустрою.

Земельна ділянка (згідно креслення ДПТ):

- кадастровий номер - 0710400000:15:006:0068
- площа – 0,9001 га;
- форма власності - приватна;
- цільове призначення – для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (03.07);
- вид використання - для розміщення дорожньої інфраструктури;
- категорія - землі житлової та громадської забудови;
- адреса – Волинська область, м. Ковель, вулиця Варшавська, 39.

Землевпорядні заходи забезпечують юридичну визначеність, відкритість та містобудівну відповідність при подальшому використанні земельної ділянки згідно з проєктним призначенням та вимогами законодавства.

22. ОСНОВНІ ПРОЕКТНІ ПОКАЗНИКИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ

Назва показника	Одиниця виміру	Існуючий стан	Значення проєктних показників		
			Коротко-строковий період (до 5-ти років)	Середньостроковий період (6 - 10 років)	Довгострокова перспектива (понад 10 років)
Територія					

Територія в межах проекту, у тому числі:	га/%		0,9001 га 100%	0,9001 га	0,9001 га
- житлова забудова, у тому числі:	га/%	-	-	-	-
а) квартали(мікрорайони) садибної забудови	га/%	-	-	-	-
б) квартали (мікрорайони) багатоквартирної забудови (з урахуванням гуртожитків)	га/%	-	-	-	-
- ділянки установ і підприємств обслуговування (крім підприємств і установ мікрорайонного значення)	га/%	-	-	-	-
- зелені насадження (крім зелених насаджень мікрорайонного значення)	га/%	-	-	-	-
- вулиці, площі (крім вулиць мікрорайонного значення)	га/%	0	-	-	-
Території (ділянки) забудови іншого призначення (ділової, виробничої, комунально-складської, курортної, оздоровчої тощо)	га/%	0	-	-	-
- 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 забудові (з урахуванням гуртожитків)	м ² /особу	-	-	-	-
Вибуття житлового фонду	тис.м ² загальної площі, кількість квартир, кількість садиб	-	-	-	-
Житлове будівництво, всього:	тис.м ² загальної 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 збудови	тис.м ²	-	-	-	-
Установи та підприємства обслуговування		-	-	-	-
Заклади дошкільної	місць	-	-	-	-

освіти					
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 авто-	маш.-місць	0	52	52	52

мобілів					
Інженерне обладнання		-	-	-	-
<i>Водопостачання</i>			-		
Водоспоживання, всього	тис.м ³ /добу	0	-	-	-
<i>Каналізація</i>					
Сумарний об'єм стічних вод	тис.м ³ /добу	0	-	-	-
<i>Електропостачання</i>		0			
Споживання сумарне	МВт / місяць	0	-	-	-
у тому числі на комунально-побутові послуги	МВт /місяць	0	-	-	-
<i>Газопостачання</i>			-		
Витрати газу, всього	млн.м ³ /рік		-		
- у тому числі на комунально- побутові послуги	млн.м ³ /рік		-		
Протяжність газових мереж (будівництво, перекладання)	км		-		
<i>Теплопостачання</i>			-		
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	0	-		
- у тому числі озеленені	га	-	-		

ЧАСТИНА ІІІ. КРЕСЛЕННЯ

							Арк.
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

Підприємець Кравчик Андрій Іванович
кваліфікаційний сертифікат інженера-землевпорядника
№ 010023 від 16.05.2013 року
свідectво про підвищення кваліфікації інженера-землевпорядника
Серія АН № 0668/25 від 02.06.2025 року

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ
для будівництва та обслуговування будівель торгівлі - код 03.07
розташованої за адресою:
м.Ковель, вул. Варшавська,39
Волинської області

РОЗДІЛ

ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ
Землевпорядні заходи перспективного використання земель

м.Ковель - 2025р.

1. Перспективний розподіл земель за категоріями, видами цільового призначення земель, власниками і користувачами (форма власності, вид речового права), угоддями з урахуванням наявних обмежень (обтяжень)

Місце розташування земельної ділянки зазначено на графічних матеріалів, відповідно до кадастрового номеру:0710400000:15:006:0068

Межа та площа земельної ділянки відповідає витягу з Державного земельного кадастру. Площа-0,9001га. Угіддя- землі під соціально-культурними об'єктами (код.008.03)

Земельна ділянка має:

- конфігурація – шестикутна
- рельєф – переважно рівнинний
- експозицію схилу та орієнтовний нахил ділянки - відсутні
- під'їзди – вул. Варшавська

та межує :

- з півночі- землі Ковельської міської ради (вул. Вальсроде);
- зі сходу - землі Ковельської міської ради;
- з півдня - землі гр. Василюк Т.Т.;
- з заходу – землі Ковельської міської ради (вул. Самійла Величка);

На момент розробки даного проекту земельна ділянка належить до земель громадської забудови. Код цільового призначення 03.07, для будівництва та обслуговування будівель торгівлі.

На земельній ділянці відсутній об'єкт нерухомості.

На земельній ділянці відсутні охоронні зони пам'яток культурної спадщини та об'єкти природно-заповідного фонду. До земель, зарезервованих до заповідників не відноситься, знаходиться поза межами прибережних захисних смуг водних об'єктів.

Відповідно до ст.150 Земельного кодексу України земельна ділянка площею 0,9001га. не відноситься до особливо цінних земель.

В межах земельної відсутні обмеження.

Втрати та збитки сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва на земельну ділянку не нараховуються.

Відповідно до класифікації цільового призначення земель земельна ділянка відноситься до категорії земель-200- землі громадської та житлової забудови.

Згідно матеріалів землепорядного проектування, приводиться розшифровка земель по землекористувачах та угіддях до відведення в Таблиці 1.

ЕКСПЛІКАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ УГІДЬ (існуючий стан)

Таблиця 1

№ п.п.	Землевласник	Умови відведення	Код цільового використання землі	Загальна площа, га	Землі житлової та громадської забудови, га.	
					Всього	у тому числі
						Землі під соціально-культурними об'єктами
А	Б	В		2		008.03
1	Сізіх Н.В.	власність	03.07	0, 9001	0, 9001	0, 9001
	Разом відводиться			0, 9001	0, 9001	0, 9001
	В т.ч. в зоні дії обмежень			0	0	0

Використовувати земельну ділянку з дотриманням вимог ст.91 Земельного кодексу України;

- До використання земельної ділянки за цільовим призначенням приступити після державної реєстрації права на земельну ділянку.

2. Перспективний розподіл земель (територій) загального користування

Згідно детального плану території планувальні рішення щодо розподілу земель (територій) загального користування використовують вулиці, проїзди тощо

3. Перелік земельних ділянок при наявності

Сформована земельна ділянка в межах детального плану кадастровий номер 0710400000:15:006:0068.

4. Перелік земельних ділянок для передачі у комунальну власність

В межах детального плану території відсутні земельні ділянки для передачі у комунальну власність.

5. Перелік земельних ділянок безоплатної передачі у власність державної та комунальної власності

- В межах детального плану території відсутні земельні ділянки для передачі у власність державної та комунальної власності.

7. Перелік продажу земельних ділянок державної та комунальної власності або прав на них на земельних торгах

В межах детального плану території відсутні для продажу земельні ділянки державної та комунальної власності або прав на них на земельних торгах.

8. Перелік продажу або у користування земельних ділянок державної, комунальної власності без проведення земельних торгів

В межах детального плану відсутні земельні ділянки для продажу або користування земельних ділянок державної, комунальної власності без проведення земельних торгів.

9. Перелік розміщення об'єктів, щодо яких відповідно до закону може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності.

В межах детального плану території відсутні об'єкти щодо яких відповідно до закону може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності.

10. Використані розробником нормативно-правові акти з питань здійснення землеустрою та норми і правила у сфері землеустрою

Законодавчою та нормативно-правовою базою для виконання робіт є:

1. Земельний кодекс України;
2. Закон України «Про землеустрій»;
3. Закон України «Про державний земельний кадастр»
4. Постанова Кабінету Міністрів України від 28.07.2021р. №821;
5. ДБН Б.1.1-14:2021

11. Використані розробником документи Державного фонду документації із землеустрою та оцінки земель

При розробці документації із землеустрою відомості Державного картографо-геодезичного фонду використовувались.

12. Використані розробником відомості Державного земельного кадастру, а також Державного реєстру земель у разі внесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельні ділянки, сформовані до 2013 року

Інформація Державного земельного кадастру про право власності та речові права на земельні ділянки з кадастровими номерами – 0710400000:15:006:0198 (суміжний землекористувач).

13. Використані розробником відомості Державного картографо-геодезичного фонду

Виписка координат та висот пунктів ДГМ із Банку геодезичних даних.

14. Інформація про наявні в межах об'єкта землеустрою будівлі, споруди та речові права на них

На земельній ділянці відсутні будь-які будівлі та споруди.

15. Інформація про наявні в межах об'єкта землеустрою обмеження у використанні земель

- на момент розробки проекту землеустрою в межах земельної обмеження відсутні.

16. Виконавець робіт із землеустрою, його технічне і технологічне забезпечення

Підприємець Кравчик Андрій Іванович (кваліфікаційний сертифікат інженера-землевпорядника № 010023 від 16.05.2013 року; свідоцтво про підвищення кваліфікації інженера-землевпорядника серія АН № 0668/25 від 02.06.2025р. видане відповідно до положень нормативно-технічних документів, державних стандартів, норм і правил у сфері землеустрою.

ФОП Кравчик Андрій Іванович має у власності засоби вимірювальної, обчислювальної та інформаційної техніки, технічні засоби для виконання геодезичних та інших робіт при здійсненні землеустрою: геодезичні інструменти та обладнання для вимірювання відстаней, горизонтальних та вертикальних кутів з метою визначення координат. комп'ютерною, обчислювальною та іншою інформаційною технікою і ліцензійним програмним забезпеченням, необхідним для забезпечення технологічного процесу виконання робіт із землеустрою, які мають властивості та функціональність, необхідні для забезпечення точності зйомки, що буде відповідати чинним стандартам і забезпечувати необхідну точність при визначенні поворотних точок меж земельної ділянки та інших об'єктів реєстрації у державному земельному кадастрі відносно найближчих пунктів державної геодезичної мережі, автоматизації процесу обробки результатів геодезичних робіт, складання документації із землеустрою у паперовій формі та у формі електронного документа у вигляді файлу формату PDF та XML у кодуванні Unicode (UTF-8), засвідчений електронним цифровим підписом та забезпечення складання документації із землеустрою у строки, встановлені законодавством.

17. Інформація про дотримання вимог закону щодо погодження поділу, об'єднання, вилучення земельної ділянки

Земельна ділянка щодо погодження поділу, об'єднання, вилучення земельних ділянок не підлягає.

18. Заява виконавця робіт із землеустрою про дотримання ним обмежень, встановлених статтею 28 Закону України «Про землеустрій»

Замовник документації із землеустрою відповідає вимогам частини п'ятої ст.28 Закону України «Про землеустрій», а саме:

- земельна ділянка, не належить виконавцю робіт із землеустрою або особам, які працюють у його складі;
- замовник не відноситься до особи, яка працює у складі виконавця робіт із землеустрою, не має родинних зв'язків із замовником робіт із землеустрою, або у юридичній особі, керівництво якої має родинні зв'язки із замовником;
- земельна ділянка, не належить засновникам або учасникам виконавця робіт із землеустрою;
- замовник робіт із землеустрою не є засновником або учасником виконавця робіт із землеустрою.

19. Основні відомості про суб'єкта земельних відносин

Назва суб'єкта земельних відносин: ФОП Кравчик Андрій Іванович

Місце реєстрації суб'єкта земельних відносин: м. Ковель, вул. Театральна, 18

Виконавець



Кравчик А.І.

кадастровый номер: 0710400000:15:006:0068, площадь 0,9001 га.



Всього земель, гектарів		У тому числі за земельними утітками, гектарів
		008.03 Землі під соціально-культурними об'єктами
Площа земельної ділянки	0,9001	0,9001
в тому числі в зоні дії обмежень	-	-

	Відомості про цільове призначення земельної ділянки
Категорія земель	землі житлової та громадської забудови
Цільове призначення	для будівництва та обслуговування будівель торгівлі
Код цільового призначення	03.07
Площа, гектарів	0,9001

ВІ А до Б землі Ковельської міської ради (вул.Вальсродер);
Б до В землі Ковельської міської ради;
В до Г землі гр. Василюк Тетяна Трохимівна (07104000)
Г до А землі Ковельської міської ради (вул.С.Величка).

Каталог координат (СК-63)

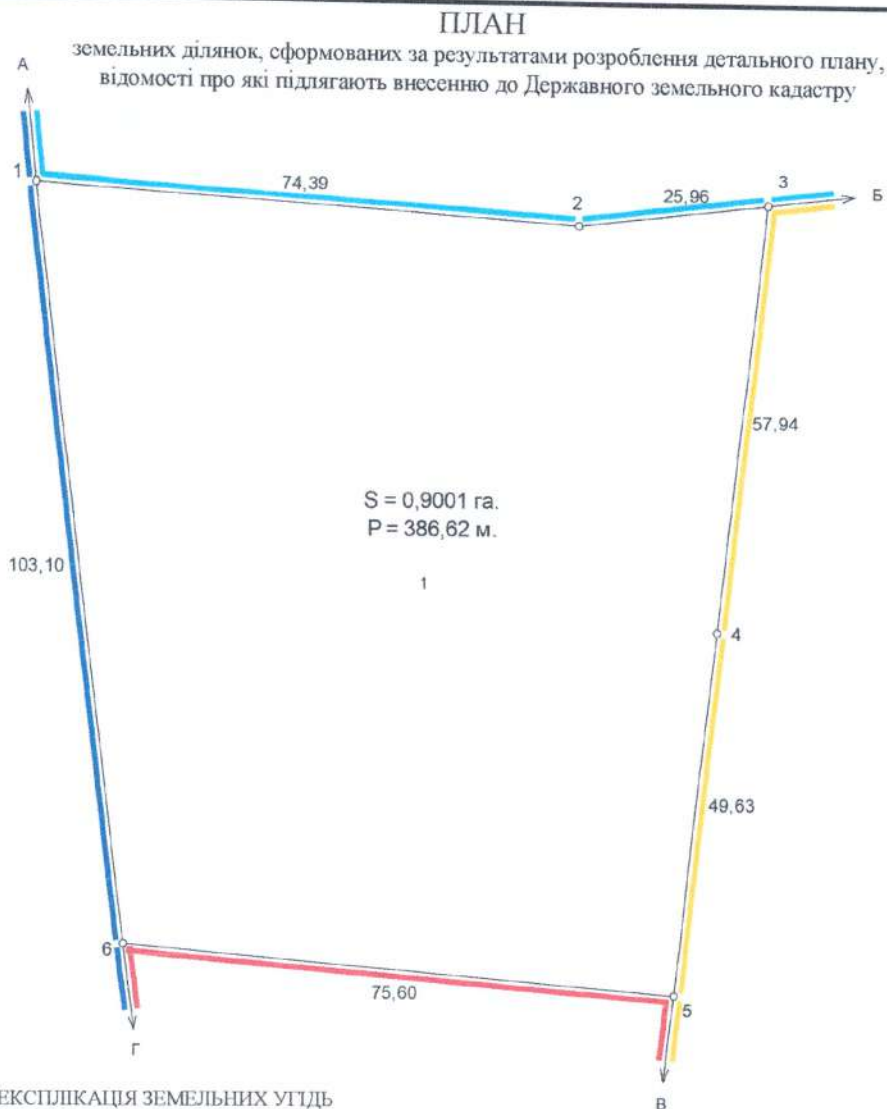
№ п/п	Точка	Метка	Координаты		Гориз. проклад- дания D, (м)
			X, (м)	Y, (м)	
1	1	A	5666192,211	1382828,766	74,39
2	2		5666186,934	1382902,972	25,96
3	3	Б	5666189,692	1382928,783	57,94
4	4		5666132,144	1382922,092	49,63
5	5	В	5666082,861	1382916,264	75,6
6	6	Г	5666089,841	1382840,986	103,1
7	1		5666192,211	1382828,766	

Умовні позначення

 - межа земельної ділянки
 - межа земельних угідь
 0,9001 - площа земельної ділянки, та
 103,10 - лінійні проміри між точками
 1 - 008.03 Землі під соціально-культурними

Масштаб: 1 : 1000

Посада	Прізвище	Підпис	Кравчик Андрій Іванович	Інженер-будівельник	Сізіх Наталія Володимирівна		
Розробив	Кравчик А.І.			для будівництва та обслуговування будівель торгівлі	м. Ковель, вул. Варшавська, 39		
				0710400000:15:006:0068	Стадія	Аркуш	Аркушів
				детальний план території	ТД	1	1
					ФОП Кравчик Андрій Іванович		
					2025 р.		



Всього земель, гектарів		У тому числі за земельними угіддями, гектарів
		008.03 Землі під соціально-культурними об'єктами
Площа земельної ділянки	0,9001	0,9001
в тому числі в зоні дії обмежень	-	-

Відомості про цільове призначення земельної ділянки	
Категорія земель	землі житлової та громадської забудови
Цільове призначення	для будівництва та обслуговування будівель торгівлі
Код цільового призначення	03.07
Площа, гектарів	0,9001

Каталог координат (СК-63)

№ п/п	Точка	Межа	Координати		Гориз. прокла- дання D, (м)
			X, (м)	Y, (м)	
1	1	А	5666192,211	1382828,766	74,39
2	2		5666186,934	1382902,972	25,96
3	3	Б	5666189,692	1382928,783	57,94
4	4		5666132,144	1382922,092	49,63
5	5	В	5666082,861	1382916,264	75,6
6	6	Г	5666089,841	1382840,986	103,1
7	1		5666192,211	1382828,766	

Умовні позначення

	- межа земельної ділянки
	- межа земельних угідь
0,9001	- площа земельної ділянки, га
103,10	- лінійні проміри між точками
1	- 008.03 Землі під соціально-культурними об'єктами

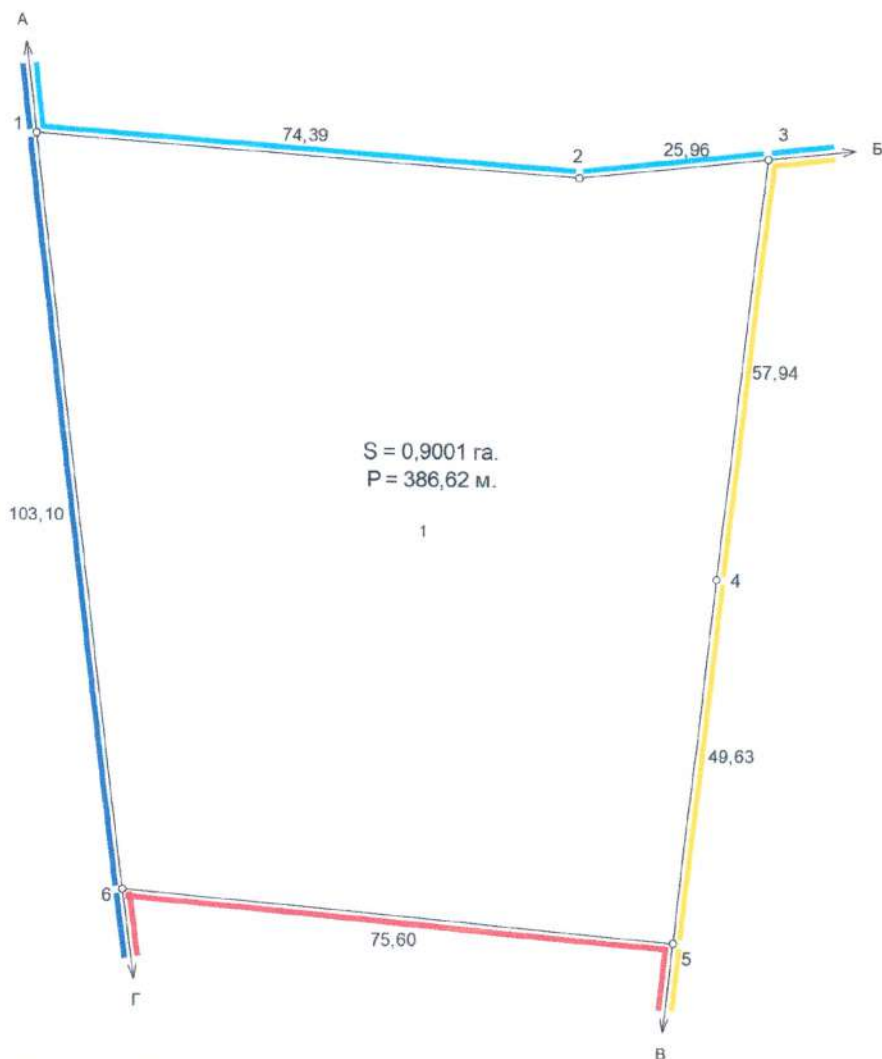
ОПИС МЕЖ
Ві А до Б землі Ковельської міської ради (вул.Вальєроде);
Б до В землі Ковельської міської ради;
В до Г землі гр. Василюк Тетяна Трохимівна (0710400000:15:006:0198);
Г до А землі Ковельської міської ради (вул.С.Величка).

Масштаб: 1 : 1000

Посада	Прізвище	Підпис	Дата	Стадія		
Розробив	Кравчик А. І.					
				ТД		
				1		
				1		
				1		
0710400000:15:006:0068				ФОРМ Кравчик Андрій Іванович		
				2025 р.		



ПЛАН
сучасного використання земель за формою власності із зазначенням категорій,
та виду цільового призначення, з урахуванням наявних обмежень та обтяжень



ЕКСПЛІКАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ УГІДЬ

Всього земель, гектарів		У тому числі за земельними угіддями, гектарів
		008.03 Землі під соціально-культурними об'єктами
Площа земельної ділянки	0,9001	0,9001
в тому числі в зоні дії обмежень	-	-

Відомості про цільове призначення земельної ділянки	
Категорія земель	землі житлової та громадської забудови
Цільове призначення	для будівництва та обслуговування будівель торгівлі
Код цільового призначення	03.07
Площа, гектарів	0,9001

Умовні позначення

- межа земельної ділянки
- межа земельних угідь
- 0,9001 - площа земельної ділянки, га
- 103,10 - лінійні проміри між точками
- 008.03 Землі під соціально-культурними об'єктами

Масштаб: 1 : 1000

Посада	Прізвище	Підпис	Дія	Стадія	Аркуші	Аркушів
Розробив	Кравчик А.І.		Детальний план території	ТД	1	1
0710400000:15:006:0068				ФОП Кравчик Андрій Іванович		
				2025 р.		

Каталог

координат земельної ділянки
м. Ковель, вул. Варшавська, 39
гр. Сізіх Наталія Володимирівна

№ п/п	Точка	Межа	Координати		Гориз. прокладання D, (м)	Внутрішній кут		
			X, (м)	Y, (м)		о	'	"
1	1	A	5666192,211	1382828,766		79	7	30,51
					74,39			
2	2		5666186,934	1382902,972		190	10	0,26
					25,96			
3	3	Б	5666189,692	1382928,783		77	16	8,32
					57,94			
4	4		5666132,144	1382922,092		179	53	15,58
					49,63			
5	5	В	5666082,861	1382916,264		91	26	48,29
					75,60			
6	6	Г	5666089,841	1382840,986		102	6	17,01
					103,10			
7	1		5666192,211	1382828,766		79	7	30,51
						719	59	59,99

Периметр, м. P = 386,62

Площа, га. S = 0,9001

(контрольне обчислення, га.) 0,9001

Обчислив

Кравчик А. І.



ПЕРЕЛІК

обмежень у використанні земельної ділянки

у відповідності до постанови КМУ від 17.10.2012 року №1051
«Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру»
із змінами, внесеними згідно з Постановою КМ № 1058 від 23.11.2016

Місцезнаходження земельної ділянки: вул. Варшавська, 39, м.Ковель, Волинська область

Площа земельної ділянки: 0,9001га.

Цільове призначення земельної ділянки: земельна ділянка для будівництва та обслуговування
будівель торгівлі –код 03.07

Наявність обмежень у використанні земель та додержання режиму
(у разі відсутності ставиться «---»):

Код	Назва	Наявність
01	Охоронна зона	-
01.01	Охоронна зона навколо території та об'єкта природно-заповідного фонду	-
01.02	Зона охорони пам'ятки культурної спадщини	-
01.02.1	Охоронна зона пам'ятки культурної спадщини	-
01.02.2	Зона регулювання забудови	-
01.02.3	Зона охоронюваного ландшафту	-
01.02.4	Зона охорони археологічного культурного шару	-
01.03	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту	-
01.04	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта зв'язку	-
01.05	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи	-
01.06	Охоронна зона навколо об'єкта гідрометеорологічної діяльності	-
01.07	Охоронна зона навколо геодезичного пункту	-
01.08	Охоронна зона навколо інженерних комунікацій	-
02	Зона санітарної охорони	-
02.01.1	Перший пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (суворого режиму)	-
02.01.2	Другий пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (обмеження)	-
02.01.3	Третій пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (спостереження)	-
02.01.4	Санітарно-захисна смуга об'єкта водопостачання	-
02.02	Округ санітарної зони курортів	
02.02.1	Перша зона округу санітарної охорони курорту (зона суворого режиму)	
02.02.2	Друга зона округу санітарної охорони курорту (зона обмежень)	
02.02.3	Третя зона округу санітарної охорони курорту (зона спостережень)	
03	Санітарні зони, відстані, розриви	-
03.01	Санітарно-захисна зона навколо(уздовж) об'єкта	-
03.02	Санітарна відстань (розрив) від об'єкта	-
04	Зона особливого режиму використання земель	-
04.01	Прикордонна смуга	-
04.02	Зона особливого режиму використання земель навколо військової частини, інших військових формувань	-
04.03	Зона особливого режиму використання земель навколо військових об'єктів	-
05	Водоохоронне обмеження	-
05.01	Водоохоронна зона	-
05.02	Прибережна захисна смуга вздовж річок, навколо водойм та на островах	-

05.03	Прибережна захисна смуга вздовж морів, морських заток і лиманів та на островах у внутрішніх морських водах	-
05.04	Берегова смуга водних шляхів	-
05.05	Смуга відведення	-
05.06	Пляжна зона	-
06	Інше обмеження	-
06.01	Зона особливого режиму забудови	-
06.01.1	Території в червоних лініях	-
06.01.2	Території в зелених лініях	-
06.01.3	Території в блакитних лініях	-
06.01.4	Території в жовтих лініях	-
06.01.5	Території в лініях регулювання забудови	-
06.01.6	Території, на які обов'язково має бути розроблений детальний план території	-
06.02	Територія, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи	-
06.02.1	Зона відчуження	-
06.02.2	Зона безумовного (обов'язкового) відселення	-
06.02.3	Зона гарантованого добровільного відселення	-
06.03	Зона надзвичайної екологічної ситуації	-
06.04	Умова додержання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт	-
06.05	Авіаційне, радіолокаційне обмеження	-
06.05.1	Зона обмеження забудови від радіотехнічних, радіолокаційних об'єктів	-
06.05.2	Поверхня обмеження забудови	-
06.05.3	Зона обмежень забудови щодо умов авіаційного шуму	-
06.05.4	Захисна зона аеронавігаційного обладнання	-
06.05.5	Смуга повітряних підходів	-
06.05.6	Приаеродромна територія	-
06.06	Історико-культурне обмеження	-
06.06.1	Буферна зона об'єкта всесвітньої спадщини	-
06.06.2	Історичний ареал населеного місця	-
06.06.3	Охоронювана археологічна територія	-
06.06.4	Історико-культурний заповідник	-
06.06.5	Історико-культурна заповідна територія	-
06.06.6	Пам'ятка культурної спадщини	-
06.06.7	Територія пам'ятки культурної спадщини	-
06.06.8	Об'єкт всесвітньої спадщини	-
07	Земельні сервітути	-
07.01	Право проходу та проїзду на велосипеді	-
07.02	Право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху	-
07.03	Право прокладення та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій	-
07.04	Право прокладати на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку	-
07.05	Право відводу води із своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню земельну ділянку	-
07.06	Право забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право проходу до природної водойми	-
07.07	Право поїти свою худобу із природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право прогону худоби до природної водойми	-
07.08	Право прогону худоби по наявному шляху	-

07.09	Право встановлення будівельних розташувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд	-
07.10	Інші земельні сервітути	-
07.11	Право на розміщення тимчасових споруд (малих архітектурних форм)	-
07.12	Право на будівництво та розміщення об'єктів нафтогазовидобування	-
07.13	Право на розміщення об'єктів трубопровідного транспорту	-
07.14	Право на користування земельною ділянкою для потреб дослідно-промислової розробки родовищ бурштину, інших корисних копалин загальнодержавного значення та/або видобування бурштину, інших корисних копалин загальнодержавного значення, за умови що при цьому не порушуються права землевласника, передбачені статтею 98 Земельного кодексу України	-
07.15	Право розміщення (переміщення, пересування) об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем	
07.16	Право на будівництво та проходження інженерних, кабельних, трубопровідних мереж, необхідних для повноцінного функціонування індустриальних парків	-
08	Право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій)	-
09	Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис)	-
10	Території та об'єкти природно-заповідного фонду	-
10.01	Національні природні парки	-
10.02	Біосферні заповідники	-
10.03	Регіональні ландшафтні парки	-
10.04	Заказники	-
10.05	Пам'ятки природи	-
10.06	Заповідні урочища	-
10.07	Парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва	-
10.08	Заповідні зони національних природних парків	-
10.09	Зони регульованої рекреації національних природних парків	-
10.10	Зони стаціонарної рекреації національних природних парків	-
10.11	Господарські зони національних природних парків	-
10.12	Заповідні зони біосферних заповідників	-
10.13	Буферні зони біосферних заповідників	-
10.14	Зони антропогенних ландшафтів біосферних заповідників	-
10.15	Зони регульованого заповідного режиму біосферних заповідників	-
10.16	Заповідні зони регіональних ландшафтних парків	-
10.17	Зони регульованої рекреації регіональних ландшафтних парків	-
10.18	Зони стаціонарної рекреації регіональних ландшафтних парків	-
10.19	Господарські зони регіональних ландшафтних парків	-
10.20	Заповідні зони парків-пам'яток садово-паркового мистецтва	-
10.21	Експозиційні зони парків-пам'яток садово-паркового мистецтва	-
10.22	Наукові зони парків-пам'яток садово-паркового мистецтва	-
10.23	Адміністративно-господарські зони парків-пам'яток садово-паркового мистецтва	-
10.24	Охоронні зони територій та об'єктів природно-заповідного фонду	-
10.25	Території, зарезервовані з метою наступного заповідання	-
10.26	Природний заповідник	-
10.27	Ботанічний сад	-
10.28	Заповідна зона ботанічного саду	-
10.29	Експозиційна зона ботанічного саду	-

10.30	Наукова зона ботанічного саду	-
10.31	Адміністративно-господарська зона ботанічного саду	-
10.32	Дендрологічний парк	-
10.33	Заповідна зона дендрологічного парку	-
10.34	Експозиційна зона дендрологічного парку	-
10.35	Наукова зона дендрологічного парку	-
10.36	Адміністративно-господарська зона дендрологічного парку	-
10.37	Зоологічний парк	-
10.38	Експозиційна зона зоологічного парку	-
10.39	Наукова зона зоологічного парку	-
10.40	Рекреаційна зона зоологічного парку	-
10.41	Господарська зона зоологічного парку	-
11	Території, до складу яких входять земельні ділянки, необхідні для розміщення об'єктів, щодо яких відповідно до закону може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності	-
12	Заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту	-
13	Заборона на провадження окремих видів діяльності	-
14	Обов'язок щодо утримання та збереження полезахисних лісових смуг	-

Виконав інженер-землевпорядник

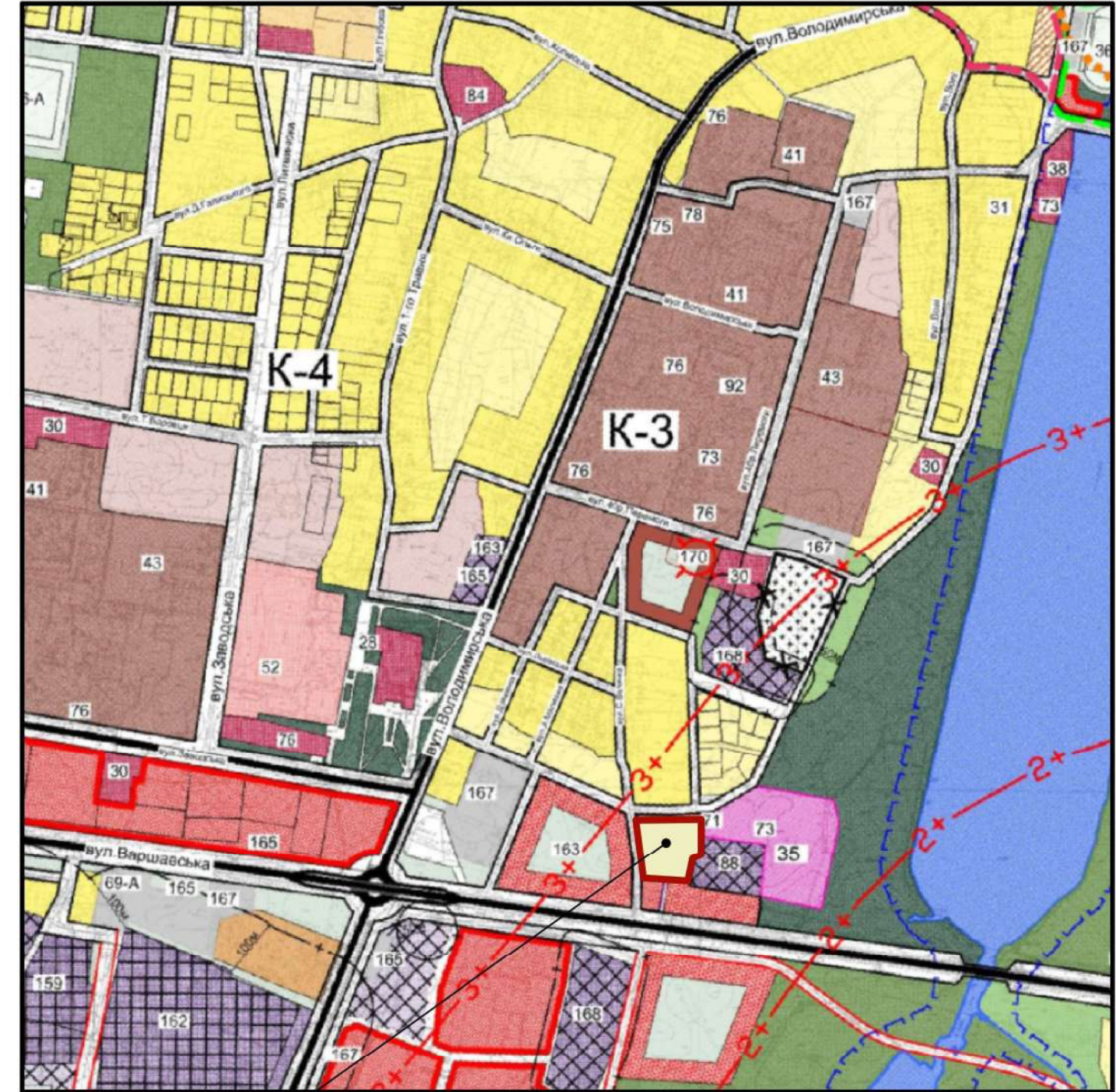
А.І.Кравчик



ВИТЯГ
із Державного картографо-геодезичного фонду України щодо
прийняття матеріалів на облік

Унікальний ідентифікатор метаданих	3803322332357854236
Дата формування	05.01.2026
Тип ресурсу	Топографічні та картографічні матеріали
Контактна інформація відповідальних за метадані (власне ім'я, прізвище)	Тимошук Богдан Павлович, +38(067)-603-45-44, Fortes07@ukr.net
Контактна інформація відповідальних за метадані (організація виконавець)	ФОП Тимошук Богдан Павлович
Інформація про референцну систему координат	МСК-07 Волинська область
Інформація про референцну систему висот	Балтійська система висот
Просторове розрізнення (масштаб)	1:500
Кодифікатор адміністративно-територіальних одиниць та територій територіальних громад	UA07060190010068509
Підстава для виконання	Договір
Контактна інформація відповідальних за ресурс (найменування замовника)	гр.Сізіх Наталія Володимирівна
Назва ресурсу (повне найменування об'єкта)	Топографо-геодезичне знімання (вертикальне) земельної ділянки за кадастровими номерами: 0710400000:15:006:0068 та прилеглої території м.Ковель, вулиця Варшавська, 39
Дата початку робіт	15.09.2025
Дата закінчення	05.01.2026
Інформація про формат даних ресурсу	
Тип твору	
Інформація про авторське право (майнові права)	
Інформація про авторське право (авторські права)	

Схема розташування території детального плану території в системі планувальної структури населеного пункту

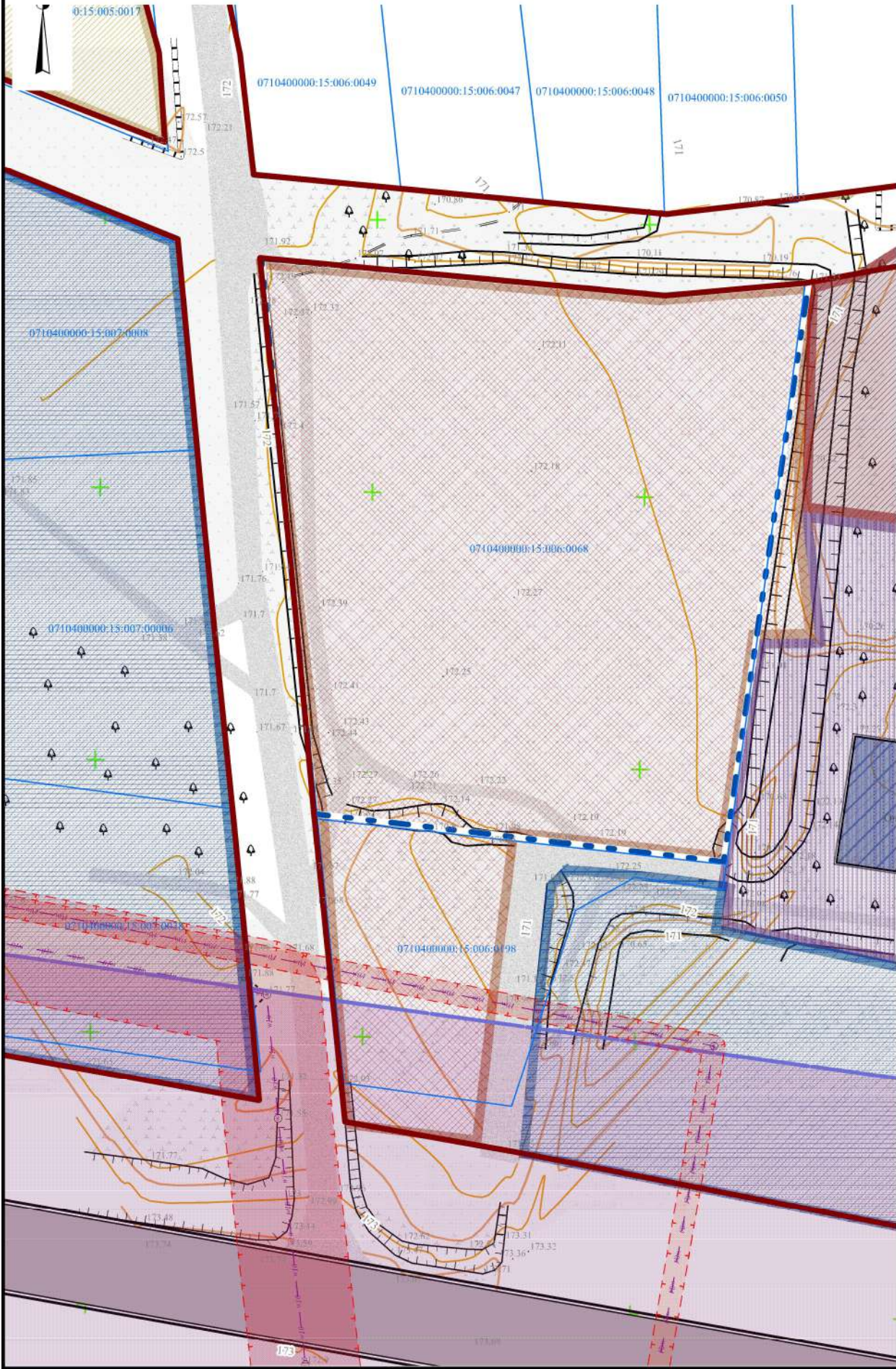


МІСЦЕ РОЗТАШУВАННЯ ОБ'ЄКТУ

					/2025-ДПТ			
					Детальний план території для розміщення торгово-офісної будівлі на вулиці Варшавська, 39 в місті Ковелі, Волинської області			
Зм.	Кільк.	Арк.	№Док.	Підпис	Дата	Стадія	Аркуш	Аркушів
ГАП				Тимошук Б. П.		ДПТ		
Перевірів				Тимошук Б. П.				
Виконав				Тимошук Б. П.				
 відділу містобудування та архітектури виконавчого комітету Ковельської міської ради Схема розташування території детального плану території в системі планувальної структури населеного пункту						ФОП Тимошук Б. П.		

Опорний план існуючого стану використання території проектування М1:1000

N



Умовні позначення

- Території в червоних лініях
- Території житлової садибної забудови
- Території громадської забудови
- Території розважальних комплексів та закладів
- Території інженерно-комунальної забудови
- Території закладів з обслуговування автотранспортних засобів
- Лінії місцевих електромереж
 - 0,4 кВ
 - 10 кВ
- Шумова зона від дороги
- Виробничі будівлі та споруди
- Охоронні зони
- Територія, на яку розроблено ДПТ

						/2025-ДПТ		
						Детальний план території для розміщення торгово-офісної будівлі на вулиці Варшавська, 39 в місті Ковелі, Волинської області		
Зм.	Кільк	Арк.	№Док	Підпис	Дата	Стадія	Аркуш	Аркушів
ГАП				Тимошук Б. П.		відділу містобудування та архітектури виконавчого комітету Ковельської міської ради	ДПТ	
Перевірів				Тимошук Б. П.		Опорний план існуючого стану використання території проектування		ФОП Тимошук Б. П.
Виконав				Тимошук Б. П.				



Умовні позначення:

- Території в червоних лініях
- Територія, на яку розроблено ДПТ
- Територія на яку розроблено ДПТ
- Функціональне використання територій існуюче
- Території житлової садибної забудови
- Території громадської забудови
- Території розважальних комплексів та закладів
- Території інженерно-комунальної забудови
- Території закладів з обслуговування автотранспортних засобів
- Будівлі та споруди транспорту
- Громадські будівлі та споруди
- Виробничі будівлі та споруди
- Автомобільні дороги
- Вулиці та дороги населених пунктів

Функціональні майданчики

- господарський
- паркувальний
- Трубопроводи каналізаційних мереж
- Місцеві водопроводи питного водопостачання
- Об'єкти систем електрозабезпечення
- Каналізаційні очисні споруди
- Лінії місцевих електромереж
- 0,4 кВ
- 10 кВ
- Шумова зона від дороги (проектна)
- Охоронні зони (проектні)
- Санітарні відстані (розриви) від об'єкту (проектні)
- Санітарно-захисні зони
- Санітарно-захисна зона (проектна)
- Охоронні зони
- Охоронна зона від трансформатора (проектна)

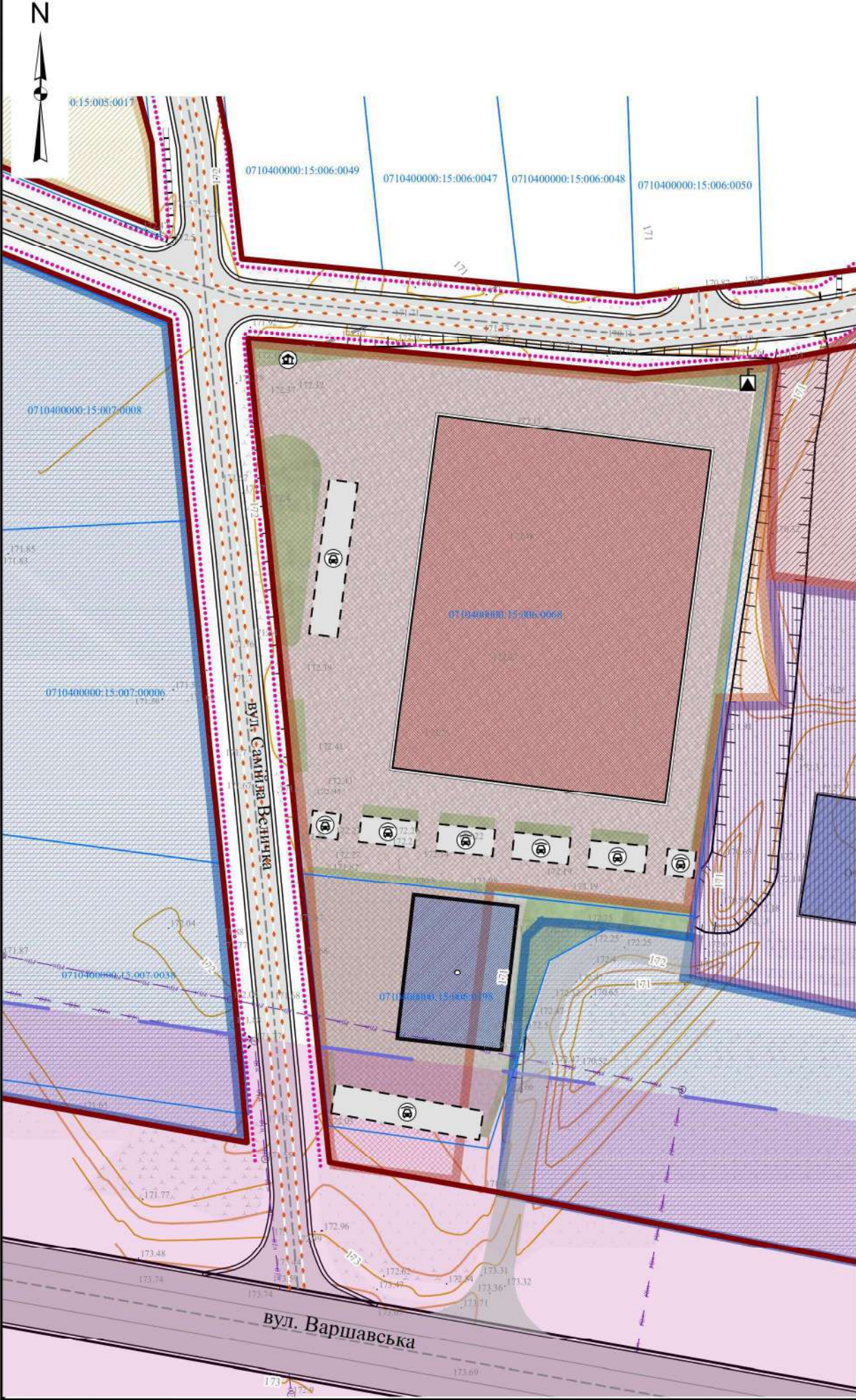
Експлікація:

№	Назва об'єкту	Статус
1.	Горгово офісна будівля	Проектний
2.	Очисні споруди	Існуючий
3.	Автосервіс	Запроєктований раніше
4.	Трансформаторна підстанція	Проектний
5.	Господарські майданчики	Проектний
6.	Паркувальні майданчики	Проектний



						/2025-ДПТ		
						Детальний план території		
						для розміщення торгово-офісної будівлі на вулиці Варшавська, 39		
						в місті Ковелі, Волинської області		
Зм.	Кільк.	Арк.	№Док.	Підпис	Дата	відділу містобудування та архітектури		
						виконавчого комітету Ковельської міської ради		
						Стадія	Аркуш	Аркушів
						ДПТ		
						Проектний план		
						ФОП Тимошук Б. П.		

Схема транспортної мобільності М 1:1000



Умовні позначення:

Території в червоних лініях

Території в червоних лініях

Функціональне використання територій існуюче

Території житлової садибної забудови

Території громадської забудови

Території розважальних комплексів та закладів

Території інженерно-комунальної забудови

Території закладів з обслуговування автотранспортних засобів

Громадські будівлі та споруди

Виробничі будівлі та споруди

Будівлі та споруди транспорту

Будівлі та споруди інженерного забезпечення

Пішохідні шляхи

Напрямок руху автомобілів

Лінії місцевих електромереж

0,4 кВ

10 кВ

Об'єкти систем електрозабезпечення

Шумова зона від дороги

Вулиці та дороги населених пунктів

Автомобільні дороги

Функціональні майданчики

господарський

паркувальний

Вулиці та дороги населених пунктів

Автомобільні дороги

Експлікація вулиць в межах проектування

назва	значення вулиці	кількість смуг руху транспорту існуюча	ширина проїжджої частини існуюча, м
вул. Самійла Величка	вулиця (дорога) місцевого значення	2	3

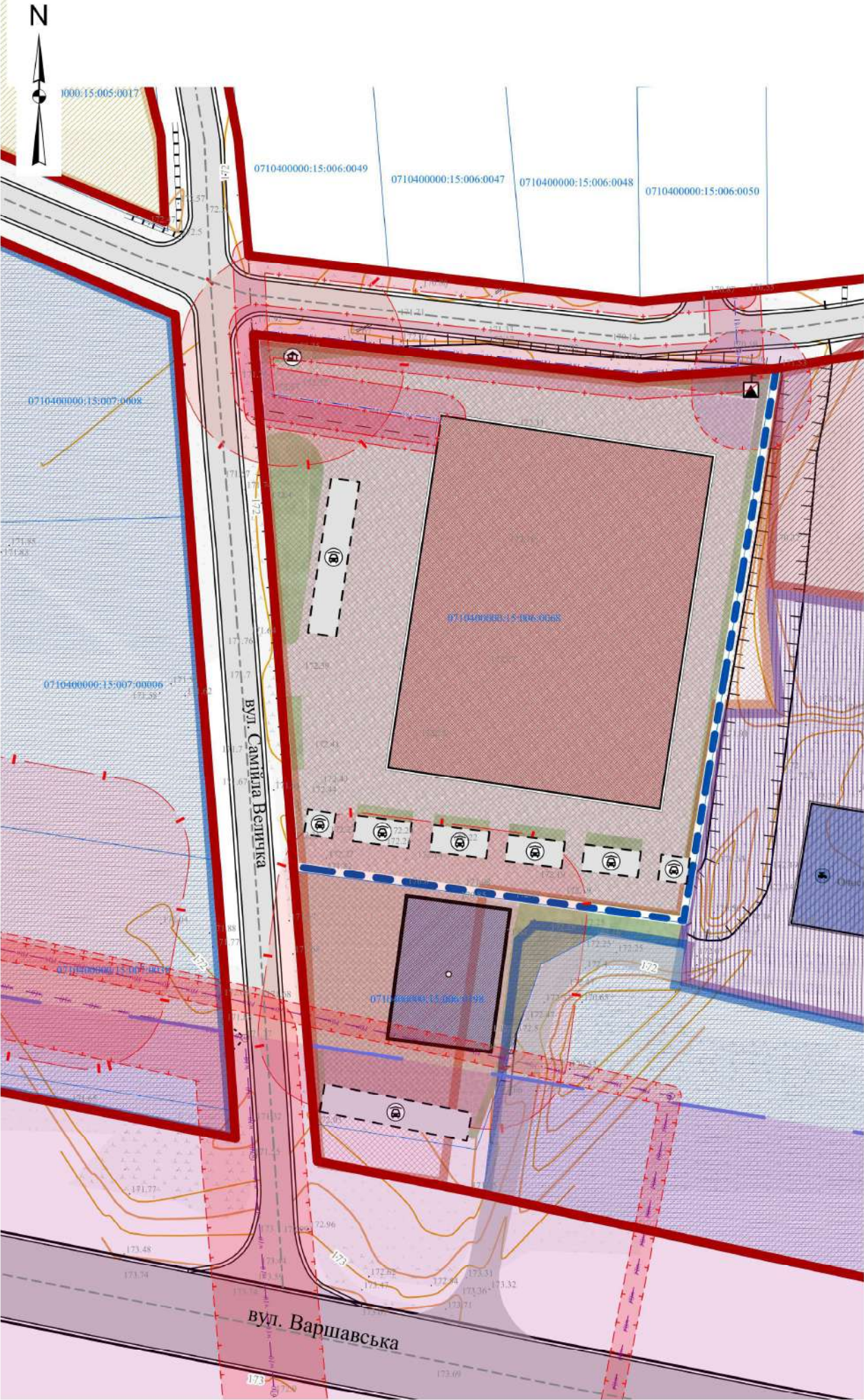
Експлікація автомобільних доріг в межах проектування

назва	значення існуюче	тип дороги існуючий
вул. Варшавська	державного	міжнародна



						/2025-ДПТ		
						Детальний план території		
						для розміщення торгово-офісної будівлі на вулиці Варшавська, 39		
						в місті Ковелі, Волинської області		
Зм.	Кільк	Арк.	№Док.	Підпис	Дата	відділу містобудування та архітектури	Стадія	Аркуш
ГАП	Тимошук Б. П.					виконавчого комітету Ковельської міської ради	ДПТ	
Перевірів	Тимошук Б. П.							
Виконав	Тимошук Б. П.					Схема транспортної мобільності		ФОП Тимошук Б. П.

Схема обмежень у використанні земель М1:1000



Умовні позначення:

- Території в червоних лініях
- Територія, на яку розроблено ДПТ примітка
- Територія на яку розроблено ДПТ
- Функціональне використання територій існуюче
- Території житлової садибної забудови
- Території громадської забудови
- Території розважальних комплексів та закладів
- Території інженерно-комунальної забудови
- Території закладів з обслуговування автотранспортних засобів
- Виробничі будівлі та споруди

- Громадські будівлі та споруди
- Будівлі та споруди транспорту
- Будівлі та споруди інженерного забезпечення
- Місцеві водопроводи питного водопостачання
- Трубопроводи каналізаційних мереж
- Лінії місцевих електроммерсж
- Функціональні майданчики
- господарський
- паркувальний
- Санітарні відстані (розриви) від об'єкту (проектні)
- Каналізаційні очисні споруди
- Санітарно-захисні зони примітка
- Санітарно-захисна зона(проектна)
- Охоронні зони
- Охоронні зони (проектні)
- Шумова зона від дороги(проектна)
- Автомобільні дороги
- білий фон

примітка	код обмеж	підстава виникнення обмеження
Санітарна відстань (розрив) від автосервісу (проектна)	саниа відста від об'єкт	Наказ Мінрозвитку від 26 квітня 2019р. "Про затвердження ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій"
Санітарна відстань (розрив) від автосервісу (проектна)	саниа відста від об'єкт	Наказ Мінрозвитку від 26 квітня 2019р. "Про затвердження ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій"
Санітарна відстань (розрив) від сміттєвого майданчик (проектна)	саниа відста від об'єкт	Наказ Мінрозвитку від 26 квітня 2019р. "Про затвердження ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій"

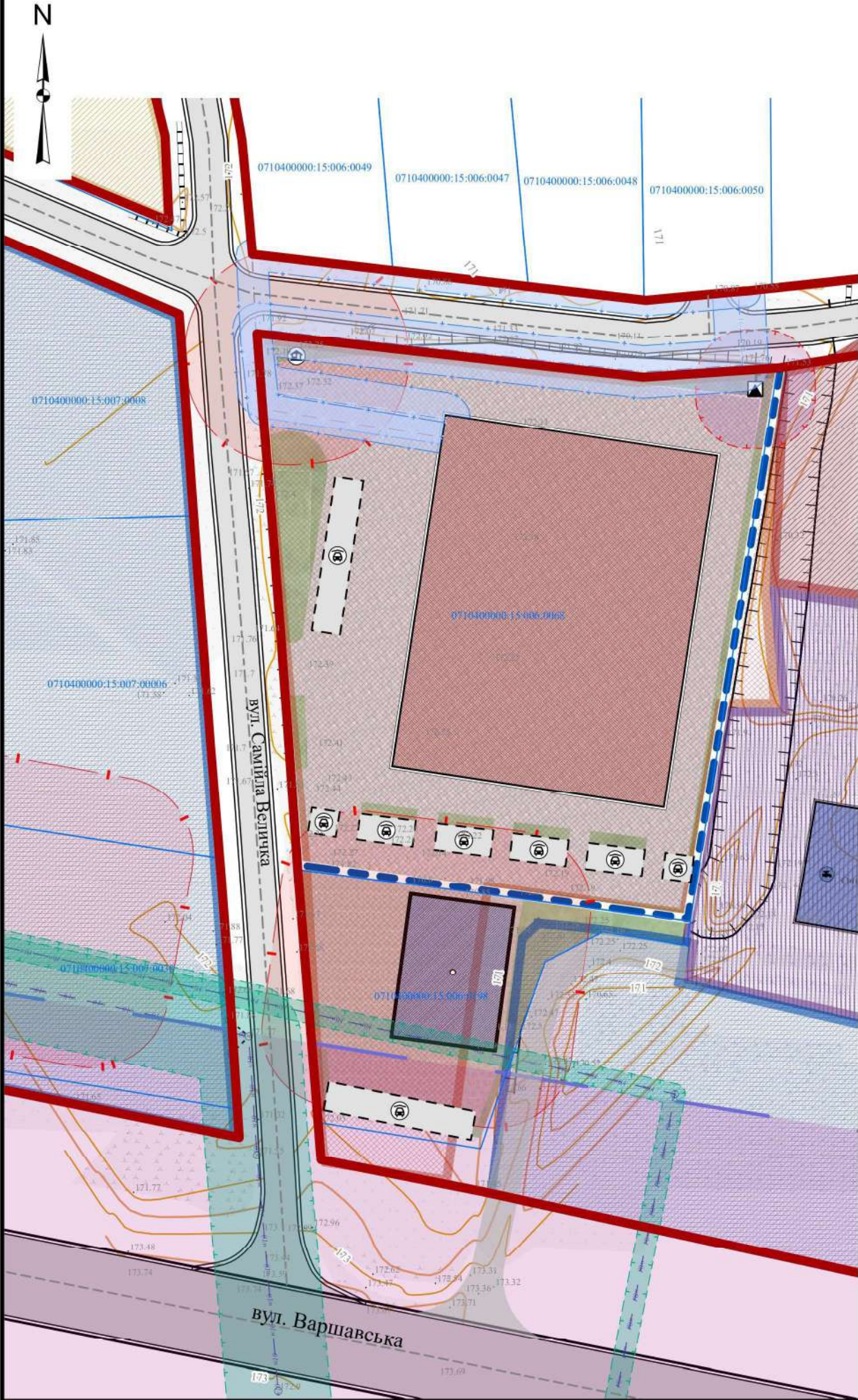
примітка	код обмеження	підстава виникнення обмеження
Зона санітарної охорони проектних каналізаційних мереж	санітарно-захисні смуги навколо інженерних комунікацій	Наказ Мінрозвитку від 26 квітня 2019р. "Про затвердження ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій"
Зона санітарної охорони проектних водопроводу питного водопостач	санітарно-захисні смуги навколо інженерних комунікацій	Наказ Мінрозвитку від 26 квітня 2019р. "Про затвердження ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій"

примітка	код обм	підстава виникнення обмежен
Охоронна зона ліній місцевих повітряних електроммер 10 кВ	охо зон нав інж ком	Постано КМУ від 27 грудня 2022р. "Про затвердж Правил охорони електрич мереж"
Охоронна зона ліній місцевих повітряних електроммер 0,4 кВ	охо зон нав інж ком	Постано КМУ від 27 грудня 2022р. "Про затвердж Правил охорони електрич мереж"
Охоронна зона від трансформ електропід	охо зон нав інж ком	Постано КМУ від 27 грудня 2022р. "Про затвердж Правил охорони електрич мереж"



/2025-ДПТ							
Детальний план території для розміщення торгово-офісної будівлі на вулиці Варшавська, 39 в місті Ковелі, Волинської області							
Зм.	Кільк	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	Стадія	Аркуші
ГАП	Тимошук Б. П.					ДПТ	
Перевіряв	Тимошук Б. П.						
Виконав	Тимошук Б. П.						
Схема обмежень у використанні земель					ФОП Тимошук Б. П.		

Схема просторової композиції території М1:1000



Умовні позначення:

Території в червоних лініях

Територія, на яку розроблено ДПТ

примітка

Територія на яку розроблено ДПТ

Функціональне використання територій існуюче

Території житлової садибної забудови

Території громадської забудови

Території розважальних комплексів та закладів

Території інженерно-комунальної забудови

Території закладів з обслуговування автотранспортних засобів

Громадські будівлі та споруди

Виробничі будівлі та споруди

Будівлі та споруди транспорту

Будівлі та споруди інженерного забезпечення

Місцеві водопроводи питного водопостачання

Трубопроводи каналізаційних мереж

Лінії місцевих електромереж

0,4 кВ

10 кВ

Функціональні майданчики

господарський

паркувальний

Санітарні відстані (розриви) від об'єкту (проектні)

Каналізаційні очисні споруди

Санітарно-захисні зони

Санітарно-захисна зона (проектна)

Охоронні зони

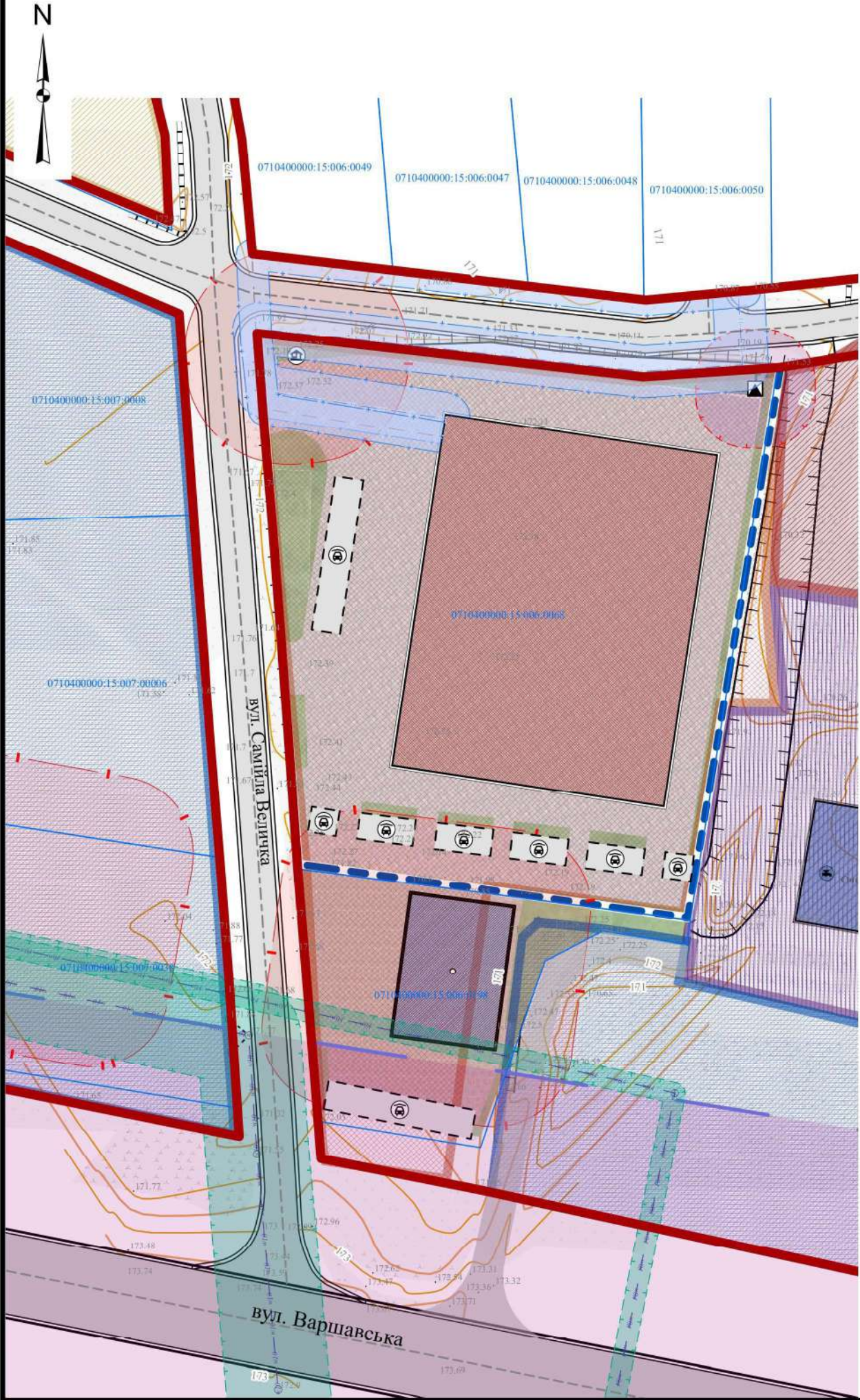
Охоронні зони (проектні)

Шумова зона від дороги (проектна)



						/2025-ДПТ		
						Детальний план території		
						для розміщення торгово-офісної будівлі на вулиці Варшавська, 39		
						в місті Ковелі, Волинської області		
Зм.	Кільк	Арк.	№Док.	Підпис	Дата	відділу містобудування та архітектури виконавчого комітету Ковельської міської ради	Стадія	Аркуш
ГАП				Тимошук Б. П.			ДПТ	
Перевірів				Тимошук Б. П.				
Виконав				Тимошук Б. П.				
						Схема просторової композиції території	ФОП Тимошук Б. П.	

Схема інженерного забезпечення території М 1:1000



Умовні позначення:

Території в червоних лініях

Територія, на яку розроблено ДПТ

Функціональне використання територій існуюче

- Території житлової садибної забудови
- Території громадської забудови
- Території розважальних комплексів та закладів
- Території інженерно-комунальної забудови
- Території закладів з обслуговування автотранспортних засобів
- Громадські будівлі та споруди
- Виробничі будівлі та споруди
- Будівлі та споруди транспорту
- Місцеві водопроводи питного водопостачання

Трубопроводи каналізаційних мереж

Лінії місцевих електромереж

0,4 кВ

10 кВ

Функціональні майданчики

господарський

паркувальний

Санітарні відстані (розриви) від об'єкту (проектні)

Каналізаційні очисні споруди

Санітарно-захисні зони

Санітарно-захисна зона (проектна)

Охоронні зони

Охоронні зони (проектні)

Шумова зона від дороги (проектна)

Автомобільні дороги

Вулиці та дороги населених пунктів

25 12,5 0 25 50 75 100

						/2025-ДПТ		
						Детальний план території		
						для розміщення торгово-офісної будівлі на вулиці Варшавська, 39		
						в місті Ковелі, Волинської області		
Зм.	Кільк	Арк.	№Док.	Підпис	Дата	відділу містобудування та архітектури	Стадія	Аркуш
ГАП						виконавчого комітету Ковельської міської ради	ДПТ	
Перевірів								
Виконав						Схема інженерного забезпечення території		
						ФОП Тимошук Б. П.		

Схема інженерної підготовки території і захисту території М 1:1000



Умовні позначення:

- Територія, на яку розроблено ДПТ
- Території в червоних лініях
- Будівлі та споруди транспорту
- Громадські будівлі та споруди
- Виробничі будівлі та споруди

- Функціональні майданчики
- господарський
- паркувальний
- Автомобільні дороги
- Опорні точки
- Ухили вертикального планування
- Автомобільні дороги
- Вулиці та дороги населених пунктів

висотні відмітки при існуючому природному рельєфі, м	проектні висотні відмітки, м
171,31	171,71
171,79	171,79
171,01	171,57
171,21	172,42
172,12	172,27
173,59	173,59

ухил, %	довжина ділянки, м
6	122,35
5	28,07
6	193,49
6	22,4
6	12,37



						/2025-ДПТ		
						Детальний план території		
						для розміщення торгово-офісної будівлі на вулиці Варшавська, 39		
						в місті Ковелі, Волинської області		
Зм.	Кільк	Арк.	№Док.	Підпис	Дата	відділу містобудування та архітектури	Стадія	Аркуш
ГАП				Тимошук Б. П.		виконавчого комітету Ковельської міської ради	ДПТ	
Перевірів				Тимошук Б. П.				
Виконав				Тимошук Б. П.		Схема інженерної підготовки території і захисту території		
						ФОП Тимошук Б. П.		

Схема озеленення та благоустрою території М1:1000



Умовні позначення:

Територія, на яку розроблено ДПТ

Територія на яку розроблено ДПТ

Території в червоних лініях

Функціональне використання територій існуюче

Території житлової садибної забудови

Території громадської забудови

Території розважальних комплексів та закладів

Території інженерно-комунальної забудови

Території закладів з обслуговування автотранспортних засобів

Виробничі будівлі та споруди

Громадські будівлі та споруди

Будівлі та споруди транспорту

Автомобільні дороги

Вулиці та дороги населених пунктів

Каналізаційні очисні споруди

Об'єкти систем електрозабезпечення

Функціональні майданчики

господарський

паркувальний



						/2025-ДПТ		
						Детальний план території для розміщення торгово-офісної будівлі на вулиці Варшавська, 39 в місті Ковелі, Волинської області		
Зм.	Кільк	Арк.	№Док	Підпис	Дата	Стадія	Аркуш	Аркушів
ГАП		Тимошук Б. П.				ДПТ		
Перевірів		Тимошук Б. П.				Схема озеленення та благоустрою території		
Виконав		Тимошук Б. П.						
						ФОП Тимошук Б. П.		

ФОП Тимошук Богдан Павлович
Кваліфікаційний сертифікат серія АА №004937

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

розміщення торгово-офісної будівлі на вулиці Варшавській, 39
в місті Ковелі Волинської області

Розділ **Інженерно-технічні заходи цивільного захисту** **(цивільної оборони)**

1. Прогнозовані небезпечні зони

Проектована територія розташована у центрі Волинської області в межах населеного пункту міста Ковель, який є адміністративним центром Ковельської територіальної громади.

Визначена проектом територія знаходиться у південно-західній частині міста Ковель вздовж **вул. Варшавської** — міжнародного транспортного коридору (автодорога державного значення М07 Київ — Ковель — Ягодин).

Територія знаходиться **на відстані орієнтовно 3 км від центру міста**, у зоні активної комерційної та транспортно-складської діяльності.

Із західної та південної сторін території проходить магістральна залізнична лінія, що формує зону можливого хімічного забруднення від хімічно небезпечних об'єктів (ХНО) лінійної протяжності.

Відповідно до ДБН В.1.2-4:2019 «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту», територія детального плану розташована в межах першого поясу зони можливого хімічного забруднення — зони можливого розповсюдження небезпечної речовини на відстані до 2,5 км.

Інженерно-технічним заходами цивільного населення враховано зону можливого небезпечного радіоактивного забруднення від Рівненської АЕС. Відповідно до ДБН В.1.2-4:2019 «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту», територія детального плану розташована в межах другого поясу радіоактивного забруднення 40-100 км, відстань до Рівненської АЕС становить 83 км.

Під час розроблення детального плану території враховано зазначені фактори безпеки та передбачено комплекс інженерно-технічних заходів цивільного захисту.

Відповідно до вимог Кодексу цивільного захисту України, ДБН В.1.2-4:2019 «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту» та з урахуванням функціонального призначення території, на якій передбачається розміщення об'єктів транспортно-складської та комерційної забудови, територію детального планування віднесено до категорії цивільного захисту Б-1.

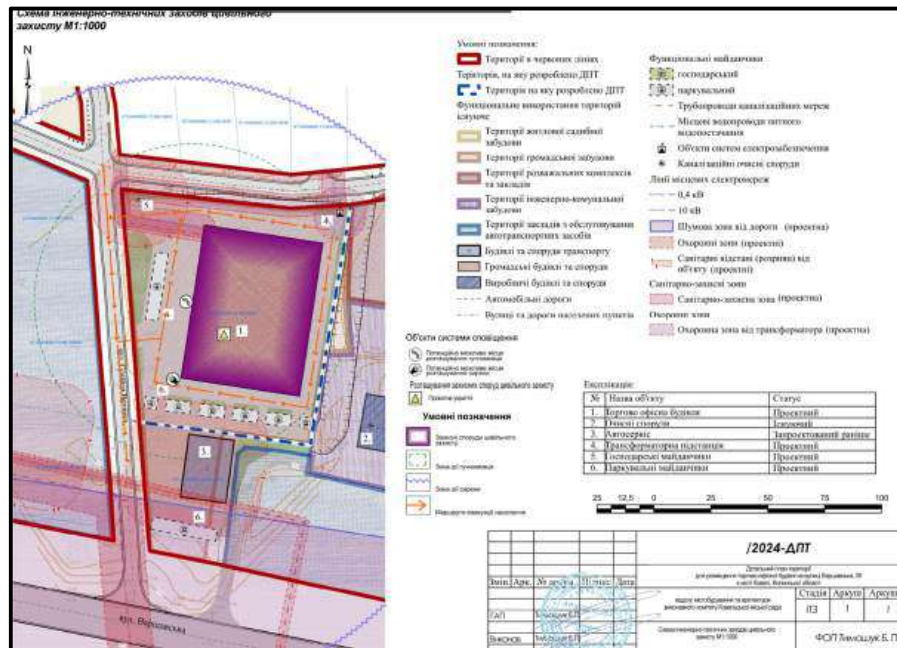


Рис. 1 «Схема інженерно-технічних заходів цивільного населення»

2. Розміщення захисних споруд

На території опрацювання відсутні захисні споруди для захисту цивільного населення. Проектом передбачається розміщення об'єкта громадської забудови (торгово-офісної будівлі), стоянки для легкових автомобілів. Згідно ДБН В.2.2-5:2023 "Захисні споруди цивільного захисту" детальним планом території передбачається розміщення найпростішого укриття у складі технічного підпілля торгово-офісної будівлі передбачено облаштування найпростішого укриття.

3. Об'єкти для забезпечення пожежної безпеки

На території опрацювання відсутні об'єкти для пожежогасіння. Проектними рішеннями передбачається можливість забезпечення зовнішнього протипожежного водопостачання території від існуючої або проектованої мережі централізованого водопроводу.

На водопровідній мережі передбачається встановлення пожежних гідрантів відповідно до вимог ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди».

Пожежні гідранти встановлюються:

- на відстані не більше **150 м один від одного**;
- на відстані не більше **2,5 м від краю проїзної частини дороги**;

- на відстані не менше **5 м від стін будівель**.

Під'їзд пожежної техніки до пожежних гідрантів забезпечується по проїздах з твердим покриттям.

Розташування пожежних гідрантів передбачається з урахуванням можливості подачі води для гасіння пожежі у будь-якій точці забудови.

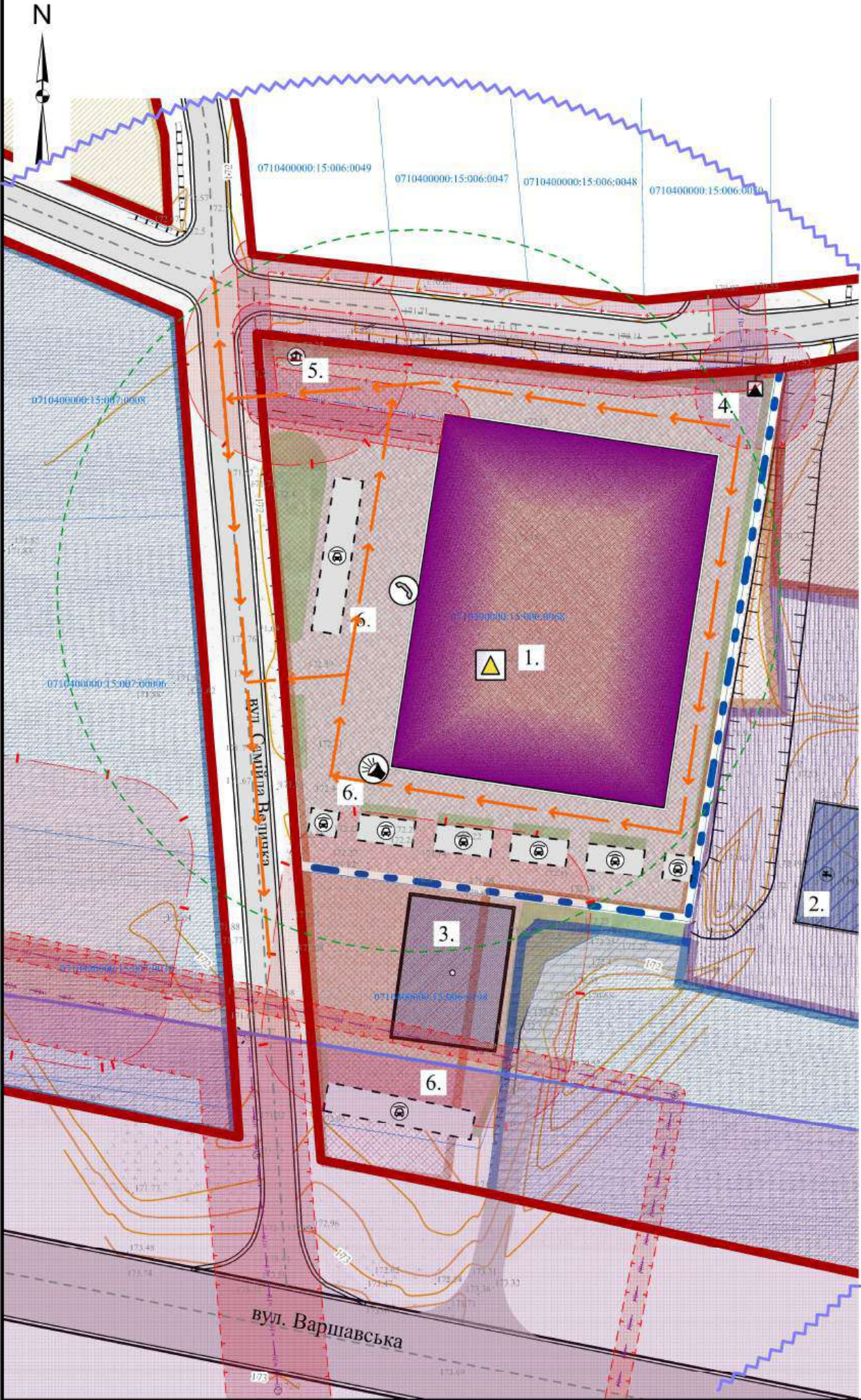
4. Заходи оповіщення

На території опрацювання відсутні об'єкти систем оповіщення . Проектними рішеннями пропонується потенційно можливе місце розташування сирени та гучномовця . Згідно ДБН В.2.2-5:2023 "Захисні споруди цивільного захисту" , детальним планом території визначено орієнтовне місце розміщення сирени та гучномовця на будівлі торгово-офісного призначення. Орієнтовна зона дії гучномовця становить до 150 м, сирени — до 300 м, що забезпечує охоплення всієї території ДПТ.



Рис. 2 «Схема об'єктів систем оповіщення»

Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту М1:1000



Умовні позначення:

- Території в червоних лініях
- Територія, на яку розроблено ДПТ
- Територія на яку розроблено ДПТ
- Функціональне використання територій існуюче
- Території житлової садибної забудови
- Території громадської забудови
- Території розважальних комплексів та закладів
- Території інженерно-комунальної забудови
- Території закладів з обслуговування автотранспортних засобів
- Будівлі та споруди транспорту
- Громадські будівлі та споруди
- Виробничі будівлі та споруди
- Автомобільні дороги
- Вулиці та дороги населених пунктів

- Функціональні майданчики
- господарський
- паркувальний
- Трубопроводи каналізаційних мереж
- Місцеві водопроводи питного водопостачання
- Об'єкти систем електрозабезпечення
- Каналізаційні очисні споруди
- Лінії місцевих електромереж
- 0,4 кВ
- 10 кВ
- Шумова зона від дороги (проектна)
- Охоронні зони (проектні)
- Санітарні відстані (розриви) від об'єкту (проектні)
- Санітарно-захисні зони
- Санітарно-захисна зона (проектна)
- Охоронні зони
- Охоронна зона від трансформатора (проектна)

Об'єкти системи сповіщення

- Потенційно можливе місце розташування гучномовця
- Потенційно можливе місце розташування сирени

Розташування захисних споруд цивільного захисту

- Проектне укриття

Умовні позначення

- Захисні споруди цивільного захисту
- Зона дії гучномовця
- Зона дії сирени
- Маршрути евакуації населення

Експлікація:

№	Назва об'єкту	Статус
1.	Торгово офісна будівля	Проектний
2.	Очисні споруди	Існуючий
3.	Автосервіс	Запроєктований раніше
4.	Трансформаторна підстанція	Проектний
5.	Господарські майданчики	Проектний
6.	Паркувальні майданчики	Проектний



					/2025-ДПТ			
					Детальний план території для розміщення торгово-офісної будівлі на вулиці Варшавська, 39 в місті Ковелі, Волинської області			
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата	відділу містобудування та архітектури виконавчого комітету Ковельської міської ради	Стадія	Аркуш	Аркушів
						ІТЗ	1	1
ГАП		Тимошук Б.П.			Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту М1:1000	ФОП Тимошук Б. П.		
Виконав		Тимошук Б.П.						